Ortsgemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan

„Böhler Weg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf I 17.11.2026

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

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 in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber

Ortsgemeinde Langenlonsheim
Naheweinstr.79
55450 Langenlonsheim

Erstellt durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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

Kaiserslautern, im November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ... 3

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

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 3

C. GRUNDLAGEN 4
1. Planungsgrundlagen 4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 4
3. Bestandssituation 7
3.1. Nutzung und natürliche Situation 7
3.2. Topografie 9

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG 9
1. Regionaler Raumordnungsplan 9
1.1. Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 9
1.2. Berücksichtigung der zentralörtlichen / besonderen Funktionen 11
1.3. Wohnbauflächenentwicklung unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung 11
2. Flächennutzungsplan 12

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 14
1. Natur- und Artenschutz 14
1.1. Schutzgebiete- und -objekte 14
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung 14
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 15
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete 15
2.2. Schutz vor Starkregen / Außengebietswasser 15
2.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung 17
2.4. Erhalt des lokalen Wasserhaushalts / Wasserhaushaltsbilanz 17
3. Altablagerungen / Altlasten 18
4. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 18
5. Sonstige Fachplanungen und Rahmenbedingungen 18

F. BESTEHENDE STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN 18

G. DARSTELLUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT 19
1. Städtebauliche Zielvorgaben 19
2. Erläuterung der Planung 20
2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag 20
2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes 21
2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 21

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 22
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 22
1.1. Art der baulichen Nutzung 22
1.2. Maß der baulichen Nutzung 23
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen 24
1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 25
1.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 25
1.6. Flächen für Versorgungsanlagen 26
1.7. Öffentliche Grünflächen 26
1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26
1.9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen 28
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 28
3. Regelungen nach Landeswassergesetz 29
4. Hinweise ohne Festsetzungscharakter 29

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 29
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 29
1.1. Nutzung 29
1.2. Lärm 30
1.3. Altlasten 30
1.4. Radonvorsorge 30
1.5. Brandschutz 30
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 30
3. Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 31
4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 31
5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 31
6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 31
6.1. Belange des Umweltschutzes 31
6.2. Wasserhaushaltsbilanz 32
7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 34
8. Belange des Verkehrs 34

J. PLANVERWIRKLICHUNG 34
1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 34
2. Kosten der Bauleitplanung 34

K. ANLAGEN 35

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

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

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

In der Gemeinde Langenlonsheim besteht die Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Gegenwärtig gibt es in der Gemeinde jedoch nur noch wenige freie Bauplätze, diese befinden sich jedoch im Privatbesitz und die Gemeinde hat auf deren Bebauung sehr geringen Einfluss.

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.

Da in der Gemeinde keine Innenpotenziale im Sinne des Raum+Monitor vorhanden sind und auch seitens der Gemeinde kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen wird, hat sich die Gemeinde für eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich ausgesprochen.

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.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde Langenlonsheim daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Böhler Weg" einer Bebauung zuzuführen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Langenlonsheim daher, für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Böhler Weg“ 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 entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan nunmehr im Vollverfahren aufzustellen. In seiner Sitzung am 16.05.2024 hat der Gemeinderat daher die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.10.2022 und in selbiger Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz, der ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wurde.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim
- Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Böhler Weg' Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Weiler 13.12.2024, ergänzt 20.08.2025, finaler Stand 28.09.2026
- Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026
- Geotechnischer Bericht Bebauungsplan "Böhler Weg" 55450 Langenlonsheim, GEO-TECHNIK Team Mainz GmbH, Mainz 16.08.2023
- Abfragen des LANIS[1]
- Abfrage Geoportal Wasser RLP[2]
- Abfrage Geoportal Boden RLP[3]
- Abfrage GDKE RLP[4]
- Abfrage Starkregenkarte RLP[5]

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 3 - Bauen (Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg) eingesehen werden. Soweit die textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug nehmen, können diese ebenfalls bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

