

Gemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan

„Pestalozzistraße II“

im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Langenlonsheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB....	3
A. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
B. Aufstellungsbeschluss	3
C. Anwendung der Verfahrensvorschriften nach § 13 b i.V.m. § 13 BauGB	3
D. Grundlagen	4
1 Planungsgrundlagen	4
2 Ortsgemeinde Langenlonsheim	5
3 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
4 Bestandssituation	7
E. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	9
1 Regionaler Raumordnungsplan	9
2 Flächennutzungsplan.....	11
F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
1 Naturschutzrechtliche Ausweisungen	12
2 Artenschutzrechtliche Aspekte	12
3 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
4 Altablagerungen/ Altlasten	14
5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	15
6 Radonvorsorge	16
7 Sonstige Fachplanungen	17
G. Bestehende städtebaulichen Satzungen im Umfeld	17
1 Überlagerung Bebauungsplan „Im Klopp“	17
2 Angrenzender Bebauungsplan „Pestalozzistraße“	18
H. Landespflegerische Beurteilung	18
1 Bestandssituation	18
2 Bewertung des Geltungsbereichs	18
3 Landespflegerische Zielvorstellungen	19
4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	20
I. Darlegung zum Städtebaulichen Konzept	22
1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	22
2 Erläuterung der Planung	23
J. Begründung der Festsetzungen	25
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
3 Regelungen nach Landeswassergesetz	30
4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	30

K. Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	31
2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	32
3 Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	33
4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	33
5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	33
6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	34
7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	34
8 Belange des Verkehrs.....	34
L. Planverwirklichung	34
1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	34
2 Kosten der Bauleitplanung	35
Anlagen	35

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Langenlonsheim besteht die Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Gegenwärtig gibt es in der Gemeinde jedoch nur noch wenige freie Bauplätze, diese befinden sich ausschließlich im Privatbesitz und die Gemeinde hat auf deren Bebauung sehr geringen Einfluss. Da in der Gemeinde keine Innenpotenziale im Sinne des Raum+ vorhanden sind und auch seitens der Gemeinde kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen wird, hat sich die Gemeinde für eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich ausgesprochen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Langenlonsheim daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Pestalozzistraße II" einer Bebauung zuzuführen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Langenlonsheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße II“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer Landespflegerischen Bewertung, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wurde.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH § 13 B I.V.M. § 13 BAUGB

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m² liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um eine Wohnnutzung handeln.
- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal ca. 1.500 m², selbst unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m².
- b) Für den Bebauungsplan wurde nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13 b BauGB gerecht zu werden.
- c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- d) Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- f) für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

Nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

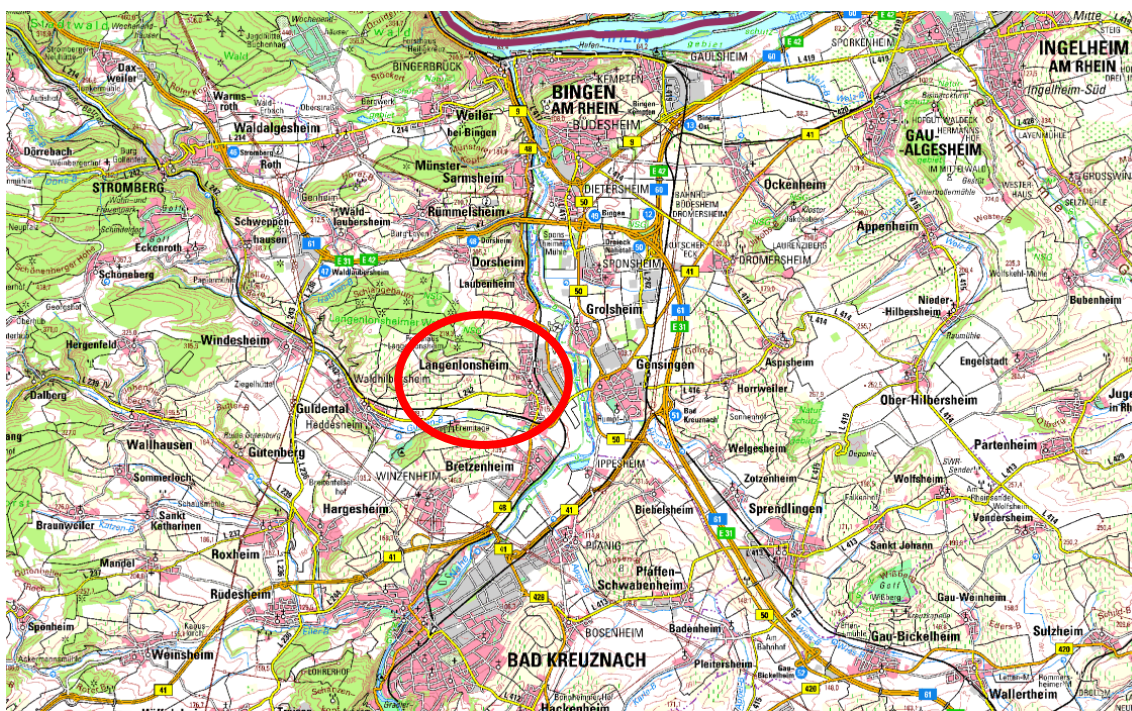
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim
- Bebauungsvorschlag, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, Stand 06/2020,
- Artenschutzrechtliche Beurteilung Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Pestalozzistraße II', viriditas Dipl.-Biol. Thomas Merz, Weiler, 10/2020
- Landespflegerische Bewertung, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern 11/2020
- Baugrundgutachten NBG Pestalozzistraße II, Langenlonsheim, GEOTECHNIK Büdinger • Fein • Welling GmbH, Ingenieurgeologen I Hydrogeologen I Beratende Ingenieure, Mainz 07/2020
- Entwässerungskonzept NBG „Pestalozzistraße II“ in der Ortsgemeinde Langenlonsheim, Dillig I IBU Ingenieurgesellschaft, Bad Kreuznach 04/2021
- Vorplanung Straßenbau Neubaugebiet „Pestalozzistraße II“, Dillig I IBU Ingenieurgesellschaft, Bad Kreuznach 03/2021, 05/2021 und 07/2021
- VG Langenlonsheim-Stromberg / OG Langenlonsheim – B-Plan „Pestalozzistraße II“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021
- Vermessung, Vermessungsbüro Sebastian Tonollo, Bingen am Rhein 07/2020
- Auszug amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS,
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand: 06/2020,
- Ortsbegehung BBP Kaiserslautern, 06/2020

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage

- Artenschutzrechtliche Beurteilung Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Pestalozzistraße II', viriditas Dipl.-Biol. Thomas Merz, Weiler, 23.10.2020
- einer landespflegerischen Bewertung, erstellt durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern 11/2020

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 3 - Bauen (Warmstrother Grund 2, 55442 Stromberg) eingesehen werden.

