Ortsgemeinde Langenlonsheim
Bebauungsplan „Böhler Weg“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
- der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände.

Synopse vom 13.05.2026
zur
Vorentwurfsfassung (städtebauliche Konzepte) vom Juli 2024

Erstellt im Auftrag der
Ortsgemeinde Langenlonsheim
durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
Sitz KL: alle Partner I Sitz MA: P. Riedel

A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat Langenlonsheim hat am 27.10.2022 und aufgrund des Verfahrenswechsels vom vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB zum Vollverfahren ergänzend am 16.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Böhler Weg“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs (städtebauliche Konzepte) im Zeitraum 21.10.2024 bis zum 08.11.2024 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **4 Eingaben** ein, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und entscheiden ist.

- Stellungnahme 1 (25.10.2024)
- Stellungnahme 2 (04.11.2024)
- Stellungnahme 3 (04.11.2024)
- Stellungnahme 4 (06.11.2024)

B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 10.10.2024 insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 08.11.2024 abzugeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
2. Generaldirektion für kulturelles Erbe, Direktion Erdgeschichte
3. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
4. Ortsgemeinde Bretzenheim
5. Ortsgemeinde Guldental
6. Ortsgemeinde Laubenheim
7. Örtliche Ordnungsbehörde
8. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
9. Primagas Energie GmbH & Co. KG
10. Wasserversorgungsverband Trollmühle

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

(2) Von keine der angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, in der **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen wurden.

(3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:

1. Amprion GmbH (28.10.2024)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (21.10.2024)

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (25.10.2024)
4. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (13.12.2024)
5. RMR Rhein-Main Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H (21.10.2024)
6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (18.11.2024)
7. Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 4 - Bürgerdienste (11.10.2024)
8. Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 5 - VG-Werke (21.10.2024)
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (24.10.2024)
10. Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück (29.10.2024)

C) Beteiligung anerkannter Naturschutzverbände nach § 63 BNatSchG

Anerkannte Naturschutzverbände sind keine Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB (BVerwG, Urt. v. 14.05.1997 - 11 A 43/96, NVwZ 1998, 279/280; Jarass/Kment, BauGB, 2013, § 4 Rn. 6 mit weiteren Nachw.). Losgelöst hiervon ist gemäß § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Daher hat die Verbandsgemeindeverwaltung, parallel zur frühzeitigen Beteiligung, die nachfolgenden, nach § 63 BNatSchG in Rheinland-Pfalz anerkannten Naturschutzverbände sowie örtliche Gruppierungen dieser Verbände angeschrieben und diesen somit Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Verbänden ging **keine Stellungnahme** ein:

1. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
2. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (GNOR)
3. Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
4. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
5. Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes
6. Natur Freunde Landesverband Rheinland-Pfalz
7. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
8. Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
9. Trägerverein Naturpark Soonwald-Nahe e.V.

Es ist davon auszugehen, dass die Naturschutzverbände, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

(2) Von keine der angeschriebenen anerkannten Naturschutzverbänden ging eine Rückmeldung ein, in der **weder Einwände noch sonstige Hinweise** vorgetragen wurden.

(3) Nachfolgend aufgeführte anerkannte Naturschutzverbände haben **eine Stellungnahme und/oder Hinweise** abgegeben, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden sollte:

1. Hunsrückverein e.V. (11.10.2024)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 25.10.2024

… Als direkter Nachbar zu dem geplanten Baugebiet habe ich größte Bedenken.
Mein Weinberg Flur 13 Par. Nr. 157 und 158 mit gesamt 3060 m2 soll dann direkt an die neuen Bauvorhaben reichen.
Da sind Konflikte mit den zukünftigen Nachbarn durch die heutige Weinbergs Bearbeitung vorprogrammiert.
Heutzutage werden je nach Erzeugungsart (Konventionell oder Bio) pro Saison 10-15 Pflanzenschutzbekämpfungen durchgeführt und mein Weinberg ist dann ggf. 5 Meter von einer neu gebauten Terrasse entfernt.
Die Ernte mit dem Vollernter geschieht wegen dem Klimawandel und der hohen Temperaturen meist Nachts, auch hier ist der Lärm vorprogrammiert.

Große Sorgen habe ich auch wegen der Zufahrt zu meinem Weinberg vom Weingut (Ortsmitte) aus. Hier ist der gut ausgebaute Böhler Weg die einzige Zufahrtsmöglichkeit. Die Poststraße für Fahrten mit Trauben aus dem Weinberg ist viel zu steil und das Abbiegen zum Böhler Weg wegen der viel zu engen Wegeführung eigentlich unmöglich. Der Böhler Weg muss für die Zufahrt der Weinbergs Lage Steinchen und den Weinbergen bis nach Laubenheim unbedingt erhalten bleiben.

Bürgermeister Wolf und einige Ratsmitglieder habe ich in Cc gesetzt um auch hier auf die ggf. zukünftigen Probleme aufmerksam zu machen.

Kommentierung
Der Einwender äußert Bedenken bezüglich der Nähe der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zur geplanten Bebauung, bezüglich des Schallschutzes sowie hinsichtlich der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Stellungnahme wird wie folgt kommentiert:
Zwischen den genannten Parzellen und der geplanten Wohnnutzung befindet sich ein Wirtschaftsweg, der erhalten bleibt. Die genannten Parzellen befinden sich auf der nördlichen Seite des Wirtschaftswegs, während die geplante Wohnbebauung südlich an diesen angrenzt.
Weiterhin wird zum Schutz der südlich an den Wirtschaftsweg angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt.
Es ist davon auszugehen, dass die Freibereiche der Grundstücke nicht nach Norden, sondern vielmehr nach Westen / Südwesten ausgerichtet sein werden und damit einen größeren Abstand von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufweisen.
Bereits in der Bestandsituation grenzt die als Weinberg genutzte Parzelle 158 an einen Wirtschaftsweg und direkt angrenzend an Wohnbebauung an.

Grundsätzlich sind hinsichtlich der Lärmemissionen auch von der Landwirtschaft die geltenden Grenzwerte einzuhalten. Bezüglich der Lärmemissionen von ggf. im Nachtzeitraum erforderlichen Tätigkeiten wird auf Regelungen zu Ausnahmen von Grenzwerten bei unaufschiebbaren Arbeiten in Rheinland-Pfalz verwiesen. So sind z.B. unaufschiebbare landwirtschaftliche Arbeiten in Rheinland-Pfalz auch während des Nachtzeitraums erlaubt[1].

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine geänderte Erschließung ausgesprochen. Im aktuellen Entwurf verbleibt der Böhler Weg unverändert in seiner

[1] https://www.agrarheute.com/management/recht/ernten-wochenende-landwirte-duerfen-533229, Zugriff 04/2026

Breite und seinem Ausbauzustand erhalten und ist somit für den landwirtschaftlichen Verkehr gleichbleibend nutzbar.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht geteilt. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Stellungnahme 2

Stellungnahme vom 04.11.2024

… gegen den von der Ortsgemeinde Langenlonsheim aufgestellten Beschluss zur Erschließung des Neubaugebietes „Böhler Weg" legen wir form- und fristgerecht Widerspruch ein. Wir sind Anlieger und haben bereits jetzt erhebliche Bedenken bezüglich der Durchführbarkeit und Rechtmäßigkeit der von der Ortsgemeinde festgelegten Rahmenbedingungen und ihrer Beschlüsse.
Im Folgenden unsere Widerspruchspunkte:

Kommentierung
Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme im Rechtssinne kein Widerspruch sein kann. Der Widerspruch ist ein förmlicher Rechtsbehelf gegen Verwaltungsakte und markiert das Vorverfahren im Hinblick auf eine ggf. nachfolgende Anfechtungs- oder Verpflichtungsklage beim Verwaltungsgericht. Der Bebauungsplan ist kein Verwaltungsakt, mithin sind Widerspruch und Verpflichtungs- bzw. Anfechtungsklage gegen den Bebauungsplan nicht möglich.
Im Folgenden wird das vom Verfasser als Widerspruch titulierte Schreiben als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB behandelt.

1.Der Flutgraben entfällt bei der Planung ersatzlos. Dieser ist jedoch zur Wasserableitung zwingend erforderlich und wurde ja schließlich auch extra dafür angelegt (Stichwort Hochwasserschutz). Eine versiegelte Fläche könnte zu Wasserschäden an den bereits bestehenden Gebäuden führen. Bei den zunehmenden Wetterphänomenen (siehe auch gerade erst die Starkregenereignisse in Spanien) könnte diese Gefahr sehr schnell real werden.

Zu 1. und 2.:
Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine geänderte Erschließung ausgesprochen. Im aktuellen Entwurf verbleibt der Böhler Weg unverändert in seiner Breite und seinem Ausbauzustand erhalten. Der genannte Graben bleibt somit ebenfalls bestehen.

2. Eine Nutzung des gewidmeten Wirtschaftsweges als Erschließung des Baugebietes ist unserer Ansicht nach nicht zulässig und praktikabel. Die für einen gefahrlosen Verkehr notwendige Gesamtbreite kann nicht hergestellt werden. Der landwirtschaftliche Verkehr hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und die Fahrzeuge erreichen mittlerweile eine Breite, die ein weiteres Befahren durch private Fahrzeuge gar nicht erst zulässt. Nutzfahrzeuge und ihre sehr hohe Frequentierung auf dem Böhler Weg stellen eine absolute Gefahr dar.

3. Grundsätzlich ist der Innenbesiedlung einer Gemeinde Vorrang vor der Außenbesiedlung zu gewähren. Dies sehen wir bei dem sichtbaren Leerstand im Ortskern als nicht gegeben an. Hier sollte die Ortsgemeinde zuallererst agieren, bevor wieder wertvolle Grünflächen versiegelt werden! Wir fordern die Ortsgemeinde auf, nachzuweisen, wie viele Baulücken im Innenbereich des Ortes vorhanden sind und was hier zur Aktivierung bereits unternommen wurde.