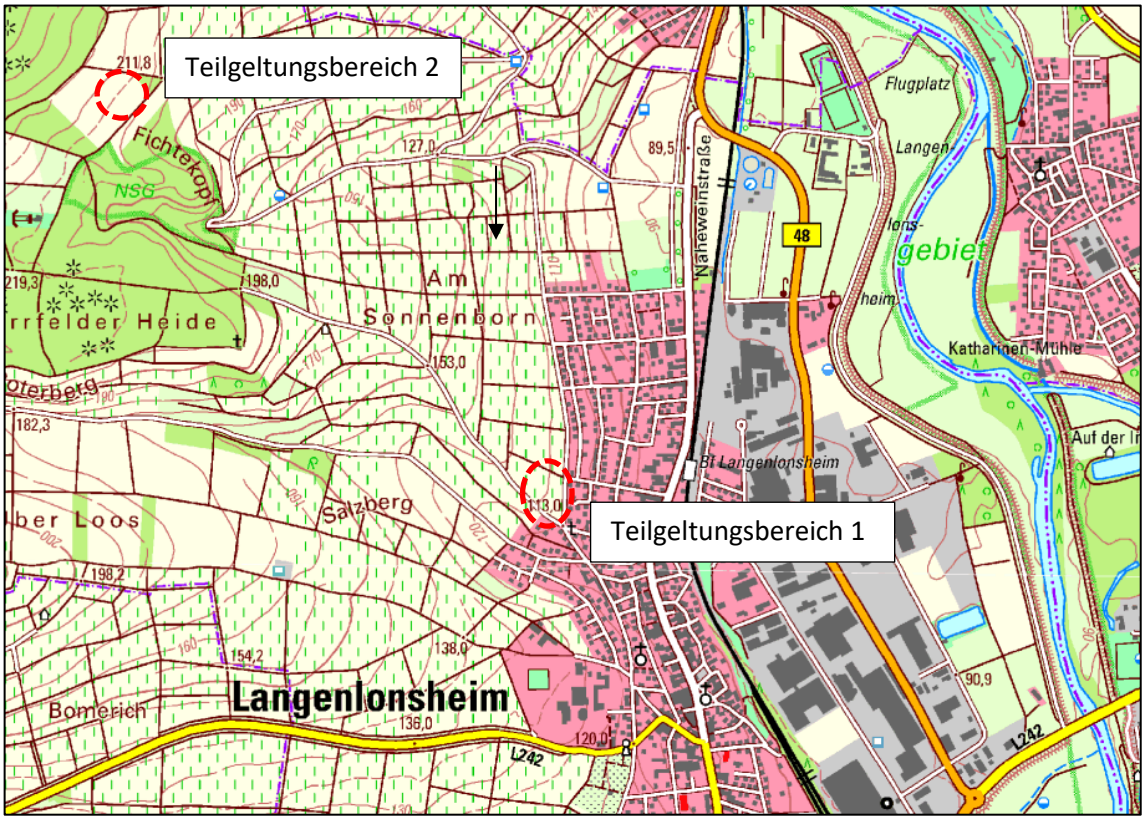
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der für das Wohngebiet vorgesehene Teil des Geltungsbereichs (Teilgeltungsbereich 1) befindet sich im Westen der Ortslage Langenlonsheim. Er wird über die Waldstraße durch einen neu zu errichtende Stichstraße erschlossen. Südlich sowie östlich grenzt bereits bestehende Bebauung an.

Für den externen Ausgleich wird ein Teilgeltungsbereich 2 einbezogen. Im Folgenden wird der Teilgeltungsbereich 1 als Geltungsbereich bzw. Plangebiet bezeichnet. Die Angaben zum Teilgeltungsbereich 2 werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargelegt.

[1] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 10/2024
[2] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588, abgerufen im Bearbeitungszeitraum
[3] http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen im Bearbeitungszeitraum
[4] https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/, abgerufen im Bearbeitungszeitraum
[5] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722, abgerufen im Bearbeitungszeitraum

Die Lage beider Teilgeltungsbereiche ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

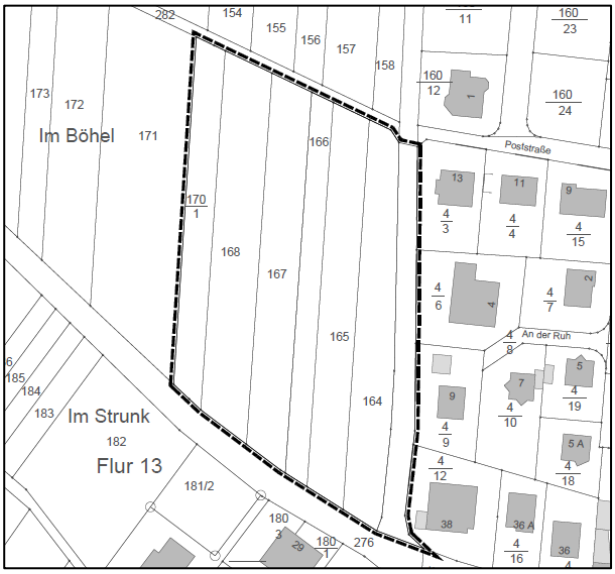


Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Langenlonsheim (Quelle: LANIS RLP Stand 05/2026)