2 Ortsgemeinde Langenlonsheim



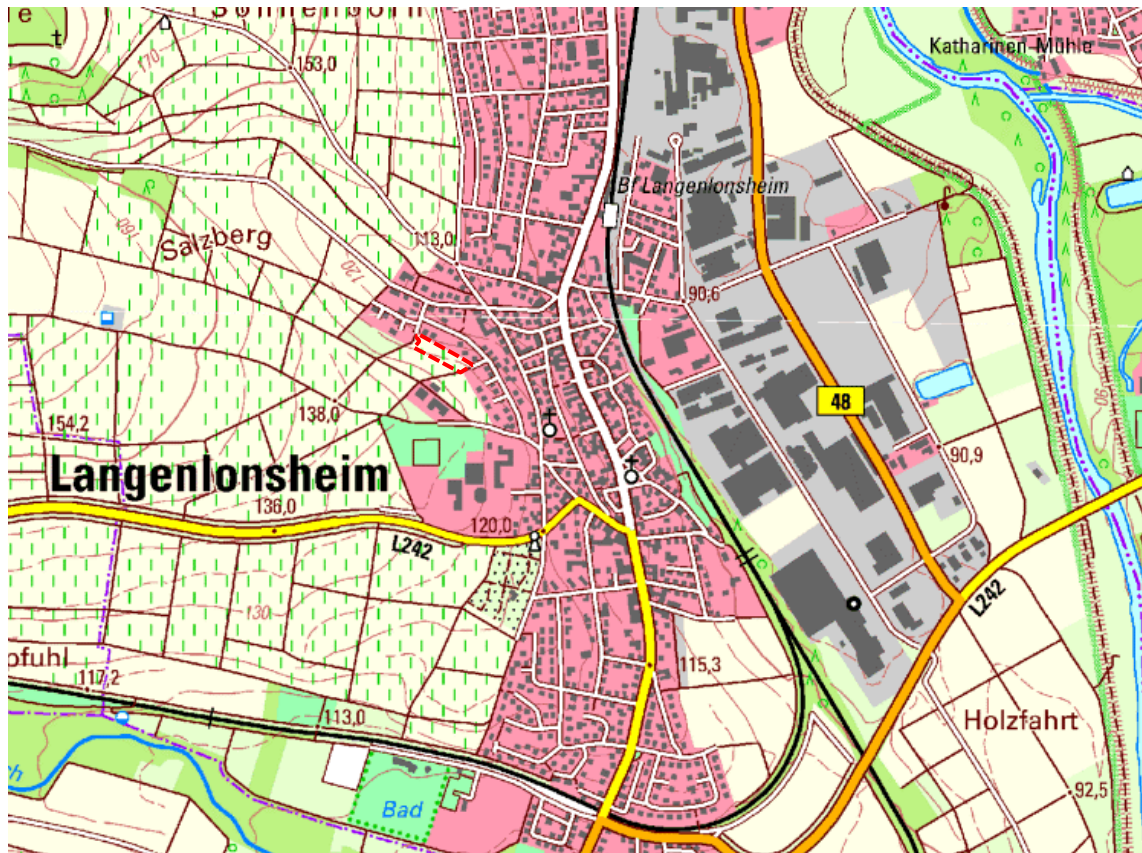
Lage der Ortsgemeinde Langenlonsheim, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 09/2020

Die Ortsgemeinde Langenlonsheim ist Teil der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, diese ist dem Landkreis Bad Kreuznach zugehörig. Die Ortsgemeinde Langenlonsheim hatte am 31.12.2019 3.852 Einwohner.¹

¹ <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713311054&tp=1027>, Zugriff 09/2020

3 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Langenlonsheim. Es grenzt südlich, östlich und westlich an bereits bestehende Bebauung an und wird über die Pestalozzistraße erschlossen. Die Lage ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

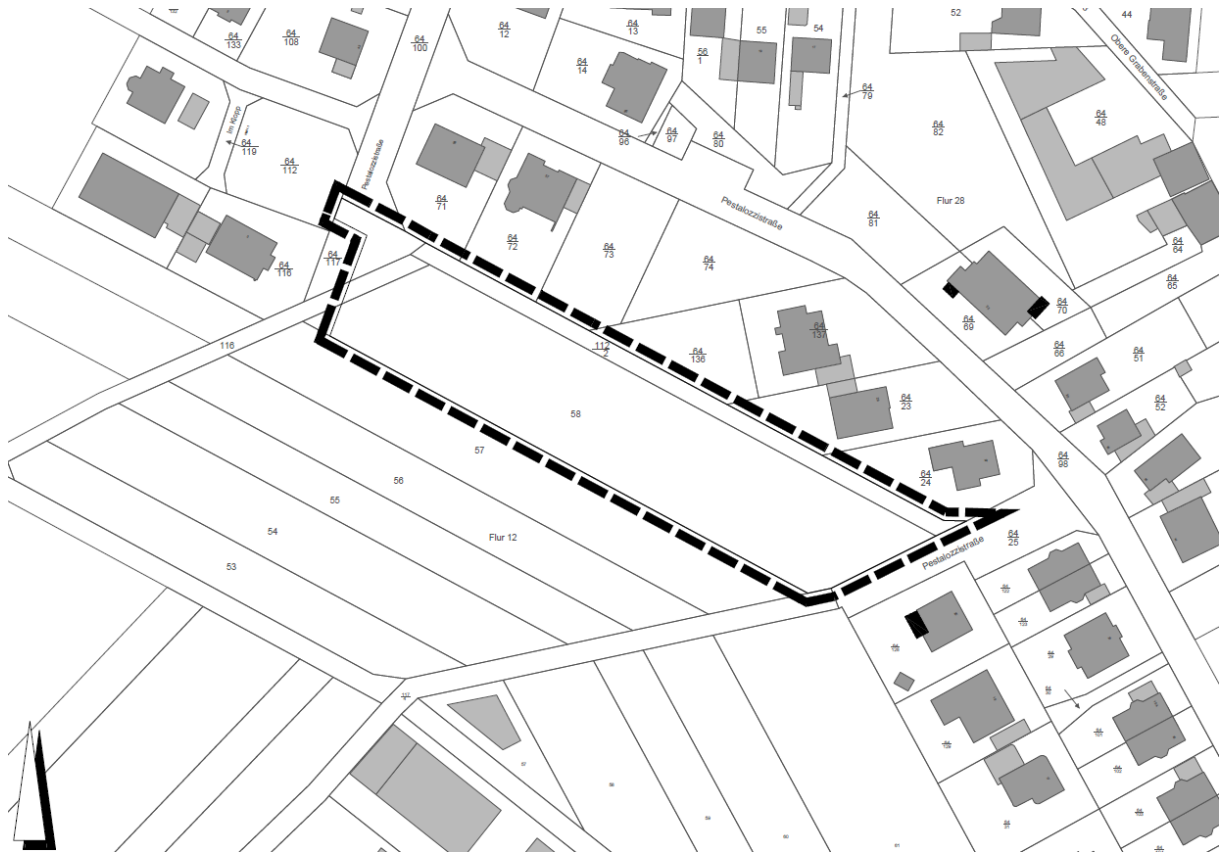


Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 09/2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (= Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Langenlonsheim:

Flur 12	Flur 28	Flur 12	Flur 12
Parzelle 58 tlw.	Parzelle 64/117 tlw.	Parzelle 116 tlw.	Parzelle 112/2

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung beträgt insgesamt ca. 0,42 ha, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße II“, BBP Kaiserslautern 09/2020

4 Bestandssituation

4.1 Nutzung und natürliche Situation



Luftbild, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 09/2020

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Langenlonsheim, der Großteil des Plangebiets stellt sich als Wiese dar.

Der nördliche zentrale Teilbereich ist teilweise verbuscht. Im Plangebiet ist vereinzelter Baumbestand anzutreffen. Im östlichen Bereich werden Fahrzeuge auf unbefestigtem Boden abgestellt.

Im Norden, Osten und Westen des Plangebiets angrenzend befindet sich bestehende Bebauung, im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen (Weinanbau) an. Östlich und westlich des Plangebiets verlaufen Wirtschaftswege, die in die Pestalozzistraße münden.



Blick von Nord-Westen ins Plangebiet



Blick von Nord-Osten ins Plangebiet



Blick von Süd-Westen ins Plangebiet

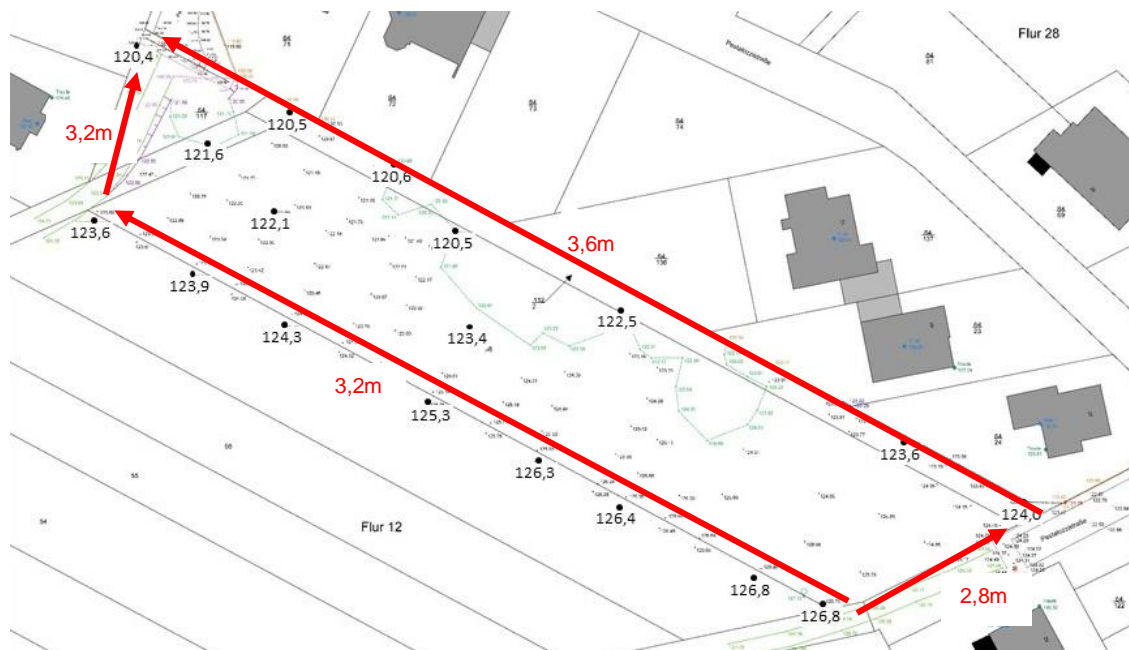


Blick von Süd-Osten ins Plangebiet

Fotos Ortsbegehung, Quelle BBP Kaiserslautern 06/2020

4.2 Topografie

Das Plangebiet erstreckt sich über ein Richtung Nordosten abfallendes Hanggelände.



Höhenpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Darstellung BBP Kaiserslautern, Quelle: Vermessungsbüro Tonollo, 07/2020

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Regionaler Raumordnungsplan

1.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ stellt in der Entwurfsfassung zum 3. Anhörungs- und Beteiligungsverfahren (Stand Redaktion 02.07.2020) der „2. Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Kapitel Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016“ das Plangebiet als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sowie „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ überlagert.

Mit der nun geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen und Verkehrsflächen auf den bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereichen, ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung in diesem Bereich, diese erscheint jedoch unerheblich, dies angesichts der Flächengröße und da keine landwirtschaftliche Vorrangausweisung betroffen ist. Weiterhin wurde die in Rede stehende Fläche schon seit geraumer Zeit nicht mehr in diesem Sinne genutzt. Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Ende 2019 war das Plangebiet in Teilen

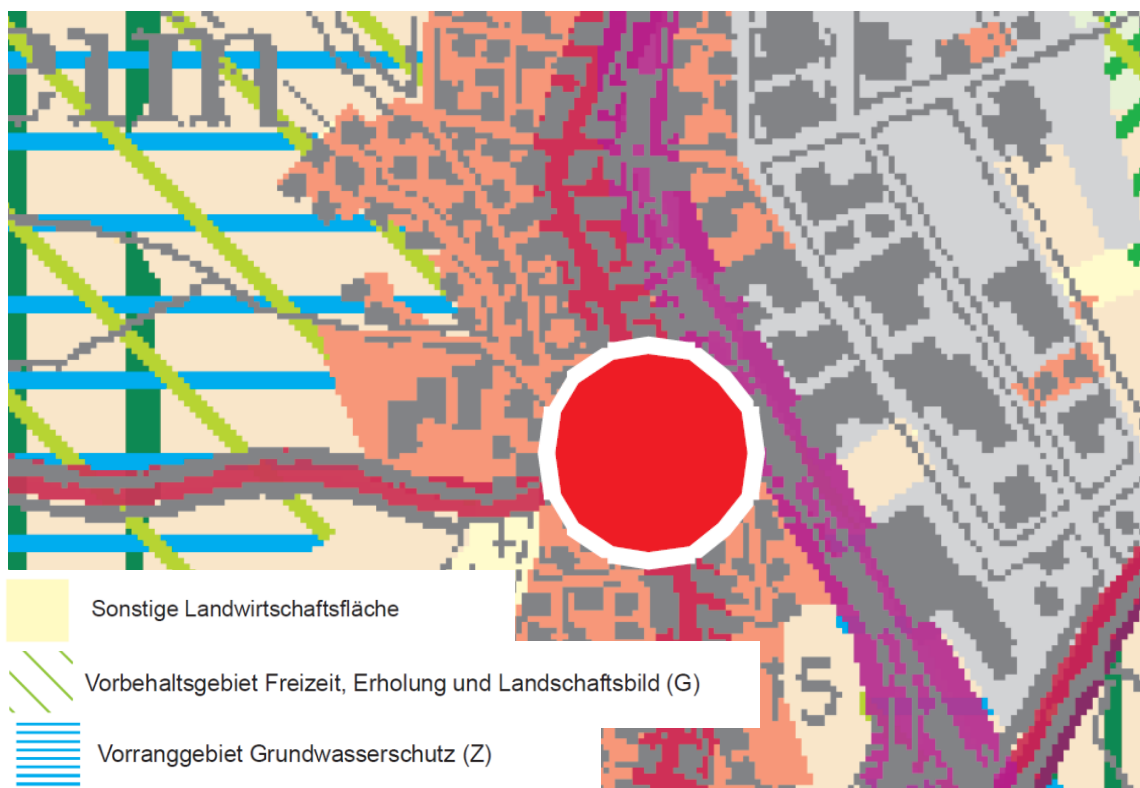
verbuscht. Zudem werden im östlichen Bereich Fahrzeuge auf unbefestigtem Boden abgestellt sowie Brennholz gelagert.

Bezogen auf die „Vorranggebietsausweisung Grundwasserschutz“, deren Grundlage das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Langenlonsheim (Nummer 401260155) sowie das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiets „Langenlonsheim/Laubenheim“ (Nummer 401261065) sind, ist das Ziel Z 65 des Regionalen Raumordnungsplanes zu beachten. Es besagt, dass innerhalb des Vorranggebietes Grundwasserschutz nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig sind, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.

In diesem Zusammenhang sind die im Rahmen der Abstimmung mit der Wasserbehörde mitgeteilten erforderlichen Beschränkungen und Hinweise im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Nach Abstimmung mit der Wasserbehörde wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbaunutzung weder den Grundwasserhaushalt noch die Möglichkeiten zur Trinkwassergewinnung grundsätzlich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Überlagerung mit dem „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sei darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung zugänglich ist. In Anbetracht der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der im Bebauungsplan festgesetzten südlichen Eingrünung zur Landschaft werden die negativen Auswirkungen auf Freizeit, Erholung und Landschaftsbild geringgehalten und die Planung wird daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet.

Sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht beeinträchtigt.



Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan, Verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016.

Bezüglich der Betroffenheit von Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans wird weiterhin auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft

Rheinhausen-Nahe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen, die keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Bebauungsplanung mitgeteilt hat.²

1.2 Berücksichtigung der zentralörtlichen / besonderen Funktionen

Die Gemeinde Langenlonsheim besitzt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Der Regionale Raumordnungsplan weist der Gemeinde weiterhin die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zu. Die Gemeinde soll bzw. darf damit über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbau- und Gewerbeflächen ausweisen und erschließen.

1.3 Wohnbauflächenentwicklung unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung

Nach Ziel 20 des aktuellen Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans, das sich explizit an den Träger der Flächennutzungsplanung richtet, dürfen bei der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans, bei dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohnbaugebiete dargestellt werden, die im Regionalplan dargelegten Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Fall soll jedoch der vorliegende Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Demnach kann der Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die angestrebte Realisierung einer Ortsabrundung von lediglich 0,42 ha Bruttowohnbauland, die von drei Seiten an die bereits bestehende Bebauung angrenzt, wird eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gesehen.

Auch ein Widerspruch zum bzw. Verletzung des planerischen Grundsatzes des § 1 Abs. 4 BauGB „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ wird vorliegend nicht gesehen, da zum einen in Aufstellung befindliche Ziele eines Regionalplans - und hierbei handelt es sich bei dem Aspekt der Schwellenwerte - gemäß der ständigen Rechtsprechung der Abwägung zugänglich sind. Und zum anderen gestattet die Anwendung des § 13b BauGB explizit die Abweichung von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans und somit ist weder die Zustimmung noch das Benehmen des Trägers der Flächennutzungsplanung zur Realisierung der kommunalen Planung erforderlich.

Um dem Grundsatz 22a der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Innenpotenzialen geprüft. In der Ortsgemeinde sind jedoch keine Innenpotenziale im Sinne des Raum+ vorhanden und auch seitens der Gemeinde wird kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die zwangsläufige Konsequenz.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Langenlonsheim ist die entsprechende Fläche mit Ausnahme eines sehr kleinen Teilbereichs im Nordwesten, der als Wohnbaufläche dargestellt ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

² Schreiben der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe vom 16.12.2020

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da im vorliegenden Fall die Planaufstellung nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt, kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden 6 neue Baugrundstücke realisiert. Die Grundstruktur des Ortes wird durch die Bebauung der Grundstücke in keiner Weise beeinträchtigt.