Zu 3.:
Um dem Grundsatz der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Langenlonsheim im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Innenpotenzialen geprüft.
Gemäß den Schwellenwerten der Regionalplanung steht der Ortsgemeinde ein Entwicklungspotenzial von 8,1 ha zur Verfügung. Von diesem sind vorhandene Innenpotenziale abzuziehen. Innenpotenziale im Sinne des Raum+Monitors sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Es gibt zwar gegenwärtig in der Gemeinde freie Bauplätze, die Ortsgemeinde hat jedoch auf die Vermarktung der sich im

	Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke und auf deren Bebauung sehr geringen Einfluss. Es werden derzeit Projekte der innerörtlichen Nachverdichtung umgesetzt, jedoch wird seitens der Gemeinde kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die Konsequenz.
4.Bezüglich der zu erwartenden Bauhöhen: Diese sollten an der Ortsrandlage sowie in Richtung Feld oder freier Landschaft niedriger werden. Da das Gelände aber sehr ansteigt, widerspricht die Planung diesem Grundsatz. Hier erwarten wir ebenfalls dringend eine Prüfung und den Nachweis der Notwendigkeit bzw. der Rechtmäßigkeit.	Zu 4.: Der Bebauungsplan setzt eine höchstens zweigeschossige Bebauung fest, die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die maximale Gebäudehöhe mit 10,50 m festgesetzt. Sofern das Gelände ansteigt, kann das Gebäude maximal 1,5 m höher als die Straße errichtet werden. Eine zweigeschossige Bauweise wird vor dem Hintergrund der höheren Ausnutzung der Baugrundstücke als sinnvoll angesehen. Bei einer eingeschossigen Bauweise wären die Flächenversiegelung und die erforderlichen Grundstücksgrößen deutlich höher. Die Ausweisung größerer Grundstücke hingegen würde wiederum insbesondere dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Im Weiteren wird angesichts der umgebenden Bebauung eine zweigeschossige Bebauung als angemessen angesehen. In den getroffenen Festsetzungen wird ein sinnvoller Kompromiss zwischen den Zielen der Reduzierung der Versiegelung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem Ziel der Ortsrandgestaltung andrerseits gesehen, dies auch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Bei den Trauf- und Gebäudehöhen handelt es sich um üblicherweise bei einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzte Maße.
5. Der regionale Raumordnungsplan RROP gibt jeder Gemeinde eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit. Mit den bestehenden ausgewiesenen Baugebieten ist die nach RROP erlaubte Anzahl an Bauplätzen bereits erreicht. Wir fordern die Ortsgemeinde daher auf, den entsprechenden Nachweis zu führen und uns zur Verfügung zu stellen.	Gemäß dem Ziel 20 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 dargestellt werden, die im Regionalplan dargelegten Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung nicht überschritten werden. Im Regionalplan wird für die Ortsgemeinde Langenlonsheim ein Wohnbauflächenbedarfswert von 8,1 ha für 15 Jahre dargestellt. Die Einhaltung der Schwellenwerte obliegt dem Träger der Flächennutzungsplanung und wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung gewährleistet.

Durch die angestrebte Realisierung einer Ortsabrundung von 0,58 ha Bruttowohnbauland, die an die bereits bestehende Bebauung angrenzt, wird eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gesehen.
Darüber hinaus wurde der Landkreis Bad Kreuznach im Zuge der Neufassung der Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu einem solchen Gebiet bestimmt. Diese Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.
Vor diesem Hintergrund ist die Ortsgemeinde bestrebt, die vorhandenen vielfältigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Ortsgemeinde unter Berücksichtigung der „allgemeinen Leitplanken“ einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu decken.

6. In dem von der Gemeinde geplanten Baugebiet siedeln ganzjährlich diverse Vögel, Insekten und Echsen. Auch hier sehen wir mit großer Sorge eine unwiederbringliche Zerstörung eines wertvollen Biotops. Dieser Lebensraum kann durch Fallobstbäume und weitere Bepflanzungen so aufgewertet werden, dass hier ein signifikanter Beitrag zur Artenvielfalt- und Erhaltung geleistet werden kann.

Zu 6.:
Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzgutachten beauftragt, das nach Erweiterung des Geltungsbereichs im August 2025 aktualisiert wurde.
Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen insbesondere für Vögel Brutmöglichkeiten bietet. Von den erfassten Arten ist insbesondere der Star betroffen. Für diesen sind bei Verlust der Gehölze Nisthilfen auszubringen.
Eine Rodung darf nur innerhalb der gesetzlichen Rodungszeiträume (Oktober bis Februar) stattfinden. Da die Gehölze zusätzlich Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten können, sind die Gehölze vor Rodung auf Besatz zu kontrollieren.
An der südlich im Plangebiet gelegenen Trockenmauer wurden Mauereidechsen nachgewiesen, im restlichen Plangebiet nicht. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches soll unverändert erhalten werden, direkte Auswirkungen auf die dort vorkommenden Eidechsen sind somit nicht zu erwarten. Das Gutachten empfiehlt, bei einer Projektumsetzung ab 2026, die Fläche noch einmal auf ein Vorkommen der Eidechsen zu untersuchen. Diese weiteren Untersuchungen wurden beauftragt. Bei einer eventuellen Ausbreitung der Eidechsenvorkommen werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen ergriffen werden.
Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung formulierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zuge der Kartierungen wurden zusätzlich die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen. Diese Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die zur Offenlagefassung erstellten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Berechnung des landespflegerischen Ausgleichsbedarfes, welcher über die im Bebauungsplan dargestellten Flächen erbracht wird.

7. Im Zuge der globalen Erwärmung ist ein funktionierender Klimaschutz nur mit ebenfalls funktionalen Luftschneisen zu gewährleisten. Das Versiegeln und Zerstören der unberührten Grünflächen wirken diesen EU-weiten und von der EU geforderten Zielen entgegen. Es ist nicht zu verstehen, weshalb die Ortsgemeinde diese Ziele ignoriert und ihnen diametral entgegenwirkt.

Zu 7.:
Die Betroffenheit einer „funktionalen Luftschneise“ durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen, so ist auch keine Riegelbebauung quer zum topografischen Einschnitt entlang des Wirtschaftswegs / Waldstraße vorgesehen.

8. Die von der Ortgemeinde beschriebene Wohnungsnot existiert in unseren Augen nicht. Wir haben bereits jetzt schwer verkäufliche Immobilienangebote im Ort, gar ein Überangebot. Es entsteht der Eindruck, dass die geplanten Flächen lediglich zur Linderung des Wohnungsnotstandes des Ballungsraumes Mainz/Frankfurt dienen und mit einer familienfreundlichen Entwicklung für die Bürger von Langenlonsheim nichts zu tun haben.

Zu 8.:
Infolge der verkehrsgünstigen Lage sowie der gesicherten Infrastrukturausstattung der Ortsgemeinde besteht in der Ortsgemeinde eine deutliche Nachfrage nach Wohnraum.
Bezüglich des Wohnraumbedarfes wird auf die obige Kommentierung (siehe Nr. 5) verwiesen.
Aufgrund der Tatsache, dass sich die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, kann die Ortsgemeinde Einfluss auf die Vermarktung nehmen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht geteilt. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Stellungnahme 3

Stellungnahme vom 04.11.2024

… als Anlieger des o.a. geplanten Baugebietes habe ich folgende Einwände:

Die Ortsgemeinde hat im Sommer 2022 der 2. Teilfortschreibung des LEP IV zugestimmt und dennoch den Versuch gestartet, diese Fläche im Außenbereich mittels § 13 b BBauGB ohne Umweltprüfung zu überplanen. Dies widersprach bereits damals den Intentionen und Vorgaben des LEP IV; d.h. Innen- vor Außenentwicklung, Erhalt ortsnaher Naturräume, Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange, geregelte Bauentwicklung in den Gemeinden, limitierte Erschließung von Bauplätzen (hier ca. 10 /Jahr über 15 Jahre gleich 150 Einheiten).
Nachdem dieses Vorgehen vom BVerwG am 18.07.2023 für unzulässig erklärt wurde, hält man dennoch an dem Vorhaben fest und beschließt zum Ende der Wahlperiode am 16.05.2024 eine reguläre Planung mit Umweltprüfung. Der Dissens mit dem LEP IV besteht jedoch weiterhin. Die langjährige Baulandentwicklung war und ist als völlig ausreichend anzusehen. Leerstände und Baulücken im Innenbereich sollten Priorität genießen. Das Potential von Umbau und Nutzung des Gebäudebestande bleibt ungenutzt. Demographische und klimatische Erkenntnisse verbieten im Jahre 2024 geradezu die weitere Verdichtung, Versiegelung und Zerstörung wertvoller Grünflächen in Ortsrandlage sowie verriegelte Frischluftschneisen.
Auch die Maßnahmen für einen klimawandelorientierten Weinanbau, welche zukünftig umgesetzt werden sollen, sind mit diesem Baugebiet unvereinbar. Ebenso sind die Vorgaben des zum 01.07.2024 in Kraft getretenen Klimaanpassungsgesetzes nicht erkennbar.

Kommentierung
Um dem Grundsatz der Raumordnung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und somit der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Langenlonsheim im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Innenpotenzialen geprüft.
Gemäß den Schwellenwerten der Regionalplanung steht der Ortsgemeinde ein Entwicklungspotenzial von 8,1 ha zur Verfügung. Von diesem sind vorhandene Innenpotenziale abzuziehen. Innenpotenziale im Sinne des Raum+Monitors sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Es gibt zwar gegenwärtig in der Gemeinde freie Bauplätze, die Ortsgemeinde hat jedoch auf die Vermarktung der sich im Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke und auf deren Bebauung sehr geringen Einfluss. Es werden derzeit Projekte der innerörtlichen Nachverdichtung umgesetzt, jedoch wird seitens der Gemeinde wird kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen.
Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die Konsequenz.
Die Prüfung der verfügbaren innerörtlichen Flächenreserven wurde unabhängig von der Verfahrenswahl zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen.