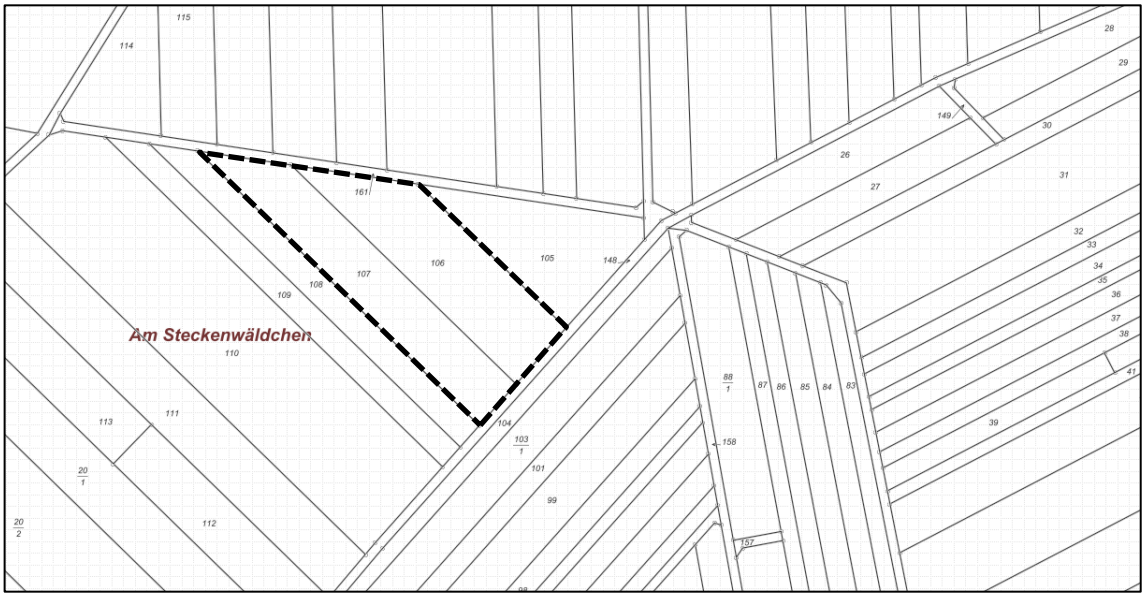
Der Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (= Kennzeichnung „tlw.“) der Flur 13 in der Gemarkung Langenlonsheim:

Parzelle 164	Parzelle 165	Parzelle 166	Parzelle 167
Parzelle 168	Parzelle 170/1	Parzelle 283 („tlw.“)	

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs (Teilgeltungsbereich 1) der Bebauungsplanung beträgt insgesamt ca. 0,95 ha, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) des Bebauungsplans „Böhler Weg“ (Quelle: BBP Kaiserslautern 10/2026)



Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes „Böhler Weg“ (Quelle: Abbildung BBP auf Grundlage des LA-NIS 04/2026)

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation



Luftbild des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, abgerufen 04/2026)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Langenlonsheim. Südlich sowie östlich grenzt bereits bestehende Bebauung, westlich sowie nördlich grenzen Weinbauflächen an. Im Osten schließt der Geltungsbereich einen bestehenden Ortsrandweg ein, der jedoch nicht für die Erschließung genutzt werden, sondern in seiner aktuellen Nutzung erhalten bleiben soll. Dieser ist ebenfalls als Wanderweg genutzt.

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage sowie weinbaulich genutzt. An der südöstlichen Ecke wurde eine öffentliche Sitzgelegenheit errichtet, in diesem Teilbereich finden sich dichte Gehölze, zentral am östlichen Rand weiterhin ein alter Nussbaum. Im nördlichen Teilbereich bestehen offenere Garten- und Wiesenflächen mit kleinen Gartenhäuschen. Im Plangebiet verteilt finden sich alte, teils abgestorbene Obstbäume und weitere Gehölze. Der westliche Teilbereich wird derzeit weinbaulich genutzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes steht ein Mast der elektrischen Freileitung.





Sitzgelegenheit mit Gehölzen an der südöstlichen Spitze des Plangebietes



Gartenlauben im Plangebiet

Nussbaum und nördlicher Teil der Planfläche. Aufgenommen vom östlich verlaufenden Ortsrandweg



Blick von Nordosten entlang des Plangebietes



Obstbäume an der Westgrenze des Plangebietes



Mast der elektrischen Freileitung. Blickrichtung Westen.