Lage des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim, Darstellung BBP Kaiserslautern 06/2020

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für den Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

2 Artenschutzrechtliche Aspekte

Zur Feststellung, ob mit der Planung artenschutzrechtliche Aspekte nach § 44 BNatSchG betroffen sind, hat die Gemeinde Langenlonsheim das Büro Viriditas aus Weiler mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung beauftragt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für Fledermäuse fehlen im Untersuchungsgebiet Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten (Gebäude mit entsprechender Habitataeignung, Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen). Das Gebiet wird vermutlich als fakultatives

Jagdhabitat genutzt ohne direkten Bezug zum Boden (insbesondere die strukturreicheren Gärten im näheren Umfeld des Plangebietes). Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten. Für Arten, die Insekten im Kunstlicht der Beleuchtungseinrichtungen jagen, verbessert sich bei Realisierung der Planung die Eignung des Gebietes als Jagdhabitat.

Insgesamt weist das Gebiet jedoch lediglich eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf. Die Gehölze im Bereich des Vorhabens sind vital und weisen weder Rindenabplatzungen noch Höhlungen auf. Das Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) ist somit ausschließlich auf den temporären Aufenthalt zum Nahrungserwerb beschränkt.

Zudem weisen die Gehölze keine Totholzstrukturen auf, was das Vorkommen xylobionter (Alt- und Totholz besiedelnder) Insekten ausschließt.

Die Brachfläche bietet mit dem überwiegend wiesenartigen Charakter, dem Vorkommen von Brombeergesträuchen und Einzelgehölzen sowie von Lagerflächen Potenzial als Bruthabitat für freibrütende Arten (Boden-, Stauden-, Gehölzbrüter) sowie für Nischenbrüter (Lagerflächen).

Aus diesem Grund wurde der Brutvogelbestand des Gebietes dezidiert erfasst.

Mit ihrem Strukturreichtum und hohen Offenlandanteil bietet die Brachfläche zudem Lebensraumpotenzial für streng geschützte Reptilienarten (Zauneidechse, Schlingnatter, Äskulapnatter).

Daher wurde das Vorkommen von Reptilien ebenfalls gezielt geprüft, auch wenn die starke Verfilzung der Grasschicht das Potenzial für Zauneidechsen einschränkt.

Das Gebiet weist keine Eignung als Reproduktionshabitat für streng geschützte Amphibienarten auf, da Gewässer fehlen. Es sind lediglich Zufallsaufenthalte im Rahmen des Nahrungserwerbes im Landlebensraum denkbar.“

Im Rahmen der Erfassungen konnten insgesamt 25 Vogelarten im Bereich des Plangebietes kartiert werden, wobei das Plangebiet selbst eine eher untergeordnete Rolle für die Avifauna spielt.

Die vorkommenden Arten sind dabei an jährliche Nistplatzwechsel angepasst und in der Lage, auf benachbarte, Flächen auszuweichen. Die im näheren Umfeld des Plangebietes brütenden Arten sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Somit liegt unter Berücksichtigung gesetzlich vorgegebenen Fristen für Rodungszeiten für keine Art eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG vor.

Die Prüfung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen erbrachte keine gesicherten Nachweise.

Trotz mehrfacher Kontrollen konnte auch kein Vorkommen der Äskulapnatter nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen sonstiger planungsrelevanter FFH-Anhang-IV-Arten kann aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

3 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1 Gewässer

Südlich der L242 sowie der Bahnlinie verläuft der Guldenbach, ein Gewässer 2. Ordnung in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet. In ca. 1,4km Entfernung westlich des Geltungsbereichs verläuft die Nahe, Gewässer 1. Ordnung. Der Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch nicht mit nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert.

3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Langenlonsheim/Laubenheim“ (Nummer 401261065). Die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Langenlonsheim“ mit Rechtsverordnung (Nummer 401260155) befindet sich ca. 130m südlich der Geltungsbereichsgrenze.

Bezüglich der Lage im Trinkwasserschutzgebiet erfolgte eine Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Die Fachbehörde teilt mit, dass dem Vorhaben zugestimmt wird, wenn die von der Behörde abgegebenen Hinweise beachtet werden. Die genannten Hinweise werden in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen in die Textfestsetzungen übernommen.

Für den Geltungsbereich sind weiterhin keine Mineralwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen³.

3.3 Schutz vor Außengebietswasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“⁴. Gleichwohl sollte ein Bauherr aufgrund der topografischen Lage geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz vor Außengebietswasser vornehmen. Der Schutz vor Außengebietswasser hat auf den einzelnen Baugrundtücken zu erfolgen. Um eine potenzielle Gefährdung des geplanten Baugebietes durch Außengebietswasser bei Starkniederschlägen soweit wie möglich zu reduzieren, ist aufgrund der im Süden des Plangebietes angrenzenden, geneigten Topografie am südlichen Plangebietsrand eine drei Meter breite Fläche mit Pflanzbindungen vorgesehen. In dieser Fläche ist die Anlage eines Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser empfohlen. Weitere Maßnahmen stellen z.B. Barrieren an Gartentür und Terrasseneingängen dar.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Der Bauherr hat daher, zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauantragstellung eine Berechnung des Oberflächenwasserabflusses sowie die Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Die Entwässerungsunterlagen sind den Verbandsgemeindewerken zu Genehmigung vorzulegen.

4 Altablagerungen/ Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Langenlonsheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg liegen Erkenntnisse über Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

³ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025//>, Zugriff 06/2020

⁴ Karte 5: Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Entwurf, 01/2020

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

5.1 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Baulichkeiten oder sonstige Elemente.⁵

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im Geltungsbereich bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt sind. Sie wies jedoch darauf hin, dass der Gräberfeldplan eines bekannten fränkischen Gräberfeldes an der südlichen Grenze darauf schließen lässt, dass sich zumindest in der südöstlichen Ecke des Areals weitere fränkische Gräber befinden können. Da nicht ausgeschlossen werden könne, dass sich die Ausrichtung des Gräberfeldes im Laufe der Jahrhunderte änderte, empfahl die Direktion dringend eine geomagnetische Voruntersuchung der gesamten Fläche. Der Empfehlung zu einer Voruntersuchung wurde gefolgt und eine geophysikalische Prospektion beauftragt und mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

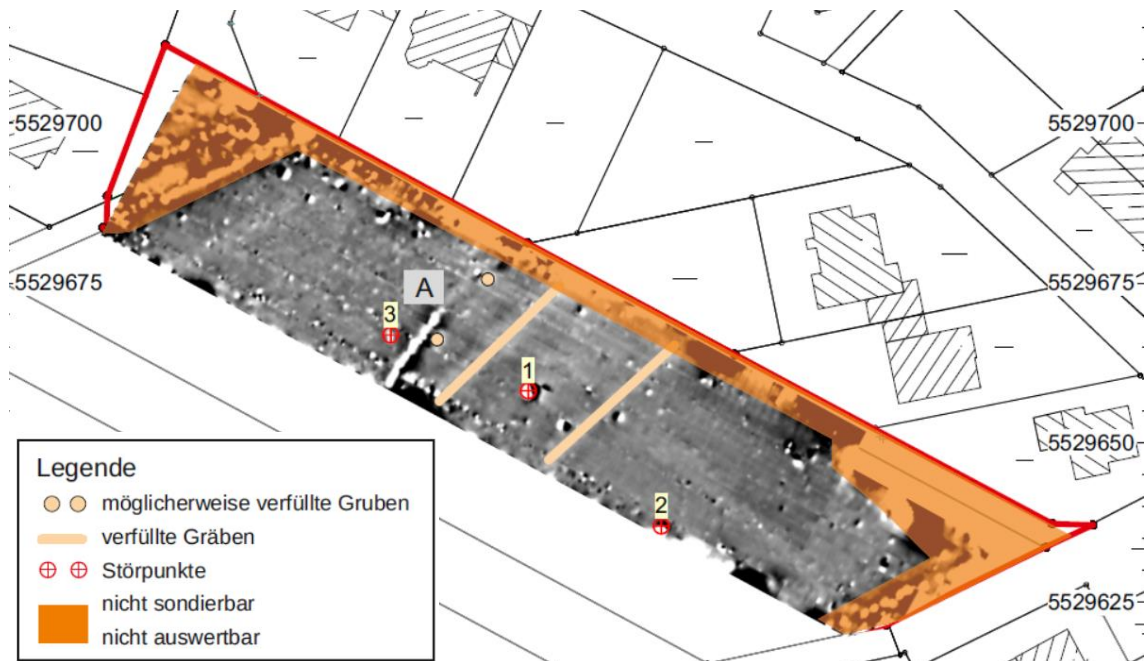
„Die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion zeigen mehrere Abfolgen von magnetische Anomalien an, die möglicherweise archäologisch relevante Strukturen (verfüllte Gräben und Gruben) im Erdreich anzeigen.