Infolge der verkehrsgünstigen Lage sowie der gesicherten Infrastrukturausstattung der Ortsgemeinde besteht in der Ortsgemeinde eine deutliche Nachfrage nach Wohnraum.
Darüber hinaus wurde der Landkreis Bad Kreuznach im Zuge der Neufassung der Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu einem solchen Gebiet bestimmt. Diese Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.
Vor diesem Hintergrund ist die Ortsgemeinde bestrebt, die vorhandenen vielfältigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Ortsgemeinde unter Berücksichtigung der „allgemeinen Leitplanken“ einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu decken.
Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hatte der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1

	BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2022 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinsichtlich der Unvereinbarkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB mit geltendem Unionrecht hat die Gemeinde Langenlonsheim am 16.05.2024 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan nunmehr im Vollverfahren aufzustellen. In der frühzeitigen Beteiligung lag lediglich das städtebauliche Konzept aus. Zur Offenlagefassung wurden die Belange des Klimaschutzes in adäquater Weise insbesondere in den Dokumenten des Umweltberichts sowie des Fachbeitrags Naturschutz berücksichtigt.
Auf ca. 4000 m2 sollen bis zu 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser entstehen; eine eigene Zufahrt fehlt, sodaß der den landwirtschaftlichen Außenbereich erschließende Hauptwirtschaftsweg im Rahmen einer Kombinutzung als Zuwegung und Erschließungsstraße dienen soll. Dieses Konstrukt ist mehr als problembehaftet, rechtlich umstritten und keinem der Beteiligten (Nutzer, Anwohner, Bauherren) zumutbar. Einer der schönsten Naturräume nahe der Wohnbebauung mit teilweisem Biotopcharakter soll dauerhaft zerstört werden. Ausgleichsmaßnahmen im Irgendwo ändern hieran nichts und haben keinen Einfluß auf das Mikroklima.	Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine geänderte Erschließung ausgesprochen. Im aktuellen Entwurf verbleibt der Böhler Weg unverändert in seiner Breite und seinem Ausbauzustand erhalten. Vor dem obig dargestellten Hintergrund hat sich die Ortsgemeinde im Rahmen der Abwägung für die bauliche Nutzung des vorliegenden Geltungsbereichs ausgesprochen. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt, das Eingang in die Bebauungsplanunterlagen fand. Weiterhin wurden zur Offenlage ein Umweltbericht sowie ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, in dem der landespflegerische Ausgleich des entstehenden Eingriffs gemäß den gesetzlichen Vorgaben dargelegt wird.
Der hunderte Meter lange Flutgraben westlich des Böhlerweges hat seine Berechtigung. Er wird bei einer Verbreiterung des Weges keinen Bestand haben und damit seine Funktion verlieren. Welche Maßnahmen sind beabsichtigt, um bei zunehmenden Starkregen-Ereignissen und gleichzeitiger großflächiger Versiegelung des oberhalb gelegenen Geländes unsere Grundstücke vor Überschwemmungen zu schützen? Wurde diese Thematik in ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept eingebunden?	Siehe oben. Der genannte Graben bleibt ebenfalls bestehen. Im Entwässerungskonzept wird das Thema Außengebietswasser / Starkregen untersucht, die Ergebnisse fanden ebenfalls Eingang in die Bebauungsplanunterlagen.
Insgesamt ist das Verhalten der OG im Umgang mit dieser Grundstücksfläche, welche seit 2015 bis heute Gegenstand eines Rechtsstreites mit der Kreisverwaltung wegen unzulässiger Aufbauten ist, nicht nachvollziehbar. Während die Aufbauten laut VerwG Koblenz bis 8/2022 zu entfernen waren, versucht die OG seit 2022 exakt diese strittigen Flächen im Rahmen eines Minibaugebietes zu überplanen. Die Argumentation mit Zwängen der Baulandnachfrage ist unzutreffend. Ich verweise nochmals auf die rechtlich zwingend vorgeschriebene Nutzung von Baulücken. Verdichtung und Umnutzung.	Der genannte Rechtsstreit steht in keinem rechtlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung. Zu den hier angeführten Bedenken bezüglich der Nachfrage nach Bauland wird auf die obige Kommentierung verwiesen.

Vor diesem Hintergrund bitte ich auch im Namen von weiteren Anwohnern den neuen Ortsgemeinderat, den Neuaufstellungsbeschluß, Böhlerweg, vom 16.05.2024 aufzuheben. Der geplante Eingriff in ein natürliches und landwirtschaftlich genutztes Gelände, welches seit Jahrzehnten als Streuobstwiese und Garten genutzt wird, ist unverhältnismäßig und eine eklatante Beeinträchtigung dieser natürlich gewachsenen Ortsrandlage.

Im Rahmen einer tiefergehenden Untersuchung der zur Rede stehenden Angelegenheit wird zu klären sein, wem die beschlossene Veränderung dieser Ortsrandlage letztlich nützt; nach dem bewährten Grundsatz: cui bono! Ich darf bereits in diesem Stadium darauf hinweisen, daß der Umsetzung der Planung durch die OG mit allen rechtlich möglichen Mitteln entgegengetreten wird.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht geteilt. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Stellungnahme 4

Stellungnahme vom 07.11.2024

… mit dem Bebauungsplan für das Teilgebiet Böhler Weg wird uns Winzern und Landwirten eine wichtige Verbindungsstraße zwischen dem Löhrer Berg und der Waidstraße weggenommen.

In meiner Zeit als Winzer wurde dieser Böhler Weg als Ortsrandstraße ausgebaut und über den Grünen Plan finanziert.

Um uns Landwirten und Winzern gerecht zu werden, müsste im Bebauungsplan für das Teilgebiet Böhlerweg die Erschließungsstraße genau auf die andere Seite verlegt werden, damit wir sie wieder als Ortsrandstraße benutzen können.
Schon vor vielen Jahren wollten wir, vom Vorstand des Bauern und Winzerverbandes, diese Ortsrandstraße Böhler weg, verlängern bis zur Rothenberger Straße und weiter bis zum Wäldchen Weg ausbauen.

Deshalb hier nun ein weiterer Vorschlag von mir, den Bebauungsplan im Böhler Weg zu erweitern und die Ortsrandstraße bis zum Rodenberger Weg zu realisieren.

Mit dieser Variante müssten unsere Traktoren mit ihren Anbaugeräten, die Lese-Maschinen und Mähdrescher, die aus den Feldern kommen diesen spitzen Winkel in der Rothenberger Straße, Ecke Obere Grabenstraße nicht mehr fahren (Mit einem Kreis gekennzeichneten in der beiliegenden Luftaufnahme).

Dies wäre nicht nur eine Entlastung für die Anwohner, sondern auch für uns Landwirte und Winzer.

Zusätzlich würden mit diesem erweiterten Bebauungsplan, noch sieben wunderschöne Bauplätze am Ortsrand entstehen.

Für die Verlängerung der Ortsrandstraße vom Böhler Weg, über den Holzweg, bis zum Rothenberger weg, habe ich in der Luftaufnahme einmal die Ideallinie eingezeichnet und eine entlang der Grundstücksgrenzen eingezeichnet.

Ich bitte den Ortsgemeinderat die aufgezeichneten Varianten zu überdenken.

Kommentierung
Der Einwender legt die Bedeutung des Böhler Wegs als Ortsrandstraße für die Winzer und Landwirte dar.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine geänderte Erschließung ausgesprochen. Im aktuellen Entwurf verbleibt der Böhler Weg unverändert in seiner Breite und seinem Ausbauzustand erhalten und ist somit für den landwirtschaftlichen Verkehr gleichbleibend nutzbar.

Der Ortsgemeinderat kann unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung über den dargelegten Vorschlag zu einer geänderten Wegeführung für den landwirtschaftlichen Verkehr beraten.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht geteilt. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.



Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Amprion GmbH

Stellungnahme vom 28.10.2024

… im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.
Wir gehen davon aus. dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Kommentierung
Die Amprion GmbH teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens befinden und Planungen nicht vorliegen.

Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Die abgegebenen Stellungnahmen werden an entsprechender Stelle abgedruckt und kommentiert.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind jedoch nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 21.10.2024

… Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen " der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit. Welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,

Kommentierung
Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass sich im Geltungsbereich Leitungen der Telekom befinden. In der genannten Leitungsauskunft werden im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs zwei Kabel dargestellt, die sich somit auch zukünftig innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden werden.
Dieser Sachverhalt sowie die allgemeinen fachlichen Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Ein Hinweis auf das genannte Merkblatt ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.
Da sich die Leitungen auch zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befinden werden, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich.

Die Forderung, Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken kostenfrei zur Verfügung zu stellen, sollte zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsplaner weitergeleitet werden. Sie betrifft nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Darüber hinaus sollte die Errichtung dieser Anlagen auf öffentlichem Grund präferiert werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsplaner zur Kenntnis gegeben. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monatevor Baubeginn. schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlauteingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zusichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

Stellungnahme vom 25.10.2024

… in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt. Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundsteilen in Erscheinung treten können.
Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Kommentierung
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, teilt mit, dass im Geltungsbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, ein Vorhandensein jedoch nicht ausgeschlossen werden kann und empfiehlt daher eine geomagnetische Voruntersuchung der Fläche.
Vor dem Hintergrund, dass in Langenlonsheim archäologische Funde bekannt sind, sollte eine geomagnetische Voruntersuchung beauftragt werden. Dies auch, um eventuelle Bauverzögerungen zu vermeiden.
Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nutzungsstrukturen im östlichen Geltungsbereich wird empfohlen, die Voruntersuchung erst nach der Räumung / Rodung des Geltungsbereiches vorzunehmen.
Dieser Sachverhalt sowie die mitgeteilten Hinweise sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die hier vorliegende Stellungnahme lediglich die archäologischen Kulturdenkmäler betrifft. Die Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege wurde beteiligt, eine Stellungnahme ging jedoch nicht ein.
Aufgrund der Tatsache, dass im Geltungsbereich keine Kulturdenkmäler bekannt sind, wurde seitens der Verwaltung eine Beteiligung der Direktion Landesdenkmalpflege für nicht erforderlich angesehen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine geomagnetische Voruntersuchung wird beauftragt und nach der Baufeldräumung durchgeführt werden. Dieser Sachverhalt sowie die mitgeteilten Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach- Amt Bauen und Umwelt

Stellungnahme vom 13.12.2024

… zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:	**Kommentierung**
Als **Untere Denkmalschutzbehörde** (Ansprechpartner Herr Marx): Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Böhler Weg" in der Gemarkung Langenlonsheim bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Grabungsschutzgebiete. Da sich auch keine Kulturdenkmäler in der unmittelbaren Umgebung befinden, stehen dem Vorhaben denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegen.	**Untere Denkmalschutzbehörde** Die Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine Denkmäler oder Grabungsschutzgebiete befinden und keine Bedenken bestehen.
Hinweise der Direktion Landesarchäologie: Grundsätzlich ist überhaupt nur ein geringer Teil des archäologischen Bodenarchives bekannt. Deshalb gilt: Bei Erdarbeiten muß jederzeit mit archäologischen Funden aus prähistorischen und historischen Zeiten und der Aufdeckung von archäologischen Fundstellen gerechnet werden; Folgende Abläufe sind auch an Orten, von denen bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, sicherzustellen: 1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (einschließlich Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger oder Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (in der Regel von mindestens 4 Wochen) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform anzuzeigen, damit diese durch die Denkmalfachbehörde Landesarchäologie überwacht werden können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu belassen und gegen Zerstörung zu schützen sowie die Fundstücke gegen Verlust zu sichern. 3. Die Regelungen nach 1. und 2. entbinden Bauträger und Bauherren bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und gegebenenfalls Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie. 4. Werden archäologische Fundstellen oder archäologische Funde angetroffen, ist der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit archäologische Ausgrabungen und Dokumentationen in Absprache mit den ausführenden Firmen, ordnungsgemäß und nach den Anforderungen moderner archäologischer Forschung durchgeführt werden können. In den Bauzeitenplänen sind entsprechende Zeiten für archäologische · Arbeiten vorzusehen. Nach Umfang der notwendigen archäologischen	Die Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass grundsätzlich nur ein geringer Teil des archäologischen Bodenarchives bekannt ist. Es wird auf die allgemeinen Vorgaben zum Umgang mit potenziellen Funden hingewiesen. Die abgegebenen Hinweise sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.