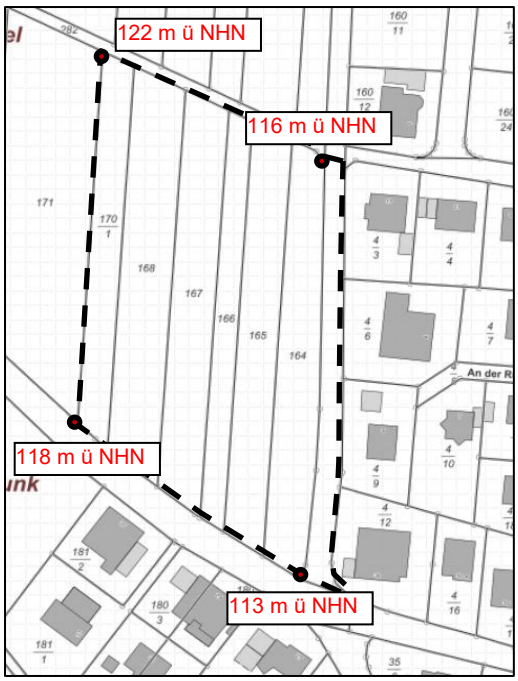


Blick über das westliche Plangebiet Richtung Süden

Fotos Ortsbegehung, Quelle BBP Kaiserslautern 04/2023

3.2. Topografie

Das Plangebiet erstreckt sich über ein Richtung Südosten abfallendes Hanggelände.



Höhenpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Darstellung BBP Kaiserslautern, Quelle: LANIS RLP, abgerufen 10/2026

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

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

1. Regionaler Raumordnungsplan

1.1. Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

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

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“, Stand 2022, stellt das Plangebiet als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sowie „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ überlagert.

Mit der nun geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen und Verkehrsflächen auf den bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereichen, ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung in diesem Bereich, diese erscheint jedoch angesichts der Flächengröße, und da keine landwirtschaftliche Vorrangausweisung betroffen ist, unerheblich. Weiterhin wurde ein großer Teil der in Rede stehende Fläche schon seit geraumer Zeit nicht mehr in diesem Sinne genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung im April 2023 wurde das östliche Plangebiet als Kleingartenanlage genutzt.

Bezogen auf die „Vorranggebietsausweisung Grundwasserschutz“, deren Grundlage das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Langenlonsheim (Nummer 401260155) sowie das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Langenlonsheim/Laubenheim“ (Nummer 401261065) sind, ist das Ziel Z65 des Regionalen Rauordnungsplanes zu beachten. Es besagt, dass innerhalb des Vorranggebietes Grundwasserschutz nur Maßnahmen

und Nutzungen zulässig sind, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.

Unter Berücksichtigung der der Ortsgemeinde bekannten Hinweise und Beschränkungen wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbaunutzung weder den Grundwasserhaushalt noch die Möglichkeiten zur Trinkwassergewinnung grundsätzlich beeinträchtigt.

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

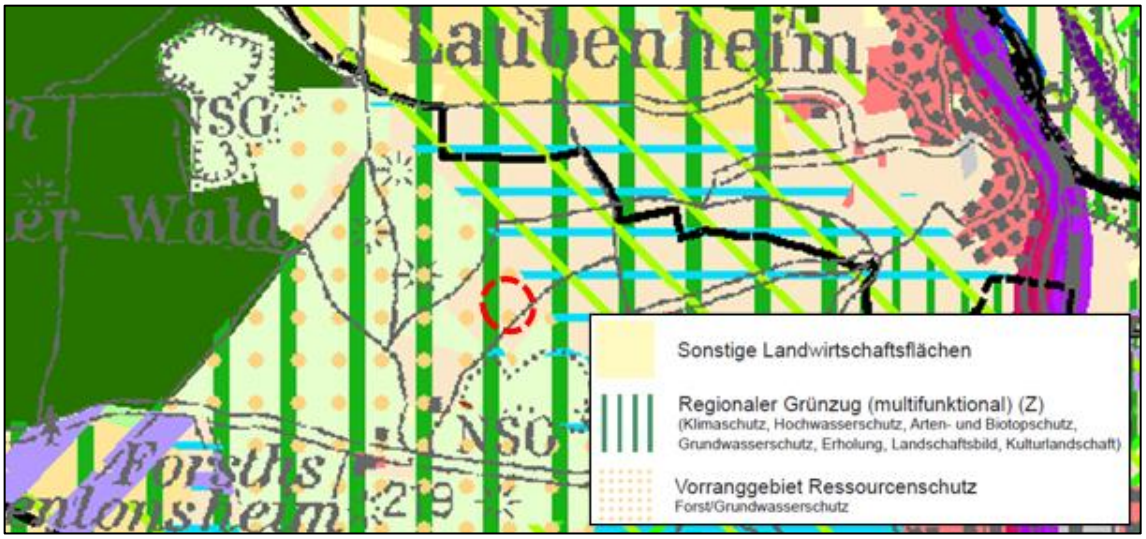
Sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht beeinträchtigt.



Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planregion Rheinhessen-Nahe, Stand 2022

Teilgeltungsbereich 2 wird als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt, welche mit einem Vorranggebiet Ressourcenschutz (Forst / Grundwasserschutz) und dem Regionalen Grünzug überlagert wird. Die Umwandlung der aktuell intensiv genutzten Ackerflächen im Sinne der landespflegerischen Kompensation entspricht sowohl den Zielen des Regionalen Grünzuges als auch denen des Vorranggebietes Ressourcenschutz.

Sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht beeinträchtigt.



Lage des Teilgeltungsbereiches 2 (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planregion Rheinhessen-Nahe 2014

1.2. Berücksichtigung der zentralörtlichen / besonderen Funktionen

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

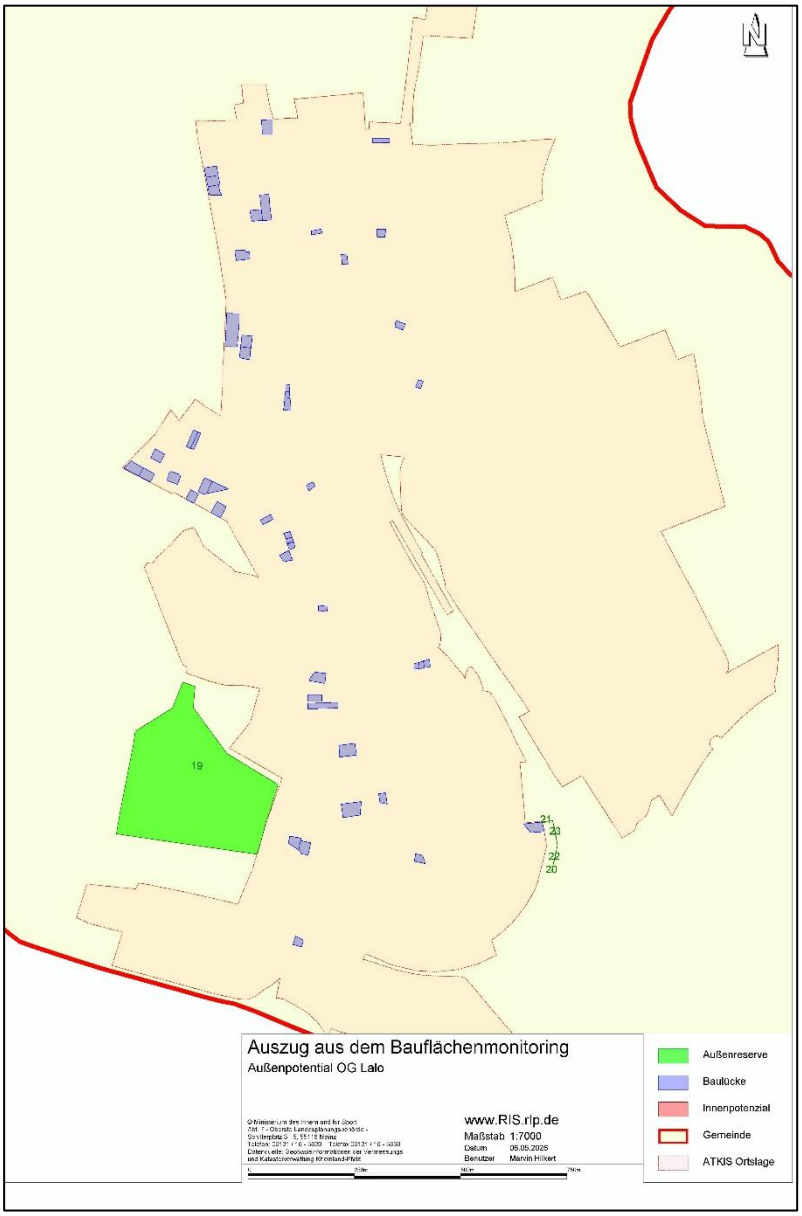
1.3. Wohnbauflächenentwicklung unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung

Gemäß Ziel Z20 des Regionalen Raumordnungsplans, das sich explizit an den Träger der Flächennutzungsplanung richtet, dürfen bei der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans, bei dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohnbaugebiete dargestellt werden, die im Regionalplan dargelegten Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung nicht überschritten werden.

Im 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.

Um dem Grundsatz G22a der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Innenpotenzialen geprüft. 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.

Durch die angestrebte Realisierung einer Ortsabrundung von 0,68 ha Bruttowohnbauland, die an die bereits bestehende Bebauung angrenzt, wird eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gesehen.



Auszug aus dem Raum+Monitor Ortsgemeinde Langenlonsheim, Stand 05/2026

2. Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg ist durch Fusion der Verbandsgemeinden Langenlonsheim und Stromberg entstanden. In diesem Zusammenhang ist in § 204 Abs. 2 BauGB geregelt: „werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert […] gelten […] bestehende Flächennutzungspläne fort“. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim maßgeblich.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich ist eine oberirdisch verlaufende 20 kV Leitung dargestellt.