Das weitere Vorgehen ist mit den Vertretern der zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Weiterhin wurden an drei Positionen die magnetischen Anomalien erfasst, die möglicherweise Kampfmittel im Erdreich anzeigen; diese sind – bevor erdeingreifende Maßnahmen durchgeführt werden – unter der Anweisung eines Feuerwerkers aufzudecken.“⁶

⁵ Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Kreuznach, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Daten/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaeler/Bad_Kreuznach.pdf, Zugriff 06/2020

⁶ VG Langenlonsheim-Stromberg / OG Langenlonsheim – B-Plan „Pestalozzistraße II“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021



Ergebnis der geomagnetischen Kartierung in Graustufendarstellung, Darstellung: Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021

Die Ergebnisse wurden zwischenzeitlich mit der zuständigen Denkmalfachbehörde kommuniziert, eine Baggersondage an ausgewählten Stellen für den August 2021 vereinbart. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird derzeit Holz gelagert, dieser Bereich konnte nicht sondiert werden. Eine Nachbegutachtung für diesen Teilbereich ist ebenfalls geplant.

Die Ergebnisse der Sondagen sollen dann als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, dienen.

Die bislang bekannten Erkenntnisse lassen jedoch keine Hemmnisse vermuten, die eine grundsätzliche Planverwirklichung unmöglich machen.

5.2 Wasserleitung Zweckverband Trollmühle

Innerhalb der Parzelle 116 befindet sich eine Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle. Diese Leitung kann nach Auskunft des Zweckverbands im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt werden. In der Planzeichnung wird der Verlauf der Leitungstrasse als informelle Darstellung abgebildet. Entsprechende Hinweise sind in den Textfestsetzungen aufgeführt.

6 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) ermittelt wurde.⁷

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten,

⁷ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Zugriff 06/2020

bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

7 Sonstige Fachplanungen

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

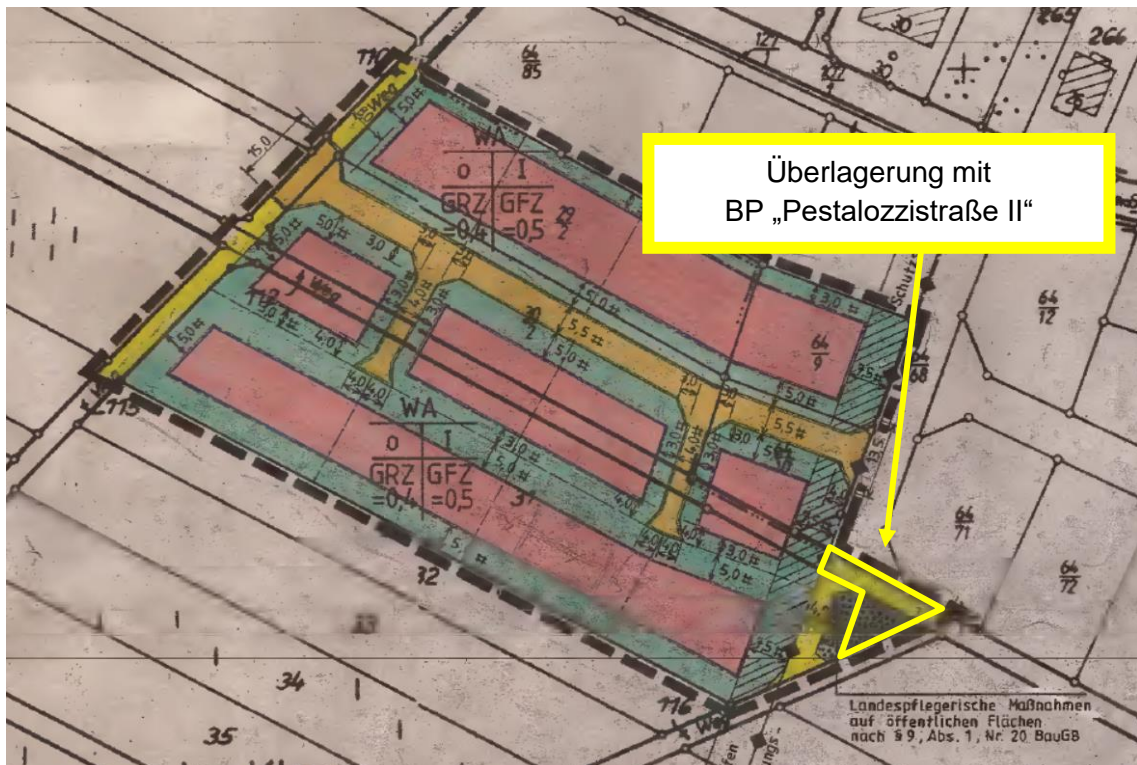
G. BESTEHENDE STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN IM UMFELD

1 Überlagerung Bebauungsplan „Im Klopp“

Im westlichen Bereich überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Klopp“ (02/1995) inkl. seiner 1. Änderung (10/2006), der auf einem Teilbereich der Parzelle 64/117 „Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB“ festsetzt. Ein Teilbereich der Parzelle 112/2 ist als „Wirtschaftswegfläche“ festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung).

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich ab.

Für den Bereich der Überlagerung der mit landespflegerischen Maßnahmen festgesetzten Fläche des Bebauungsplans „Im Klopp“ ist ein Ausgleich für erforderlich (siehe Kapitel H 4).

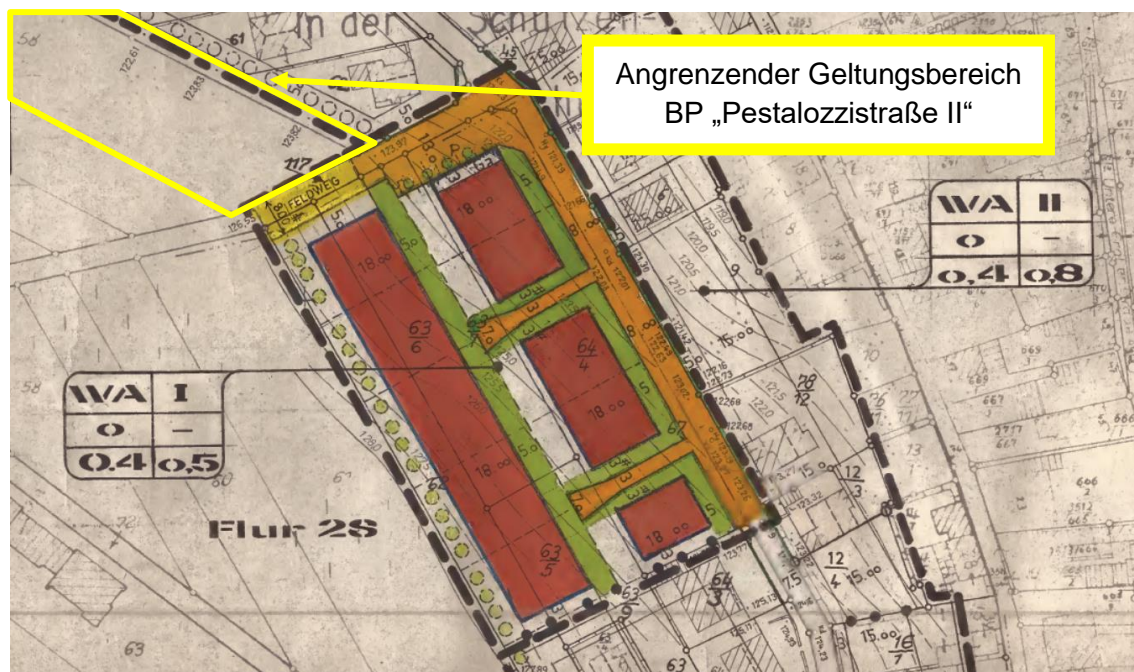


Bebauungsplan „Im Klopp“ – Gemeinde Langenlonsheim (Ursprungsfassung 02/1995) mit Bereich der Überlagerung durch den Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ (gelb gekennzeichnet)

2 Angrenzender Bebauungsplan „Pestalozzistraße“

Im südöstlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ (05/1995), der im Bereich der Parzelle 64/25 teilweise „Verkehrsflächen“ und teilweise „Feldweg“ festsetzt (siehe nachfolgende Abbildung).