Ausgrabungen und Dokumentationen sind von Seiten der Bauherren oder Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich und gesetzlich vorgeschrieben. Die ungestörte Bewahrung archäologischer Fundstellen hat prinzipiell Vorrang vor Ausgrabung und Dokumentation.
5. Die Meldepflicht gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie gilt bereits für Bodeneingriffe zur Vorbereitung der eigentlichen Baumaßnahmen, etwa Mutterbodenabtrag.

Als **Untere Naturschutzbehörde** (Ansprechpartnerin Frau Herzog):

Wesentliche Teile der Planung (Umweltbericht, Eingriffsvermeidung/-minimierung, Artenschutzrechtliches Gutachten, ...) liegen in diesem Teil des Verfahrens nicht vor.
Aus diesen Gründen behalten wir uns vor, erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, im weiteren Verfahren eine detaillierte Stellungnahme abzugeben.

In diesem Teil des Verfahrens weisen wir darauf hin, dass die Grundstücke aktuell zum Teil stark mit Gehölzen bewachsen sind. Zum Ausgleich, für den Eingriff und des beeinträchtigten Landschaftsbilds, ist zwischen Bebauung und Außenbereich/ Rehflächen mindestens auf der Westseite ein Pflanzstreifen (min. 3-reihig) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszubilden. Wir empfehlen diesen Erhalt bzw. die Neubepflanzung nicht den Privateigentümern zu überlassen, sondern diesen Teil von den Grundstücken auszunehmen.

Sofern möglich sind einzelne bild prägende, große Bäume zu erhalten.

Untere Naturschutzbehörde
Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass erst bei Vorlage der umweltrelevanten Unterlagen im laufenden Verfahren eine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden kann. Zum aktuellen Stand wird lediglich auf den Verlust der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sowie eine aus Sicht der UNB notwendige Eingrünung des Plangebietes verwiesen. Es wird empfohlen diese Eingrünung als öffentliche Grünfläche anzulegen.
Zur Offenlagefassung wurden die umweltrelevanten Themen im Fachbeitrag Naturschutz sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan entsprechend gewürdigt.
Die geforderte Eingrünung erfolgt auf einer 5 m bzw. im Norden 3 m breiten privaten Grünfläche.
An der Ausgestaltung dieser Fläche als private Grünfläche wird seitens der Ortsgemeinde festgehalten. Zum einen würde die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche weiterhin die Festsetzung eines Pflegewegs erfordern. Zudem entspräche dieser Ansatz – so nachvollziehbar er auch ist - nicht der Planungsabsicht der Ortsgemeinde, die nach Abschluss der Bebauungsplanung im öffentlichen Eigentum verbleibenden Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.
Um die Umsetzung der Pflanzbindung zu gewährleisten, wird empfohlen, die Umsetzung der Maßnahme durch die Ortsgemeinde vor dem Grundstücksverkauf zu prüfen.
Der erhaltenswerte Nussbaum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Als **Untere Wasserbehörde** (Ansprechpartner Herr Fuchs):
Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

- Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein Entwässerungskonzept erstellen zu lassen und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Untere Wasserbehörde
Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt, das zur Offenlagefassung Eingang in die Bebauungsplanunterlagen fand.
Das Entwässerungskonzept stellt mit Verweis auf das vorliegende Baugrundgutachten dar, dass eine klassische Versickerung des Niederschlagswassers in den

	Untergrund angesichts der vorliegenden geologischen Voraussetzungen technisch nicht möglich und dauerhaft nicht funktionsfähig ist. Angesichts eines fehlenden Vorfluters ist geplant, das Neubaugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das Entwässerungskonzept sieht hierbei innerhalb des Gebiets eine Ableitung des Regen- und Schmutzwassers im Trennsystem vor, wobei das Regenwasser über einen Stauraumkanal im Straßenraum gedrosselt in das bestehende Mischwassernetz eingeleitet wird. Weiterhin wird die Menge des einzuleitenden Regenwassers durch Maßnahmen im Zusammenhang einer klimaoptimierten Wasserhaushaltsbilanz reduziert. Das Entwässerungskonzept wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.
	Entsprechende Festsetzungen zu Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Empfehlungen zur Brauchwassernutzung wurden zur Offenlagefassung in den Bebauungsplan aufgenommen, weiterhin werden entsprechende Vorgaben zu Rückhaltezisternen auf privaten Grundstücken im Plangebiet in die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde aufgenommen und diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung der Rückhaltezisternen sollte darüber hinaus in die Kaufverträge der Grundstücke aufgenommen werden.
- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.	Ein entsprechender Hinweis auf Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser und Staunässe sollte in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt werden.
- Das Plangebiet befindet sich in leicht hängigem Gelände. Wir weisen darauf hin, dass die Problematik der Außengebietsentwässerung noch eingehend zu untersuchen ist, um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Gebietes durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: "kommunale Überflutungsvorsorge“) Die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen stellt hier ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwaltungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung). Hierbei ist § 37 "Wasserabfluss““ des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gefährdung durch Starkregen hingewiesen, entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise für die privaten Bauherren wurden bereits in den Textfestsetzungen aufgenommen. Das Entwässerungskonzept untersucht ebenfalls das Thema Starkregen und legt dar, dass bei einer entsprechenden Geländemodellierung das Wasser bei einem Starkregen gezielt weg von den privaten Grundstücken auf den neuen öffentlichen Straßenraum gelenkt und hierüber weiter abgeleitet wird, ohne dass Schäden an Gebäuden entstehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Festsetzungen im Kontext der Wasserhaushaltsbilanz verwiesen, durch die Abflussspitzen erheblich gemildert werden. Zum Schutz vor Außengebietswasser sieht das Entwässerungskonzept weiterhin eine hydraulische und bauliche Optimierung der Einlaufbereiche des bestehenden Grabens am Böhler Weg vor, um das Hangwasser sicher zu fassen und abzuleiten.

- Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass vom Land Rheinland-Pfalz aktualisierte Starkregen- bzw. Sturzflutkartierurigen veröffentlicht wurden (außergewöhnlicher und extremer Starkregen). Demnach sollen für das Plangebiet Erkenntnisse zur Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit und Wassertiefen bei Starkregen Beachtung finden (Abflussbahnen sind jedoch nur im nördlichen Bereich und entlang der angrenzenden Wege dargestellt).	Der Sachverhalt zu den Starkregen- und Sturzflutkartierungen des Landes ist in der Begründung enthalten.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.	Ein Hinweis zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.
- Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle. Das DVGW-Arbeitsblatt 101 sowie die Stellungnahme der SGD Nord RegWAB zum aktuellen Verfahren sind zu beachten.	Der Sachverhalt zur Lage im Wasserschutzgebiet sowie entsprechende Hinweise sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.
Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.	
Als **Untere Landesplanungsbehörde** (Ansprechpartner Herr Kalus): Das Plangebiet wird im RROP 2014 Rheinhessen-Nahe von einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Im Hinblick auf die geringe räumliche Ausdehnung des Vorhabensgebietes in das Vorranggebiet für Grundwasserschutz hinein; von lediglich 0,42 ha; wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde festgehalten, dass für die Planung keine Raumbedeutsamkeit angenommen werden kann. Die landesplanerische Feststellung, ob die Planung somit zielverträglich ist oder es einer Zielabweichung bedarf, muss demnach im Verfahren nicht beantwortet werden, da die Ziele der Raumordnung nicht durchschlägig sind.	**Untere Landesplanungsbehörde** Die untere Landesplanungsbehörde teilt mit, dass das Plangebiet ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Aufgrund der geringen Überlagerung wird die Planung dennoch als zielverträglich eingestuft. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs ausgesprochen. Aufgrund der Gebietsgröße sowie unter Berücksichtigung der der Ortsgemeinde bekannten Hinweise und Beschränkungen wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung unverändert als nicht wesentlich betroffen anzusehen sind. Der Sachverhalt sowie die Hinweise sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.
Zur Abgrenzung des Außenbereichs zum Innenbereich wird auf Grundlage des Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung und Landschaftsbild eine Eingrünung mittels 3-reihiger Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gefordert.	Zur Eingrünung des Plangebietes ist eine 5 bzw. 3 m breite, private Grünfläche vorgesehen. An der Ausgestaltung dieser Fläche als private Grünfläche wird seitens der Ortsgemeinde festgehalten. Zum einen würde die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche weiterhin die Festsetzung eines Pflegewegs erfordern. Zudem entspräche dieser Ansatz - so nachvollziehbar er auch ist - nicht der Planungsab-

sicht der Ortsgemeinde, die nach Abschluss der Bebauungsplanung im öffentlichen Eigentum verbleibenden Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.
Um die Umsetzung der Pflanzbindung zu gewährleisten, wird empfohlen, die Umsetzung der Maßnahme durch die Ortsgemeinde vor dem Grundstücksverkauf zu prüfen.