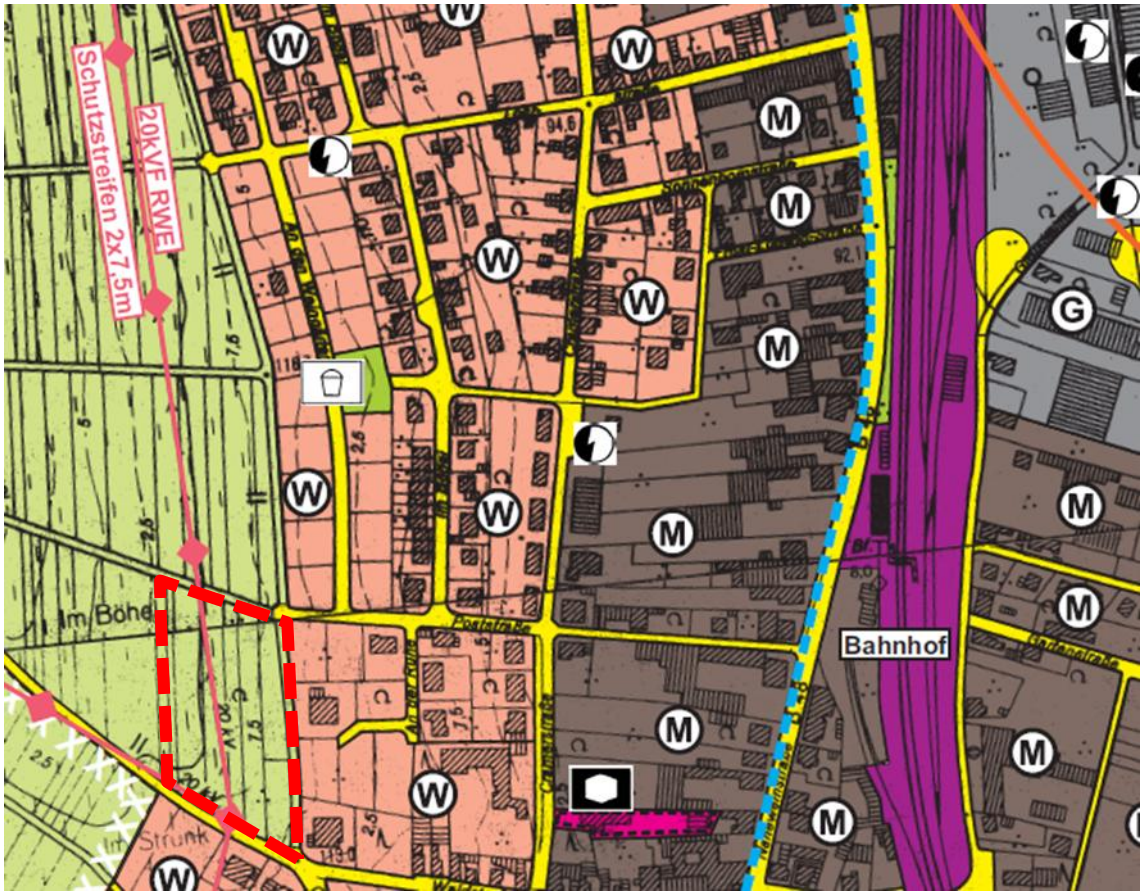
Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde Langenlonsheim eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB bekannt gemacht werden, bevor das Änderungsverfahren des

Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Derzeit befindet sich die frühzeitige Beteiligung für die Flächennutzungsplanänderung „Neuordnung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim“ in Vorbereitung.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden voraussichtlich 11 neue Baugrundstücke realisiert. Die Grundstruktur des Ortes wird durch die Bebauung der Grundstücke in keiner Weise beeinträchtigt.

Die 20 kV Leitung verläuft, anders als in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt, nicht parallel zum Plangebiet nach Norden. Derzeit verläuft lediglich eine Leitung vom an der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindlichen Mast Richtung Westen (siehe Foto Abschnitt C Kapitel 3). Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Verlegung der Leitung, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.



Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim (Quelle: Darstellung BBP Kaiserslautern 06/2020)

Teilgeltungsbereich 2 ist als Fläche für die Landwirtschaft in Überlagerung mit einer Umgrenzung von Flächen für Landespflegerische Maßnahmen dargestellt. Die Darstellung kann ebenfalls im Zuge der Flächennutzungsplanänderung „Neuordnung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim“ angepasst werden.