In der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans wird die Abgrenzung der festgesetzten Verkehrsfläche als Informelle Plankennzeichnung dargestellt. Eine Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks ist lediglich im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche zulässig, nicht jedoch über den Feldweg.



Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ – Gemeinde Langenlonsheim (05/1995)

H. LANDESPFLERISCHE BEURTEILUNG

Die Anwendung des § 13 b BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich als derzeit unversiegelte, Weinbergsbrache im Grasstadium dar. Vor allem im nördlichen Randbereich findet sich Brombeeraufwuchs. Weiterhin finden sich auf der Fläche Einzelgehölze bestehend aus Hartriegel, Walnuss und Kirschpflaume. Im südöstlichen Randbereich findet sich ein größerer Walnussbaum.

Der östliche Randbereich wird als Lagerplatz u.a. für Brennholz genutzt.

2 Bewertung des Geltungsbereichs

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Straßenverkehrsflächen führt zu einer Neuversiegelung der vormals unversiegelten Fläche in Höhe von etwa 2.370 m², was den Verlust natürlicher Bodenverhältnisse zur Folge hat. Gleichzeitig geht

Retentionsraum verloren und die thermische Belastung (durch das schnelle Aufheizen versiegelter Flächen) wird erhöht. Die Bebauung stellt eine Abrundung des Ortsrandes dar.

„Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage im Siedlungsrandbereich mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen. Die Gras-/Krautbestände sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beseitigen. Bei Baubeginn während der Brutzeit (März bis August) ist die Vegetation ab März einmal monatlich zu beseitigen, um das Gelände für Bodenbrüter unattraktiv zu halten. Diese Artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf einer querschnittsorientierten Begehung des Geländes und der Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Biotoptypen. Zusätzlich wurden die Avifauna und die Herpetofauna erfasst, da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus diesen Artengruppen aufgrund der Habitatanalyse nicht auszuschließen war.“ (Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Bewertung des Büros Viriditas aus Weiler, 10/2020, als Anlage beigefügt).

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Entsprechend § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sollten zur Minderung der Versiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen (Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische Belastung) sowie zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zum Erhalt der menschlichen Gesundheit / zur Erhöhung des Wohlbefindens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Eingrünung zur freien Landschaft / Schaffung eines neuen Ortsrandes
- Begrünung der Baugrundstücke
- Landschaftspflegerische bzw. -gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Dachbegrünung
- Verbot von Kies-, Stein- und Schotter-Vorgärten
- Rückhaltung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Erhalt des Einzelbaums im südöstlichen Randbereich

Unabhängig von der Anwendung des § 13 b BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten. Aus diesem Grund sind unbedingt erforderliche Rodungen sowie die Beseitigung der Gras-/Krautbestände ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Weiterhin ist der Verlust der im Rahmen des Bebauungsplanes „Im Klopp, 1. Änderung“ ausgewiesenen Kompensationsfläche entsprechend auszugleichen. Der zu erbringende Ausgleich erfolgt durch landespflegerische Maßnahmen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 12/11 der Flur 25 in der Gemarkung Langenlonsheim (Gem.-Nr. 1924) (nähere Erläuterungen siehe Kapitel H 4).

4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Durch die hier in Rede stehende Planung kommt es im westlichen Randbereich zur Überlagerung mit dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Klopp, 1. Änderung“ (10/2006), der auf einem Teilbereich (etwa 80 m²) der Parzelle 64/117 „Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ festsetzt.

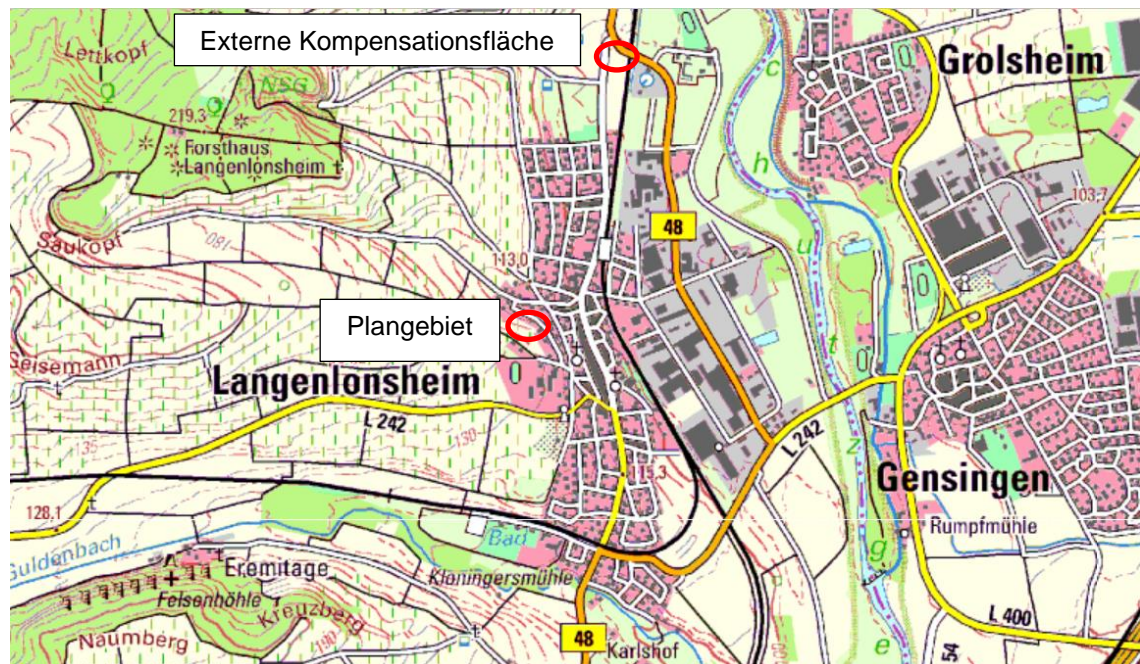
Der Verlust dieser Kompensationsfläche ist entsprechend auszugleichen.

Da die Ausgleichsmaßnahme bislang jedoch noch nicht umgesetzt worden ist, ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Bad Kreuznach aufgrund des time-lag-Effekts ein Ausgleichsfaktor von 2 anzusetzen, wodurch ein Ausgleichsbedarf von 160 m² bedingt wird.

Zur Kompensation dieses Eingriffs wird auf eine externe, gemeindeeigene Fläche zurückgegriffen.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 12/11 der Flur 25 in der Gemarkung Langenlonsheim (Gem.-Nr. 1924) nördlich der Ortslage mit einer Größe von 6.157 m².

Die Lage der externen Kompensationsfläche zum Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage der externen Kompensationsfläche zum Plangebiet (Quelle: LANIS RLP)

Bestandssituation

Es handelt sich um eine mit Grünland bestandene Fläche, im Norden und Westen sind bereits etwa 10-15 Bäume vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung).



Blick von Südosten auf die externe Ausgleichsfläche (Foto: BBP 05/2021)

Entwicklungsziel

Anpflanzung von Wildobstbäumen.

Die Maßnahme soll der ökologischen Verbesserung bestehender landschaftlicher Struktur durch Anreicherung der Landschaft durch Anpflanzung von Wildobst dienen.

Maßnahmenbeschreibung

An der südlichen Parzellengrenze der Fläche sind 6 Wildobstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von je 10 m zueinander zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind gleichartig nachzupflanzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.



Lage der Maßnahme auf der Fläche und Pflanzschema

Sicherung

Die Sicherung der Flächen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Ortsgemeinde und Kreisverwaltung / UNB.

I. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel der Bebauungsplanung „Pestalozzistraße II“ ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes als Wohnstandort.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Hinsichtlich des postulierten Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bzw. des „§ 1 a Abs. 2 BauGB“ wird darauf hingewiesen, dass in der Ortsgemeinde keine Innenpotenziale im Sinne des Raum+ vorhanden sind und auch seitens der Gemeinde kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die zwangsläufige Konsequenz. In diesem Zusammenhang wird auch auf die zentralörtliche Funktion der Gemeinde und der in diesem Zusammenhang verliehenen besonderen Funktion „Wohnen“ verwiesen.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

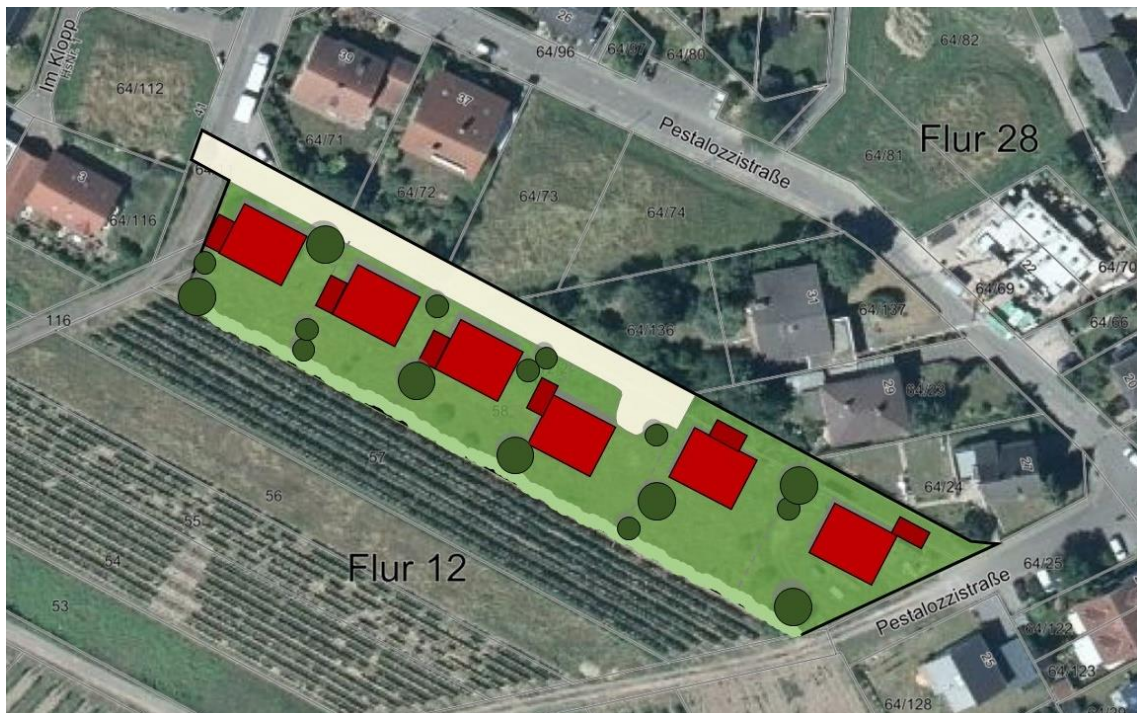
Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag



Parzellierungsvorschlag „Pestalozzistraße II“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, 06/2020

Planungsabsicht der Gemeinde Langenlonsheim ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit großzügigen Grundstückszuschnitten, die Nutzung als Wohngebiet steht dabei im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sowie entsprechend der vorhandenen Nachfrage sieht der Parzellierungsvorschlag für den vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung von sechs Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren von 523m² bis 742m². Mit Ausnahme des östlichsten Grundstücks, das direkt von Osten von der Pestalozzistraße erschlossen wird ist eine Erschließung durch eine Stichstraße von Nordwesten aus geplant. Die Grundstücke werden somit alle von Norden bzw. Nordosten aus erschlossen, was eine bestmögliche Belichtung und Besonnung der zukünftigen Wohnbebauung gewährleistet.

An der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine 3m breite Bepflanzung der privaten Grundstücke angedacht, der zum einen der Abgrenzung der Gartenbereiche zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur freien Landschaft hin entwickelt werden soll und zum anderen auch als Fläche zum Schutz vor Außengebietswasser bei Starkregenereignissen dient (Errichtung eines Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser wird empfohlen).

Die Fläche in Verlängerung der Pestalozzistraße wurde von der Festsetzung der Wohnbauflächen ausgenommen, um perspektivisch eine Erweiterung der Wohnbauflächen über die Verlängerung der Pestalozzistraße zu ermöglichen.

2.2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Straße Pestalozzistraße. An diese grenzt eine Wohnstraße an, die die fünf östlichen Grundstücke erschließt. Das westliche Grundstück grenzt direkt an die bestehende Stichstraße der Pestalozzistraße an.

Die dargestellte Erschließung wurde gegenüber einer Erschließung der Grundstücke von Süden aus angesichts der besseren Ausrichtungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden und Westen bevorzugt.

2.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.3.1 Technische Infrastrukturen

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation kann, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, durch Anschluss an die bestehenden Netze bzw. Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

2.3.2 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kommt das beauftragte Baugrundgutachten zu folgendem Ergebnis: „Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist in dem untersuchten Gebiet grundsätzlich nicht anzuraten. Die einsickernden Wässer würden sich in den oberflächennahen Schichten und innerhalb der bereichsweise vorhandenen, kiesigen Zwischenlagen auf den unterlagernden, nahezu wasserdichten Tonen auf kaum vorhersehbaren Wegen in Richtung Tal bewegen. Dadurch ist grundsätzlich eine mögliche Gefährdung der Unterlieger und auch eine negative Auswirkung auf die Hangstabilität nicht auszuschließen.“⁸

Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der Tatsache, dass kein Oberflächengewässer als Vorfluter sowie kein Regenwasserkanal zur Einleitung vorhanden ist, kommt das Entwässerungskonzept⁹ zu dem Ergebnis, dass eine gesicherte Entwässerung für das Plangebiet nur durch einen Anschluss an den Mischwasserkanal realisierbar ist.

Zur Reduzierung der Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal schlägt das Entwässerungskonzept der Einbau von Retentionszisternen auf den Grundstücken vor.

In diesem Zusammenhang wird hingewiesen auf die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde (Nachrichtliche Übernahme von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang - § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG

⁸ Baugrundgutachten NBG Pestalozzistraße II, Langenlonsheim, GEOTECHNIK Büdinger • Fein • Welling GmbH, Ingenieurgeologen I Hydrogeologen I Beratende Ingenieure, Mainz 07/2020

⁹ Entwässerungskonzept NBG „Pestalozzistraße II“ in der Ortsgemeinde Langenlonsheim, Dillig I IBU Ingenieurgesellschaft, Bad Kreuznach 04/2021

i.V.m. der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg).

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“, insbesondere der Anhang 1 „Entwässerungsgebiete/Entsorgungssysteme“ sind zu beachten.

Demnach sind die dort aufgeführten Retentionsvolumen $V_{\text{erf}}=2\text{m}^3/100\text{m}^2 A_u$ und Drosselabflüsse $Q_{\text{dr}}=0,1\text{l/s}/100\text{m}^2 A_u$ bindend.

Berechnungsbeispiel:

- Nutzvolumen: variabel nach Ermessen des Bauherrn
- Retentionsvolumen: $V_{\text{erf.}} = 2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_u$
z.B.: Bei einer Dachfläche von 120 m^2 (Harddach) ergibt sich ein Retentionsvolumen von $V_{\text{erf.}} = 2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \cdot 120 \text{ m}^2 = 2,4 \text{ m}^3$
- Drosselabfluss: $Q_{\text{dr}} = 0,1 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2 A_u$
z.B.: Bei einer Dachfläche von 120 m^2 (Harddach) ergibt sich ein Drosselabfluss von $Q_{\text{dr}} = 0,1 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2 \cdot 12,40 \text{ m}^2 = 0,12 \text{ l/s}$

Hinweis: Der Nachweis hierzu ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Bauantrag zu erbringen.

Das Entwässerungskonzept wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als Obere Wasserbehörde abgestimmt, die Zustimmung der Behörde wurde erteilt.

2.3.3 Schutz vor Außengebietswasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“¹⁰. Gleichwohl sollte ein Bauherr aufgrund der topografischen Lage geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz vor Außengebietswasser vornehmen. Der Schutz vor Außengebietswasser hat auf den einzelnen Baugrundtücken zu erfolgen. Um eine potenzielle Gefährdung des geplanten Baugebietes durch Außengebietswasser bei Starkniederschlägen soweit wie möglich zu reduzieren, ist aufgrund der im Süden des Plangebietes angrenzenden, geneigten Topografie am südlichen Plangebietsrand eine drei Meter breite Fläche mit Pflanzbindungen vorgesehen. In dieser Fläche ist die Anlage eines Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser empfohlen. Weitere Maßnahmen stellen z.B. Barrieren an Gartentür und Terrasseneingängen dar.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

¹⁰ Karte 5: Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Entwurf, 01/2020

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Sie ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll. Zudem finden durch die Festsetzungen auch die Anforderungen des § 13 b BauGB Berücksichtigung.