Gemäß der Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016, ist zusätzlich mindestens ein Abstand von 5 Metern zur angrenzenden ackerbaulichen Nutzfläche (Raumkultur) von Seiten des Verursachers freizuhalten. Darüber hinaus sollte im Bebauungsplan für die Gebietsrandeingrünung eine Pflanzliste festgesetzt werden, innerhalb derer essbare Pflanzen ausgeschlossen werden. Die Fläche ist gegen das zeitweilige Aufhalten zu sichern (z.B. mittels Zauns).
Die neue Wohnbebauung stellt eine heranrückende immissionsempfindliche Nutzung dar. Die Wahrung des Rücksichtnahmegebots wird dann nicht mehr erfüllt, wenn das hinzutretende neue immissionsempfindliche Vorhaben infolge der dadurch hervorgerufenen Schutzansprüche die privilegierte Nutzung in Frage stellt oder zumindest gewichtig beeinträchtigt (NdsOVG, U.v. 12.6.2018 -1 LB 141/16 - RdL 2018, 318 = juris Rn. 23). Der angrenzende Landwirt hat für den Fall, dass das Vorhaben wie geplant verwirklicht wird, mit ihm nicht zumutbaren Einschränkungen der Nutzbarkeit seiner landwirtschaftlich bestellten Fläche zu rechnen, weil er dann auf einem nicht unerheblichen Teil seiner Ackerfläche nämlich entlang der gesamten rückwärtigen Grenze des Geltungsbereiches und einer Breite von 5 m aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Einhaltung des Maßstabs der guten fachlichen Praxis gern. § 3 Abs. 1 des Pflanzenschutzgesetzes · (PflSchG) keine Pflanzenschutzmittel ausbringen kann. Eine Nichtbeachtung verstößt gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot wird die Vorgabe des 5 m – Abstands zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung eingehalten. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen bestehen Wirtschaftsweg an, sodass hier auch bei der vorgesehenen Breite der privaten Grünfläche von 3 m der Abstand zu den angrenzenden Rebflächen eingehalten wird. Essbare Pflanzen sollten in der beispielhaften Pflanzliste nicht geführt werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Darstellungen der unteren Landesplanungsbehörde sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
Die Sicherung der Fläche gegen den zeitweiligen Aufenthalt wird vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Fläche um einen Teil des Privatgrundstücks handelt, als nicht realistisch angesehen. In diesem Zusammenhang wird an die Verantwortung der Eigentümer appelliert.
Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund des oben Dargelegten wird an der Ausgestaltung dieser Fläche als private Grünfläche festgehalten.

Als **Abfallwirtschaftsbetrieb** (Ansprechpartner Herr Bretscher):
Wir bitten um Beachtung, dass bei der Planung der neuen Straßen die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr beachtet werden.

Abfallwirtschaftsbetrieb
Der geplante Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, dass gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) u.a. ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.
Der Hinweis auf die genannte DGUV Information sollte zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsplaner zur Kenntnis gegeben werden.

Zum **Klimaschutz** (Ansprechpartner Herr Haas):
1. Auswahl des Baulands
Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Außenentwicklung der Ortschaft und die Entfernung bestehender Gehölzstrukturen eine negative Auswirkung auf das Klima, da zukünftig versiegelte Böden im Sommer nicht zur Kühlung beitragen und sie als Standort

Klimaschutz
Zu 1.
Zum Thema Klimaschutz teilt die Behörde mit, dass durch eine zukünftige Bebauung und den Verlust der Gehölze negative Auswirkungen auf das Klima zu

für Pflanzen ungeeignet sind, welche das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid ($C0_2$) binden. Daher ist die Innen- der Außenentwicklung, wenn möglich vorzuziehen. Im Übrigen sollten hierbei jedoch die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aufgeführten Auswirkungen auf die bisherige Flora und Fauna beachtet werden.
Ein Straßenanschluss ist vorhanden, wodurch keine weiteren größeren Flächen außerhalb des Baugebiets für diesen Zweck versiegelt werden müssen. Dies ist als günstig für das Klima zu werten. Jedoch überwiegt die Versiegelung der Fläche durch das Bauland an sich.

2. Planung des Baulands
Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.
Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands in offener Bauweise mit einzelgliedrigen Gebäuden werden daher jedoch die Auswirkungen auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt.

Bei der Ausrichtung der Gebäude ist die Gebäudehauptfassade in südliche Richtung bedacht.
Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. In diesem Zusammenhang kann die Firstausrichtung der Gebäude festgelegt werden, um so eine optimal Stellung zu gewährleisten.

erwarten sind. Eine Entwicklung im Innenbereich würde der Entwicklung im Außenbereich vorgezogen. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der UNB zum Thema Flora und Fauna verwiesen.
Um dem Grundsatz der Raumordnung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und somit der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Langenlonsheim im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Innenpotenzialen geprüft.
Gemäß den Schwellenwerten der Regionalplanung steht der Ortsgemeinde ein Entwicklungspotenzial von 8,1 ha zur Verfügung. Von diesem sind vorhandene Innenpotenziale abzuziehen. Innenpotenziale im Sinne des Raum+Monitor sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Es gibt zwar gegenwärtig in der Gemeinde freie Bauplätze, die Ortsgemeinde hat jedoch auf die Vermarktung der sich im Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke und auf deren Bebauung sehr geringen Einfluss. Es werden derzeit Projekte der innerörtlichen Nachverdichtung umgesetzt, jedoch wird seitens der Gemeinde wird kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen.
Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die Konsequenz.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht sowie im Fachbeitrag Naturschutz ausführlich dargelegt. Diese Dokumente wurden im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung erstellt und werden im Rahmen der Offenlage versendet.

Zu 2.
Eine offene Bauweise ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge bis 50 m. Losgelöst hiervon wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Dies entspricht zum einen der bestehenden Nachfrage in Langenlonsheim und zum anderen auch der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand.
Auf den dargestellten Sachverhalt bezüglich Dimensionierung der Baukörper sowie Ausrichtung der Gebäude sollte in den Textfestsetzungen hingewiesen werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sollten zumindest zulässig sein. Darüber hinaus ist es möglich, einen bestimmten Anteil der Dachfläche für die Nutzung von Solarenergie festzulegen. Aus ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gründen sollte die Photovoltaikanlagengröße auf die Anzahl der Nutzer und den Energieverbrauch des entsprechenden Gebäudes abgestimmt sein.	Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan uneingeschränkt zulässig. Die Ortsgemeinde hat sich gegen die verpflichtende Nutzung von Solarenergie ausgesprochen, da sie in diesem Zusammenhang kein Regelungserfordernis sieht und den Bauherren letztendlich freie Hand lassen möchte.
Wir empfehlen die Begrünung von Dächern, insbesondere von Flachdächern auch auf Nebengebäuden, Carports oder Garagen festzusetzen (bspw. verpflichtend ab einer gewissen Fläche). Zumindest die Zulässigkeit von Dachbegrünung sollte in den Festsetzungen aufgegriffen werden.	Die Errichtung von Flachdächern ist im Geltungsbereich zulässig, diese sind verpflichtend zu begrünen. Darüber hinaus wird eine Begrünung von flach und gering geneigten Dachflächen im Bebauungsplan empfohlen. Diese Regelung gilt auch für Nebenanlagen ab einer Mindestgröße vom 10 m².
Für das Baugebiet könnte ein umfassendes Energieversorgungskonzept im Sinne der zukünftigen kommunalen Wärmeplanung vorgenommen werden, das Maßnahmen zu einer zentralen und nachhaltigen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung vorsieht. In diesem Zusammenhang könnten Ansätze wie bspw. ein Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme angedacht werden.	In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes erscheint ein Energieversorgungskonzept als nicht verhältnismäßig. Die Erfahrung anderer Neubaugebiete zeigt, dass auch ohne einen Ausschluss von fossilen Energieträgern diese nicht oder kaum verwendet werden und regenerative Energiequellen genutzt werden. Die Ortsgemeinde sieht vor diesem Hintergrund kein Regelungserfordernis und möchte den Bauherren letztendlich freie Hand lassen.
Die Integration von Begrünung, auch auf Verkehrsflächen und möglichst in Abstimmung mit der Nutzung solarer Energie (Verschattung nur der Straßenfläche und keiner Dachflächen) wird angeregt. Hinsichtlich der umweltrelevanten Festsetzungen und Begrünungsmaßnahmen gilt übergeordnet die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.	Für die privaten Grundstücksflächen werden Festsetzungen bezüglich der Begrünung getroffen. Angesichts der Größe der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Festsetzung einer Begrünung nicht als erforderlich angesehen. Insbesondere im Bereich des Wendehammers kann eine Bepflanzung im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden. Ein entsprechender Hinweis sollte an den Erschließungsplaner weitergeleitet werden.
Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung empfehlen wir die Festsetzung von insektenfreundlichen und energieeffizienten Vorgaben (max. 3.000 K, 0 % ULR - wenig bis kein in den Himmel gerichtetes Streulicht, etc.), was negative Auswirkungen abfedert. Einen Überblick zu den Festsetzungsmöglichkeiten und deren gesetzlichen Grundlagen gibt die Tabelle in der Anlage "Mögliche Festsetzungen in der Bauleitplanung und deren gesetzliche Grundlage".	Der Empfehlung einer Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollte gefolgt und eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden.
Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen "Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz: Klimaschutz, Energie· und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen". (unter: www.klimaneutrales.rlp.de/klimaneutrales-rheinland-pfalz/handbuch), "Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" des Deutschen Instituts für Urbanistik und "Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung" des Umweltbundesamts sowie weitere Publikationen und Beratungsangebote zum Thema von der Energieagentur RLP unter: www.energieagentur.rlp.de/angebote/kommune/bauleitplanung/ und https:/ /www.klimaschutz	Die abgegebenen Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Weitere Festsetzungen wurden im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz getroffen, die sich auch positiv auf den Klimaschutz auswirken.

lkkh:de/fileadmin/media/user_upload/Handreichung_Bauherren_Bad_Kreuznach_LK_web.pdf

Es wird empfohlen die Bauverantwortlichen auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz aufmerksam zu machen.

Wir verweisen auf das Informationsblatt "Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen", welches wir im Anhang beigefügt haben.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Anregungen vorgetragen durch:

- Untere Landesplanungsbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Brandschutzdienststelle

Der Hinweis auf die Bau- und Energieberatung sollte in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden um die Hinweise und Darstellungen - wie in der obigen Kommentierung dargestellt - ergänzt.

RMR Rhein-Main Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.

Stellungnahme vom 21.10.2024

… von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Kommentierung
Rhein-Main Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. teilt keine Bedenken bezüglich der vorliegenden Bebauungsplanung mit.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich Ausgleichsmaßnahmen nicht im Schutzstreifen der Leitungen des Unternehmens befinden dürfen. Eine Betroffenheit von Leitungen ist derzeit nicht bekannt. Ergänzend wird die RMR im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Stellungnahme vom 18.11.2024 (Fristverlängerung bewilligt)

… zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung
Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

• Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
• Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk DWA-M 153 bzw. DWA-A 102 zu ermitteln.