Lage des Teilgeltungsbereiches 2 (rot gekennzeichnet) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim (Quelle: Darstellung BBP Kaiserslautern 06/2020)

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete- und -objekte

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für den Geltungsbereich und die Umgebung nicht zu verzeichnen. (Quelle: LANIS RLP)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung beauftragt[6]. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und die intensiv genutzte Rebflur mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet mit Ausnahme des Stars streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben, insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen für den Star, aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände realisierbar. Die im Südosten des Gebietes im Jahr 2024 nachgewiesenen Individuen der streng geschützten Mauereidechse konnten bei den durchgeführten Erfassungen im Jahr 2026 nicht mehr bestätigt werden, sodass eine Betroffenheit der Art nach § 44 BNatSchG zum aktuellen Zeitpunkt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.“

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen.

Im Zuge der Kartierungen wurden zusätzlich die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen. Diese Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die im Verfahren anzulegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Berechnung des landespflegerischen

[6] Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Böhler Weg' Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Weiler 13.12.2024, ergänzt 20.08.2025, finaler Stand 28.09.2026

Ausgleichsbereiches, welcher über die im Bebauungsplan dargestellten Flächen erbracht wird.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete[7]

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Langenlonsheim/Laubenheim“ (Nummer 401261065).

Die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Langenlonsheim“ mit Rechtsverordnung (Nummer 401260155) befindet sich ca. 400 m südlich der Geltungsbereichsgrenze.

Bezüglich der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind entsprechende Hinweise in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen in die Textfestsetzungen zu übernehmen sowie auf der Planzeichnung auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hinzuweisen.

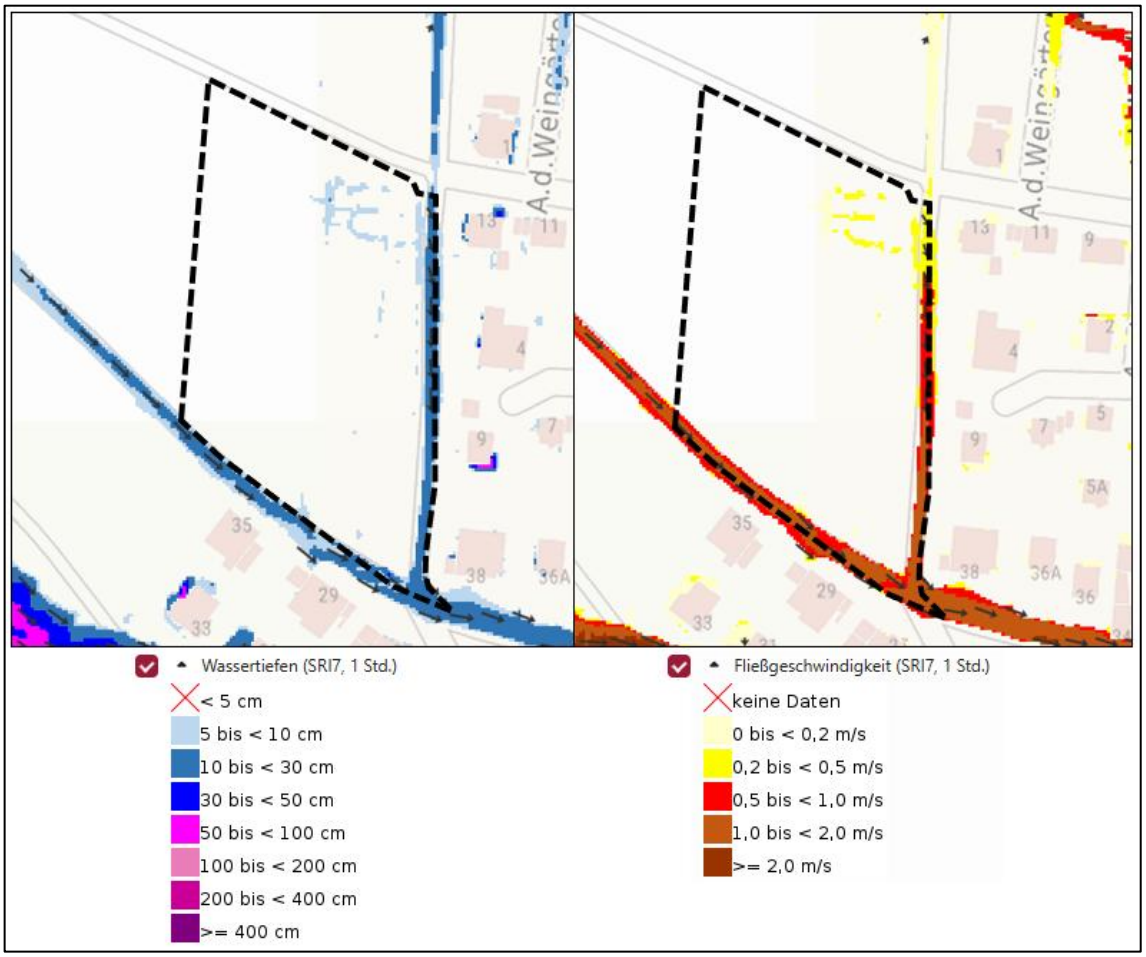
Für den Geltungsbereich sind weiterhin keine Mineralwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

2.2. Schutz vor Starkregen / Außengebietswasser

Seit 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

In der Starkregengefahrenkarte werden für den östlich mit eingeschlossenen sowie den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg / Waldstraße hohe Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen ausgewiesen. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden Abflussrinnen dargestellt.