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude festgesetzt. Bei dieser Nutzung ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

Die negativen Auswirkungen für die umgebende Wohnnutzung, insbesondere Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und -abfahrten zur Tag- und Nachtzeit) werden bei nicht störenden Handwerksbetrieben als gering angesehen, daher sollen diese Betriebe zulässig sein.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Plangebiet soll sich schwerpunktmäßig als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet.

Zwecks Wahrung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes sollten weiterhin die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen begründet sich mit den aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten potentiell auftretenden Störungen der umgebenden Gebietsstruktur. Die Zulässigkeit der Nutzung ist im Einzelfall zu prüfen.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein. Mit den davon erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gewerbebetriebe werden in der Regel von wechselnden Gästen/Besuchern sowie von Mitarbeitern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld, was zwangsläufig zu Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (An- und -abfahrten zur Tag- und Nachtzeit), führen kann. Daher sollen diese Betriebe nicht zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig, um in Anbetracht der Lage und Größe des Geltungsbereichs den umgebenen Wohnbereich vor Immissionen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Zudem bestehen für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Um ausreichend Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Zufahrten und Nebenanlagen zu gewährleisten, wird ergänzend die mögliche Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung wird da aufgrund der Grundstücksgrößen auf maximal 0,5 begrenzt.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgesetzt und liegt somit ebenso im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen.

Im vorliegenden Fall wird die Topografie im Plangebiet durch eine Richtung Süd-Nord abfallende Hanglage beeinflusst. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, um der vorhandenen Bebauung in der Umgebung Rechnung zu tragen und um eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen und damit unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in Form von Traufhöhe und Firsthöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Eine Begriffsbestimmung des Vollgeschosses wird in der Baunutzungsverordnung nicht gegeben. Maßgeblich sind insoweit die Vorschriften der Landesbauordnung.

Die Festsetzungen gewährleisten somit einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten max. Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand

mit der Oberkante Dachhaut. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes.

Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten und in den Textfestsetzungen beschriebenen Bezugspunkte. Die diesbezüglich maßgebliche Höhe ist der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitten und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhen ermöglichen zusätzlich zum Erdgeschoss entweder den Ausbau des Kellergeschosses oder des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wird die Zulässigkeit dabei auf Einzelhäuser begrenzt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden somit ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke sichern.

Die Firstrichtung wird im gesamten Geltungsbereich festgesetzt, um insbesondere vor dem Hintergrund der topografischen Situation ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebiets zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortstrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten. Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Luft-Wasser-Wärme Pumpen stellen Nebenanlagen dar, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, daher werden diese auch in den Gebäudevorzonen zugelassen.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, Zuwegungen zu den Stellplätzen gering zu halten.

Des Weiteren soll die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise eine Minimierung der Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange sicherstellen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird je Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung größerer Wohngebäude zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde weiterhin zu einem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet führen, zudem ist die geplante Erschließungsstraße nicht auf eine höhere Verdichtung ausgelegt.

Die diesbezüglich maßgebliche Höhe ist der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitte und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsstraße nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus der Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Vermeidung und Minderung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor:

Die Maßnahme M1 dient der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Eingrünung zur freien Landschaft hin und somit zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes.

Die Festsetzung M2 zielt darauf ab, ein Mindestmaß an Durchgrünung und somit eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Zudem soll durch das Verbot von Kies- und Steinvorgärten natürliche Versickerungsflächen erhalten und die thermische Belastung, die durch das schnelle Aufheizen versiegelter und verdichteter Flächen entsteht, minimiert werden.

Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes können in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde daher bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitten und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Zudem haben die betroffenen

Grundstückseigentümer auch Vorteile aus der getroffenen Festsetzung, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke infolge der Anrechnung der betreffenden Flächen auf die Grundstücksflächen erhöht.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitte und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz örtliche Bauvorschriften integriert.

2.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich Dachgestaltung,
- zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zu Stützmauern und Mauern auf Baugrundstücken sowie
- zur Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gestaltungsmerkmale ab.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

3 Regelungen nach Landeswassergesetz

In den Textfestsetzungen wird auf die Beachtung der Vorschriften der nachrichtlich übernommenen Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“ hingewiesen. Dies insbesondere bezüglich der Vorgaben zu Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche im Norden, Osten und Westen sind ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau) an das Plangebiet an. Somit wird die Wohnqualität durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den generellen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch im angrenzenden Wohngebiets im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den gebietsinternen Erschließungsanlagen Rechnung.

1.2 Lärm

Durch die vorliegende Planung ist keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen zu erwarten. Ebenso wird keine Überschreitung der Richtwerte für Schallimmissionen im Plangebiet erwartet.

1.3 Belichtung

Durch den Bebauungsplan kann es zu einer Veränderung der Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke kommen.

In diesem Zusammenhang sieht der Gemeinderat grundsätzlich jedoch durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange (hier: Wahrung eines ausreichenden Abstands und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers).

In diesem Zusammenhang sei auch auf die gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen:

So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten.

1.4 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Langenlonsheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

1.5 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) ermittelt wurde.¹¹

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.6 Brandschutz

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Langenlonsheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten

¹¹ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Zugriff 06/2020

Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3 Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde abgedeckt werden.

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten.

Angesichts des sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Gräberfeldplans des bekannten fränkischen Gräberfeldes kann gemäß Mitteilung der GDKE vom Vorhandensein archäologischer Befunde ausgegangen werden. Eine geomagnetische Voruntersuchung des Gebiets wird dringend empfohlen. Diese wurde zwischenzeitlich durchgeführt, die Ergebnisse zeigen mehrere Abfolgen von magnetische Anomalien an, die möglicherweise archäologisch relevante Strukturen (verfüllte Gräben und Gruben) im Erdreich anzeigen.¹²

Die Ergebnisse wurden mit der zuständigen Denkmalfachbehörde kommuniziert, eine Bagger Sondage an ausgewählten Stellen für den August 2021 vereinbart.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird derzeit Holz gelagert, dieser Bereich konnte nicht sondiert werden. Eine Nachbegutachtung für diesen Teilbereich ist ebenfalls geplant.

Die Ergebnisse der Sondagen sollen dann als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, dienen.

Die bislang bekannten Erkenntnisse lassen jedoch keine Hemmnisse vermuten, die eine grundsätzliche Planverwirklichung unmöglich machen.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Das Plangebiet stellt sich großteils als Wiese dar, im nördlichen zentralen Teilbereich ist es teilweise verbuscht, weiterhin ist vereinzelter Baumbestand anzutreffen.

Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung in lockerer Baustruktur (Einzelhäuser) geprägt, die den derzeitigen Siedlungsrand bilden. Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur

¹² VG Langenlonsheim-Stromberg / OG Langenlonsheim – B-Plan „Pestalozzistraße II“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021

Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Auswirkungen auf die geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Änderung nicht verursacht. Ein Steuerungsverlust der Gemeinde auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes ist nicht zu erwarten.

6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

An dieser Stelle wird vollumfänglich auf die landespflegerische Bewertung in Kapitel H verwiesen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt vor dem Hintergrund des Baugrundgutachtens sowie des Entwässerungskonzepts nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken durch Anschluss an den Mischwasserkanal. Zur Reduzierung der Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal schlägt das Entwässerungskonzept der Einbau von Retentionszisternen auf den Grundstücken vor. Vor diesem Hintergrund wird die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Des Weiteren erfolgt ein Hinweis, dass im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall“, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten sind. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

8 Belange des Verkehrs

Durch die geplante Nutzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die bestehende Straße Pestalozzistraße wird jedoch als ausreichend dimensioniert angesehen, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, ohne dass eine Überlastung der Straße zu fürchten ist.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Langenlonsheim. Vor diesem Hintergrund sind zur Umsetzung des Bebauungsplans demnach keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

ANLAGEN

- Anlage 1:
Artenschutzrechtliche Beurteilung Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Pestalozzistraße II', viriditas Dipl.-Biol. Thomas Merz, Weiler, 10/2020
- Anlage 2:
Baugrundgutachten NBG Pestalozzistraße II, Langenlonsheim, GEOTECHNIK Büdinger • Fein • Welling GmbH, Ingenieurgeologen I Hydrogeologen I Beratende Ingenieure, Mainz 07/2020
- Anlage 3:
Entwässerungskonzept NBG „Pestalozzistraße II“ in der Ortsgemeinde Langenlonsheim, Dillig I IBU Ingenieurgesellschaft, Bad Kreuznach 04/2021
- Anlage 4:
VG Langenlonsheim-Stromberg / OG Langenlonsheim – B-Plan „Pestalozzistraße II“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021