Kommentierung
Die Stellungnahme der SGD Nord wird wie folgt kommentiert:

Zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung:
Die Struktur und Genehmigungsdirektion weist auf die Grundsätze der Beseitigung von Niederschlagswasser hin und formuliert dementsprechende Vorgaben für den Bebauungsplan.
Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt, das zur Offenlagefassung Eingang in die Bebauungsplanunterlagen fand.
Das Entwässerungskonzept stellt mit Verweis auf das vorliegende Baugrundgutachten dar, dass eine klassische Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund angesichts der vorliegenden geologischen Voraussetzungen technisch nicht möglich und dauerhaft nicht funktionsfähig ist.
Angesichts eines fehlenden Vorfluters ist geplant, das Neubaugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.
Das Entwässerungskonzept sieht hierbei innerhalb des Gebiets eine Ableitung des Regen- und Schmutzwassers im Trennsystem vor, wobei das Regenwasser über einen Stauraumkanal im Straßenraum gedrosselt in das bestehende Mischwassernetz eingeleitet wird.
Weiterhin wird die Menge des einzuleitenden Regenwassers durch Maßnahmen im Zusammenhang einer klimaoptimierten Wasserhaushaltsbilanz reduziert.
Das Entwässerungskonzept wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.

Entsprechende Festsetzungen zu Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Empfehlungen zur Brauchwassernutzung wurden zur Offenlagefassung in den Bebauungsplan aufgenommen, weiterhin werden entsprechende Vorgaben zu Rückhaltezisternen auf privaten Grundstücken im Plangebiet in die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde aufgenommen und diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung der Rückhaltezisternen sollte darüber hinaus in die Kaufverträge der Grundstücke aufgenommen werden.

Eine Prüfung wird im vorliegenden Fall für nicht erforderlich angesehen.

Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen oder Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen wird hingewiesen.	Der Hinweis auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigungen sollte an den Entwässerungsplaner weitergeleitet werden.
Die Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz des geplanten Neubaugebiets.	Eine Wasserhaushaltsbilanz wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts erstellt. Folgende Maßnahmen wurden in diesem Zusammenhang beschlossen: ▪ Reduzierung der versiegelten Fläche (GRZ) ▪ Durchlässige Beläge auf Privatflächen (Wege, Terrassen, etc.) ▪ Einbau von Klimapflaster auf der öffentlichen Verkehrsfläche ▪ Festsetzung einer Mindestbepflanzung auf den privaten Grundstücken ▪ Extensive Dachbegrünung der Nebengebäude, Begrünung von Flachdächern ▪ Retentionszisternen auf Privatgrundstücken ▪ Empfehlung von Brauchwassernutzung und Versickerung auf privaten Grundstücken Im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz wird festgehalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die Abweichungen der Verdunstung, des Abflusses sowie der Grundwasserneubildung deutlich reduziert werden können. Zwar können die Zielvorgaben nach DWA nicht eingehalten werden, angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit sowie der schwierigen geologischen Verhältnisse werden die erreichten Abweichungen jedoch als sehr gutes Ergebnis angesehen. Eine weitere Reduzierung der Abweichung wäre durch restriktivere Maßnahmen (wie z.B. verpflichtend ausschließliche Errichtung von begrünten Flachdächern) zu erreichen, im Rahmen der Abwägung mit insbesondere gestalterischen und wirtschaftlichen Aspekten hat die Ortsgemeinde sich für die oben dargelegten Maßnahmen ausgesprochen.
2. Schmutzwasserbeseitigung Ausschließlich das im jeweiligen Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung in der entsprechenden Kläranlage anzuschließen. Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Plangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.	**Zu 2. Schmutzwasserbeseitigung:** Gemäß Entwässerungskonzept ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal im Gebiet und weiterhin über den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten. Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Langenlonsheim, eine ausreichende Kapazität wird von den Verbandsgemeindewerken bestätigt.
Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.	Bis zur Klärung der Sachverhalte und Vorlage entsprechender Nachweise bestehen wasserwirtschaftliche Bedenken. Mit Vorliegen des Entwässerungskon-

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Diese können mit Vorlage der entsprechenden, z. B. nach DWA-M 102 Teil 4 ausgearbeiteten Nachweise ausgeräumt werden.

3. Starkregenvorsorge
Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses sind Wassertiefen zwischen 5 und >= 400 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – >= 2 m/s möglich. Bei intensiveren Starkniederschlägen sind größere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen möglich. Die genaue Betroffenheit des Plangebietes ist in der Sturzflutgefahrenkarte einzusehen.
Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

4. Allgemeine Wasserwirtschaft
Aufgrund der geringen Aussage der vorgelegten Unterlagen ist keine Stellungnahme zum Grundwasserschutz möglich.
Wahrscheinlich ist aber aufgrund der dargestellten Änderungen keine Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes im WSG „Langenlonsheim/Laubenheim“ anzunehmen.

5. Abschließende Beurteilung
Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Böhler Weg“ OG Langenlonsheim aus wasserwirtschaftlicher Bedenken.

zepts, der Wasserhaushaltsbilanz sowie der Bestätigung der ausreichenden Kapazität der Kläranlage wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Bedenken ausgeräumt werden können.

Zu 3. Starkregenvorsorge:
Die Fachbehörde verweist auf die Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregenereignisse und empfiehlt eine Berücksichtigung durch beispielsweise eine angepasste Bauweise.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gefährdung durch Starkregen hingewiesen, entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise für die privaten Bauherren wurden bereits in den Textfestsetzungen aufgenommen.
Das Entwässerungskonzept untersucht ebenfalls das Thema Starkregen und legt dar, dass bei einer entsprechenden Geländemodellierung das Wasser bei einem Starkregen gezielt weg von den privaten Grundstücken auf den neuen öffentlichen Straßenraum gelenkt und hierüber weiter abgeleitet wird, ohne dass Schäden an Gebäuden entstehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Festsetzungen im Kontext der Wasserhaushaltsbilanz verwiesen, durch die Abflussspitzen erheblich gemildert werden.
Zum Schutz vor Außengebietswasser sieht das Entwässerungskonzept weiterhin eine hydraulische und bauliche Optimierung der Einlaufbereiche des bestehenden Grabens am Böhler Weg vor, um das Hangwasser sicher zu fassen und abzuleiten.
Diese Darstellungen sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.

Zu 4. Allgemeine Wasserwirtschaft:
Der Sachverhalt zur Lage im Wasserschutzgebiet sowie entsprechende Hinweise sollten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.

Zu 5. Abschließende Beurteilung:
Vorliegend wird davon ausgegangen, dass mit den in der Kommentierung aufgeführten Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen - insbesondere

zum Entwässerungskonzept sowie zur Wasserhaushaltsbilanz - die Bedenken ausgeräumt werden können.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen werden - wie in der obigen Kommentierung dargestellt – geändert und ergänzt.

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 4 - Bürgerdienste

Stellungnahme vom 11.10.2024

… vielen Dank für Ihre Nachricht.
Als örtliche Ordnungsbehörde möchten wir unsere Bedenken in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung des angedachten Wohngebietes äußern.
Das aktuell als Wirtschaftsweg ausgebaute Grundstück Flur 13, Flurstück 283, ist momentan eine der am meisten genutzten Wege unserer Landwirtschaft und eine der Hauptverbindungswege aus der verschiedenen landwirtschaftlichen Lagen in die Dorfmitte bzw. zurück. Eine Erschließung über diese Strecke müsste somit einen entsprechenden regelkonformen Ausbau zur Folge haben, wobei diesbezüglich auch die Frage nach der „Übernahme“ eines bislang aus Wegebaubeiträgen finanzierten Weges in das Straßennetz zu klären wäre.
Auch die nicht ganz ungefährliche Verkehrssituation an der Einmündung Poststraße sollte hierbei beachtet werden.

Bei Rückfragen oder dem Wunsch nach weiteren Gesprächen stehen wir gerne zur Verfügung.

Kommentierung
Die Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim -Stromberg Fachbereich 4 teilt Bedenken aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über den bisherigen Wirtschaftsweg mit.
Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Ortsgemeinderat für eine Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine geänderte Erschließung ausgesprochen. Im aktuellen Entwurf verbleibt der Böhler Weg unverändert und seiner Breite und Ausbauzustand erhalten und ist somit für den landwirtschaftlichen Verkehr gleichbleibend nutzbar.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht geteilt. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 5 - VG-Werke

Stellungnahme vom 21.10.2024

… die Beseitigung von Schmutzwasser in diesem Plangebiet kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen einer Konzeption/Studie zu prüfen.

Kommentierung
Die Verbandsgemeindewerke teilen mit, dass lediglich das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann, nicht jedoch das anfallende Niederschlagswasser.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt, das zur Offenlagefassung Eingang in die Bebauungsplanunterlagen fand.
Das Entwässerungskonzept stellt mit Verweis auf das vorliegende Baugrundgutachten dar, dass eine klassische Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund angesichts der vorliegenden geologischen Voraussetzungen technisch nicht möglich und dauerhaft nicht funktionsfähig ist.
Angesichts eines fehlenden Vorfluters ist geplant, das Neubaugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.
Das Entwässerungskonzept sieht hierbei innerhalb des Gebiets eine Ableitung des Regen- und Schmutzwassers im Trennsystem vor, wobei das Regenwasser über einen Stauraumkanal im Straßenraum gedrosselt in das bestehende Mischwassernetz eingeleitet wird.
Weiterhin wird die Menge des einzuleitenden Regenwassers durch Maßnahmen im Zusammenhang einer klimaoptimierten Wasserhaushaltsbilanz reduziert.
Das Entwässerungskonzept wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.
Entsprechende Festsetzungen zu Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Empfehlungen zur Brauchwassernutzung wurden zur Offenlagefassung in den Bebauungsplan aufgenommen, weiterhin werden entsprechende Vorgaben zu Rückhaltezisternen auf privaten Grundstücken im Plangebiet in die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde aufgenommen und diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung der Rückhaltezisternen sollte darüber hinaus in die Kaufverträge der Grundstücke aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme S01408501 vom 24.10.2024
… wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.10.2024.
Wir teilen Ihnen mit. dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Stellungnahme S01408518 vom 14.04.2024
… wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.10.2024.
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:
• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
• Zeichenerklärung Vodafone GmbH
• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Kommentierung
Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen des Unternehmens befinden und derzeit keine Neuverlegung geplant ist.
Daneben werden Hinweise zum Vorgehen bei Interesse an einer Neuverlegung gegeben.

