



**Auszug aus der Niederschrift
über die
Sitzung des Stadtrates Bad Marienberg
vom 08.09.2025, öffentlicher Teil**

Tagesordnungspunkt 4:

1. Änderung des Bebauungsplanes "Aremberg II"

4.1. Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erster Beigeordneter Björn Scheyer, Dr. Michael Denker, Sebastian Tropp und Jochen Schneider nehmen gem. § 22 GemO an Beratung und Abstimmung nicht teil. Sie nehmen im Zuhörerbereich Platz.

Den Ratsmitgliedern liegt eine Beschlussvorlage zu 4.1. und 4.2. vor. Jens Mohr verliest den Abwägungs- und Beschlussvorschlag zu der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 23.04.2025, im Übrigen wird auf die Sitzungsvorlagen verwiesen.

Beschluss:

Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Ausschusses für Raumordnung, Städtebau, Umwelt und Friedhofsfragen vom 19.08.2025 und entscheidet auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen zu den Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die in der Vorlage Verfahrensablauf 3 enthaltenen Abwägungs- und Beschlussvorschläge werden angenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 dafür, - dagegen, 2 Enthaltungen

Brendebach Ingenieure GmbH
Frankenthal 16
57537 Wissen

Wissen, 31.07.2025

1. Änderung Bebauungsplan „Aremberg II“ der Stadt Bad Marienberg

Auszug aus dem Verfahrensablauf 3

b) Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 20.03.2025 an 24 Stellen

Vorgebrachte Stellungnahmen

1. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Peter-Altmeier-Platz 1, 56410 Montabaur,
Stellungnahme vom 23.04.2025

a) Gegen die ausgelegten Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Aremberg II“ in der Entwurfsfassung vom 04.02.2025 bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- b) Gleichwohl halten wir ein Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung für bedenklich. Denn die Stadt Bad Marienberg als Trägerin der Bauleitplanung hat bislang nicht das Problem der Verkehrsgeräuschimmissionen gelöst, die durch die südlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße K 56 auf das Plangebiet einwirken. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüro Pies GbR vom 18.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht erfüllt werden. Sowohl zur Tages- und Nachtzeit werden die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte im Nahbereich zur Kreisstraße bis zu einer Tiefe von 65 m überschritten. Die in dem Gutachten aufgezeigten Maßnahmen und Empfehlungen zum Schutz der Wohnbebauung wurden bislang nicht in die Planunterlagen eingearbeitet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aremberg II“ beinhaltet nur die rechtssichere Festsetzung der Böschungen angrenzend zur Adolf-Reichwein-Straße. Das ursprüngliche städtebauliche Ziel des Alt-Bebauungsplans, der bereits seit über 24 Jahren existiert und in weiten Teilen bereits vollzogen ist, wird nicht berührt. Aufgrund des Geltungsbereiches, welcher nur die Verkehrsfläche sowie die Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers beinhaltet, ist der Schallschutz in Bezug auf die Wohnbauflächen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Im Übrigen weist die Stadt Bad Marienberg unter Berücksichtigung ihrer Planungshoheit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Art. 28 Abs. 2 GG sowie der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB und der städtebaulichen Ziele, nämlich das Entwicklungs- und das Ordnungsziel, darauf hin, dass eine Einarbeitung der Maßnahmen und Empfehlungen zum Schutz der Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgeräuschimmissionen nicht erforderlich ist.

Die Verkehrs- und damit auch die Lärmbelastung wird durch die Änderung des in weiten Teilen bereits vollzogenen Bebauungsplans zum einen nicht tangiert. Zum anderen wird dem Schutz der Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren hinreichend Rechnung getragen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind neben § 16 Abs. 2 Satz 1 LBauO, der einen Schallschutz für Gebäude vorschreibt, insbesondere die §§ 3 und 4 LBauO zu beachten. Nach § 4 Satz 1 LBauO sind bei der Anordnung, Errichtung, Instandhaltung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und die Belange und Sicherheitsbedürfnisse von Frauen, Familien und Kindern, von Menschen mit Behinderung, älteren Menschen usw. zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 sind bauliche Anlagen so anzurufen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Gemäß § 3 Abs. 2 LBauO macht die Oberste Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung der LBauO und der aufgrund der LBauO erlassenen Rechtsverordnungen die Technischen Baubestimmungen nach § 87a LBauO als Verwaltungsvorschrift bekannt. Diese Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Das Ministerium der Finanzen als Oberste Bauaufsichtsbehörde hat zur Konkretisierung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 LBauO mit Verwaltungsvorschrift vom 27.07.2023 die Technischen Baubestimmungen bekannt gemacht. Nach der für den Schallschutz allein relevanten, vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemachten Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung vom 10.05.2023, nach der sich die technischen Baubestimmungen nach § 87a LBauO bestimmen, ist der Gliederungspunkt A 5 zum Schallschutz zu beachten. Nach Gliederungspunkt A 5.1 sind zur Erfüllung der Anforderungen nach den §§ 3 und 4 LBauO die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 zu beachten. Abschnitt A 5.2 bestimmt zu den technischen Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung bestimmter baulicher Anlagen, dass sich der Schallschutz im Hochbau aus der technischen Regel DIN 4109-1:2018-01 ergibt. Daraus folgt, dass im Rahmen der Prüfung eines Bauantrags unter Berücksichtigung der §§ 3 und 4 LBauO ohnehin die DIN 4109 Prüfungsgegenstand ist, die auch ohne explizite Inbezugnahme im Bebauungsplan die Grundlage für die Ermittlung des Schallschutzes ist. Nach dieser DIN-Vorschrift bestimmen sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Im Übrigen ergibt sich aber auch aus den Technischen Baubestimmungen selbst, dort Abschnitt A 5.2/1, dort Ziff. 5, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erforderlich ist, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtslage besteht keine Notwendigkeit, die Planunterlagen zu ändern oder zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- c) Aus Sicht der unteren Wasserbehörden bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Es wird jedoch um Beachtung folgender Punkte gebeten.

Das Plangebiet liegt im potenziellen Überflutungsbereich bei Starkregen. Wir legen als Ergänzung einen aktuellen Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei. Für die künftige Nutzung empfehlen wir daher in diesem Bereich eine entsprechend angepasste Bauweise, gerade im Bereich der Straße sollte eine entsprechende Ableitung des Niederschlagswassers geplant werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Um die Entwässerung der Oberflächenwasser der neuherzustellenden Straße sicherzustellen, wird ein entsprechendes Längs- und Quergefälle des Straßenkörpers ausgeführt sowie in entsprechenden Abständen im Verlauf der zweizeiligen Entwässerungsrinne Regeneinläufe angeordnet.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- d) Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

----- Auszug Ende -----