Diese Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden, betreffen aber nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

Stellungnahme vom 29.10.2024

…die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass in dem von diesem Bebauungsplan betroffenen Gebiet keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur geplant ist. Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist folglich über alternative Konzepte sicherzustellen. Bitte weisen Sie die Erwerber*innen der Grundstücke hierauf hin. Im Falle von maßgeblichen Gründen Ihrerseits (z.B. Kommunale Wärmeplanung) für eine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur, bitten wir Sie kurzfristig Kontakt mit uns aufzunehmen.

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes betreiben wir bereits Versorgungsleitungen, auf die bei der Planaufstellung und Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen sind. Für die 20kV-Freileitung mit Kabelniederführungsmast ist ein Schutzstreifen (im Plan gelb dargestellt) von 15 m Gesamtbreite (7,50 m beiderseits der Leitungsachse) ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten ist. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben. Im Falle einer Bepflanzung mit niedrigwachsenden Hecken oder Sträuchern darf eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschritten werden.

Die Erschließung des Neubaugebietes mit Strom kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen inkl. Technikrohr auf die Baugrundstücke zu verlegen, wobei bei späterer Bebauung die Stromkabel bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Stromkabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich.
Ebenso bitten wir darum, die Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit der Glasfaseranbindung über das vorverlegte Technikrohr hinzuweisen. Dies kann beim Grundstückverkauf oder mit der Baugenehmigung erfolgen. Zwei Textvorschläge sind als Anlage beigefügt.

Sollte hierbei eine Verlegung unserer Leitungen durch nicht öffentliche Flächen erforderlich werden, bitten wir um eine grunddienstliche Sicherung unserer Anlagen.

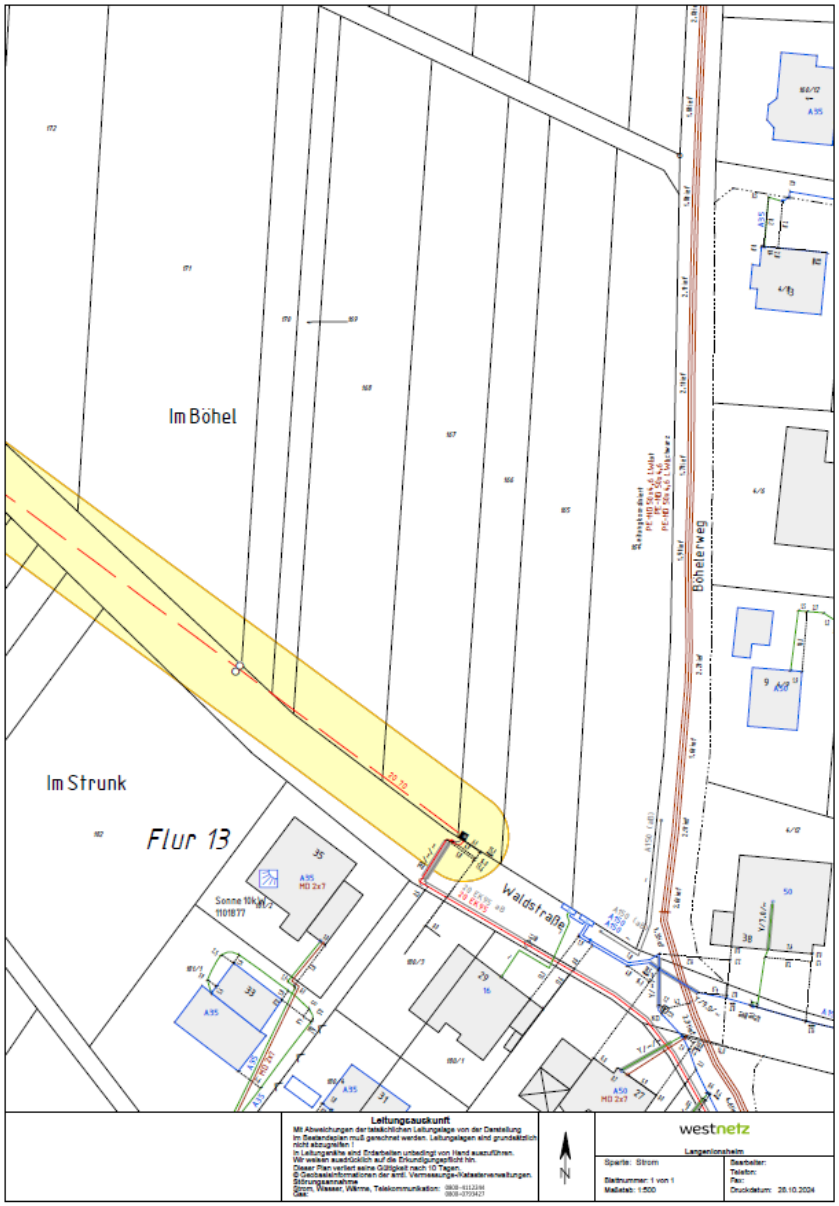
Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an. Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter
Herr Allekotte, Tel.: 0671/ 89665-2374, E-Mail: uwe.allekotte@westnetz.de.

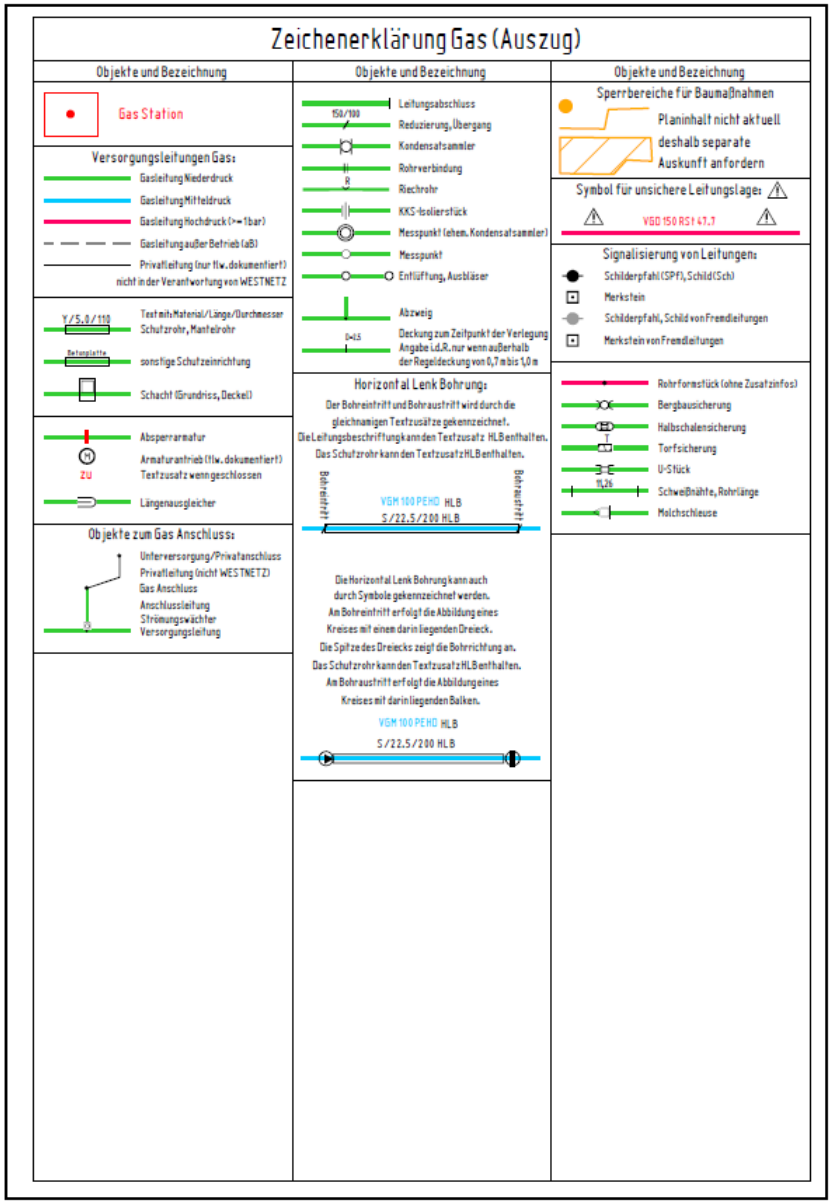
Kommentierung
Die Westnetz GmbH teilt mit, dass im Geltungsbereich keine Erschließung mit Erdgas-Infrastruktur geplant ist, eine Erschließung mit Strom kann jedoch aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.
Der im Geltungsbereich befindliche Kabelführungsmast und die Freileitung sowie die erforderlichen Schutzstreifen sollten in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.
Aus den beigefügten Leitungsplänen geht weiterhin hervor, dass innerhalb des Böhler Wegs Leitungen der Westnetz GmbH verlegt sind. Dies sollte zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsplaner zur Kenntnis gegeben werden.
Die allgemeinen fachlichen Hinweise sollten an den Erschließungsplaner weitergeleitet und in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.

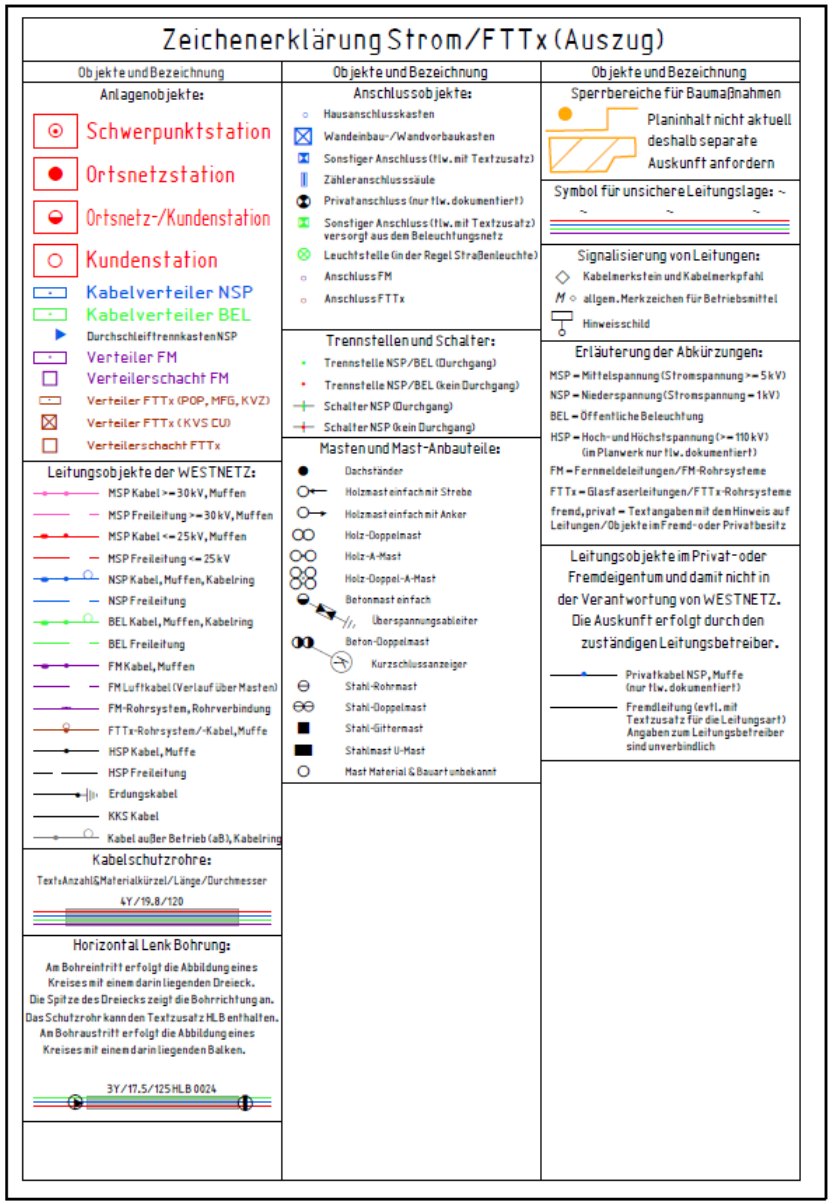
Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung teilt die Westnetz GmbH mit E-Mail vom 08.01.2025 mit, dass das Unternehmen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Errichtung einer Transformatorenstation plant und bittet um die Festsetzung einer Versorgungsfläche „Elektrizität“ von 4 m x 5 m im Bereich des jetzigen Maststandortes.
Dieser Bitte sollte nachgekommen werden und im Bereich des Maststandortes eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kabelführungsmast, die Freileitung sowie die erforderlichen Schutzstreifen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die mitgeteilten Hinweise werden in die Textfestsetzungen aufgenommen und an den Erschließungsplaner weitergeleitet.
Im Bereich des Maststandortes wird eine Versorgungsfläche „Elektrizität“ festgesetzt.


Leitungsauskunft
Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen !
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-Katasterverwaltungen.
Störungsannahme
Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation:
Gas:
N
Langenlonsheim
Sparte: Gas
Blattnummer: 1 von 1
Maßstab: 1:1.000
Sachbearbeiter:
Telefon:
Fax:
Druckdatum: 17.10.2024


Im Böhel
Im Strunk
Flur 13
Böhlerweg
Waldstraße
Leitungsauskunft
westnetz
Langenlonsheim


Zeichenerklärung Gas (Auszug)
Objekte und Bezeichnung
Gas Station
Versorgungsleitungen Gas:
Gasleitung Niederdruck
Gasleitung Mitteldruck
Gasleitung Hochdruck (>= 1bar)
Gasleitung außer Betrieb (aB)
Privatleitung (nur tlw. dokumentiert)
nicht in der Verantwortung von WESTNETZ
Y / 5,0 / 110
Test mit Material-/Länge/Durchmesser
Schutzrohr, Manteirohr
Betonplatte
sonstige Schutzeinrichtung
Schacht (Grundriss, Deckel)
Absperrarmatur
Armaturantrieb (tlw. dokumentiert)
ZU
Textzusatz wenn geschlossen
Längenausgleicher
Objekte zum Gas Anschluss:
Unterversorgung/Privatanschluss
Privatleitung (nicht WESTNETZ)
Gas Anschluss
Anschlussleitung
Strömungswächter
Versorgungsleitung
Objekte und Bezeichnung
150/100
Leitungsabschluss
Reduzierung, Übergang
Kondensatsammler
Rohrverbindung
R
Riechrohr
KKS-Isolierstück
Messpunkt (ehem. Kondensatsammler)
Messpunkt
Entlüftung, Ausbläser
Abzweig
D=0,5
Deckung zum Zeitpunkt der Verlegung
Angabe i.d.R. nur wenn außerhalb
der Regeldeckung von 0,7 m bis 1,0 m
Horizontal Lenk Bohrung:
Der Bohreintritt und Bohraustritt wird durch die
gleichnamigen Textzusätze gekennzeichnet.
Die Leitungsbeschriftung kann den Textzusatz HLB enthalten.
Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten.
Bohreintritt
Bohraustritt
VGM 100 PEHD HLB
S/22,5/200 HLB
Die Horizontal Lenk Bohrung kann auch
durch Symbole gekennzeichnet werden.
An Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines
Kreises mit einem darin liegenden Dreieck.
Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an.
Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten.
An Bohraustritt erfolgt die Abbildung eines
Kreises mit darin liegenden Balken.
VGM 100 PEHD HLB
S/22,5/200 HLB
Objekte und Bezeichnung
Sperrbereiche für Baumaßnahmen
Planinhalt nicht aktuell
deshalb separate
Auskunft anfordern
Symbol für unsichere Leitungslage:
VGD 150 RSt 47.7
Signalisierung von Leitungen:
Schilderpfahl (SPf), Schild (Sch)
Merkstein
Schilderpfahl, Schild von Fremdleitungen
Merkstein von Fremdleitungen
Rohrformstück (ohne Zusatzinfos)
Bergbausicherung
Halbschalensicherung
Torfsicherung
U-Stück
11,26
Schweißnähte, Rohrlänge
Molchschleuse


Zeichenerklärung Strom/FTTx (Auszug)
Objekte und Bezeichnung
Anlagenobjekte:
Schwerpunktstation
Ortsnetzstation
Ortsnetz-/Kundenstation
Kundenstation
Kabelverteiler NSP
Kabelverteiler BEL
Durchschleiftrennkasten NSP
Verteiler FM
Verteilerschacht FM
Verteiler FTTx (POP, MFG, KVZ)
Verteiler FTTx (KVS CU)
Verteilerschacht FTTx
Leitungsobjekte der WESTNETZ:
MSP Kabel >= 30 kV, Muffen
MSP Freileitung >= 30 kV, Muffen
MSP Kabel <= 25 kV, Muffen
MSP Freileitung <= 25 kV
NSP Kabel, Muffen, Kabelring
NSP Freileitung
BEL Kabel, Muffen, Kabelring
BEL Freileitung
FM Kabel, Muffen
FM Luftkabel (Verlauf über Masten)
FM-Rohrsystem, Rohrverbindung
FTTx-Rohrsystem/-Kabel, Muffe
HSP Kabel, Muffe
HSP Freileitung
Erdungskabel
KKS Kabel
Kabel außer Betrieb (aB), Kabelring
Kabelschutzrohre:
Text=Anzahl&Materialkürzel/Länge/Durchmesser
4Y/19.8/120
Horizontal Lenk Bohrung:
Am Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten. Am Bohraustritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Balken.
3Y/17.5/125 HLB 0024
Objekte und Bezeichnung
Anschlussobjekte:
Hausanschlusskasten
Wandeinbau-/Wandvorbaukasten
Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz)
Zähleranschlusssäule
Privatanschluss (nur tlw. dokumentiert)
Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) versorgt aus dem Beleuchtungsnetz
Leuchtstelle (in der Regel Straßenleuchte)
Anschluss FM
Anschluss FTTx
Trennstellen und Schalter:
Trennstelle NSP/BEL (Durchgang)
Trennstelle NSP/BEL (kein Durchgang)
Schalter NSP (Durchgang)
Schalter NSP (kein Durchgang)
Masten und Mast-Anbauteile:
Dachständer
Holzmast einfach mit Strebe
Holzmast einfach mit Anker
Holz-Doppelmast
Holz-A-Mast
Holz-Doppel-A-Mast
Betonmast einfach
Überspannungsableiter
Beton-Doppelmast
Kurzschlussanzeiger
Stahl-Rohrmast
Stahl-Doppelmast
Stahl-Gittermast
Stahlmast U-Mast
Mast Material & Bauart unbekannt
Objekte und Bezeichnung
Sperrbereiche für Baumaßnahmen
Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern
Symbol für unsichere Leitungslage: ~
Signalisierung von Leitungen:
Kabelmerkstein und Kabelmerkpfahl
allgem. Merkzeichen für Betriebsmittel
Hinweisschild
Erläuterung der Abkürzungen:
MSP = Mittelspannung (Stromspannung >= 5 kV)
NSP = Niederspannung (Stromspannung = 1 kV)
BEL = Öffentliche Beleuchtung
HSP = Hoch- und Höchstspannung (>= 110 kV) (im Planwerk nur tlw. dokumentiert)
FM = Fernmeldeleitungen/FM-Rohrsysteme
FTTx = Glasfaserleitungen/FTTx-Rohrsysteme
fremd, privat = Textangaben mit dem Hinweis auf Leitungen/Objekte im Fremd- oder Privatbesitz
Leitungsobjekte im Privat- oder Fremdeigentum und damit nicht in der Verantwortung von WESTNETZ. Die Auskunft erfolgt durch den zuständigen Leitungsbetreiber.
Privatkabel NSP, Muffe (nur tlw. dokumentiert)
Fremdleitung (evtl. mit Textzusatz für die Leitungsart) Angaben zum Leitungsbetreiber sind unverbindlich

Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände

Hunsrückverein e.V.

Stellungnahme vom 11.10.2024

… namens und im Auftrag des Landesverbandes Rheinland-Pfalz im Verband der Deutschen Gebirgs- u. Wandervereine nimmt der Hunsrückverein zu o. a. Vorgang wie folgt Stellung:
Aus Sicht des Wanderns bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen ebenfalls keine Bedenken, egal welche der drei Varianten gewählt wird. Wir regen eine ausreichend dimensionierte Innen - und Randdurchgrünung mit heimischen Baumarten II. Ordnung, und heimischen Straucharten an, die dauerhaft gepflegt, erhalten und bei Ausfall ersetzt werden soll.

Kommentierung
Der Hunsrückverein teilt keine Bedenken gegen die vorliegende Planung mit.
Ergänzend wird angeregt, die Innen- und Randbegrünung des Gebietes mit heimischen Baum- Straucharten umzusetzen und diese dauerhaft zu pflegen bzw. bei Ausfall zu ersetzen.
Die zur Offenlagefassung erstellten Festsetzungen der Maßnahmen und Pflanzlisten entsprechen den mitgeteilten Anregungen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei Erstellung der Offenlagefassung berücksichtigt.