[7] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588, Zugriff 10/2024



Darstellung des Plangebietes in der Starkregengefahrenkarte (Quelle: https://gda-test.rlp-umwelt.de/gda-wasser-public-client/?applicationId=46083, 04/2026)

Die dargestellten hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt, zusammenfassend wird hier dargelegt „Obwohl diese Systeme ein SRI-10-Ereignis nicht vollständig schlucken können, brechen sie die Abflussspitzen erheblich (Spitzendämpfung). Das Wasser erreicht die Straße und das Kanalnetz zeitlich stark verzögert, was das Risiko einer raschen Überflutung deutlich abmildert“.[8]

Das Entwässerungskonzept betrachtet weiterhin das anfallende Außengebietswasser. Diesbezüglich kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „*Eine Begutachtung der Situation in der Örtlichkeit hat jedoch gezeigt, dass sich die reale Gefährdungslage moderater darstellt, als es die reine Geländemodellierung der Karte vermuten lässt. Die westlich angrenzenden Weinberge fangen durch ihre quer zum Hang angelegten Pflanzreihen bereits erhebliche Wassermengen ab und bremsen den Oberflächenabfluss stark ab. Außerdem wurden bereits Maßnahmen im oberhalb gelegenen Waldgebiet unternommen, um einen Teil des Wassers im Wald zurückzuhalten. Teilweise kann sich Oberflächenabfluss in den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftswegen sammeln und die Bebauung gefährden. Um dies im Rahmen der Starkregenvorsorge zu entschärfen, ist geplant, die bestehenden Einlaufbereiche in den vorhandenen Wegseitengraben*

[8] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026, Seite 14

am Böhler Weg hydraulisch und baulich zu optimieren, sodass das Hangwasser sicher gefasst und abgeleitet wird, bevor eine Gefährdung eintritt“[9].

Weitere öffentliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden vom Entwässerungsplaner nicht als erforderlich angesehen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vor diesem Hintergrund ist vorsorglich in den Hinweisen auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

2.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind gemäß des Entwässerungskonzepts und in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Langenlonsheim-Stromberg auf den privaten Grundstücken Rückhaltemöglichkeiten zu errichten, die das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einleiten.

Dies ist in die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg sowie im Rahmen der Kaufverträge für die privaten Grundstücke aufzunehmen.

Weiterhin wird vom Entwässerungsplaner die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser und die Verwendung zur Freiflächenbewässerung empfohlen.

Entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.4. Erhalt des lokalen Wasserhaushalts / Wasserhaushaltsbilanz

Aufgrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie und dem darin enthaltenen Verschlechterungsverbot ist für niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse im Zuge der Ausweisung neuer Baugebiete für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von 800 m^2 eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen. Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz soll auf Basis des Merkblattes DWA-M 102-4 / BWK-M 3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) der Nachweis erbracht werden, dass hinsichtlich der drei Komponenten der Wasserhaushaltsbilanz (Verdunstung, Grundwasserneubildung und Ableitung) eine möglichst hohe Annäherung an den unbebauten Referenzzustand sichergestellt wird.

[9] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026, Seite 14-15

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt[10].

Zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt wurden Maßnahmen empfohlen, die im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen sind.

3. Altablagerungen / Altlasten

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

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist dennoch vorsorglich im Bebauungsplan hinzuweisen.

4. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Baulichkeiten oder sonstige Elemente, ebenso wird der Geltungsbereich nicht von archäologischen Grabungsschutzgebieten überlagert.[11]

Vor dem Hintergrund, dass in Langenlonsheim archäologische Funde bekannt sind, sollte eine geomagnetische Voruntersuchung beauftragt werden. Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nutzungsstrukturen im östlichen Geltungsbereich wird empfohlen, die Voruntersuchung erst nach der Räumung / Rodung des Geltungsbereiches vorzunehmen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein Mast, von dem eine 20 kV Leitung der Westnetz GmbH entlang der südlichen Grenze der Parzelle 167 nach Westen verläuft. Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Verlegung der Leitung, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.

Weitere Informationen zu Kultur- und Sachgütern liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

5. Sonstige Fachplanungen und Rahmenbedingungen

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

F. BESTEHENDE STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN

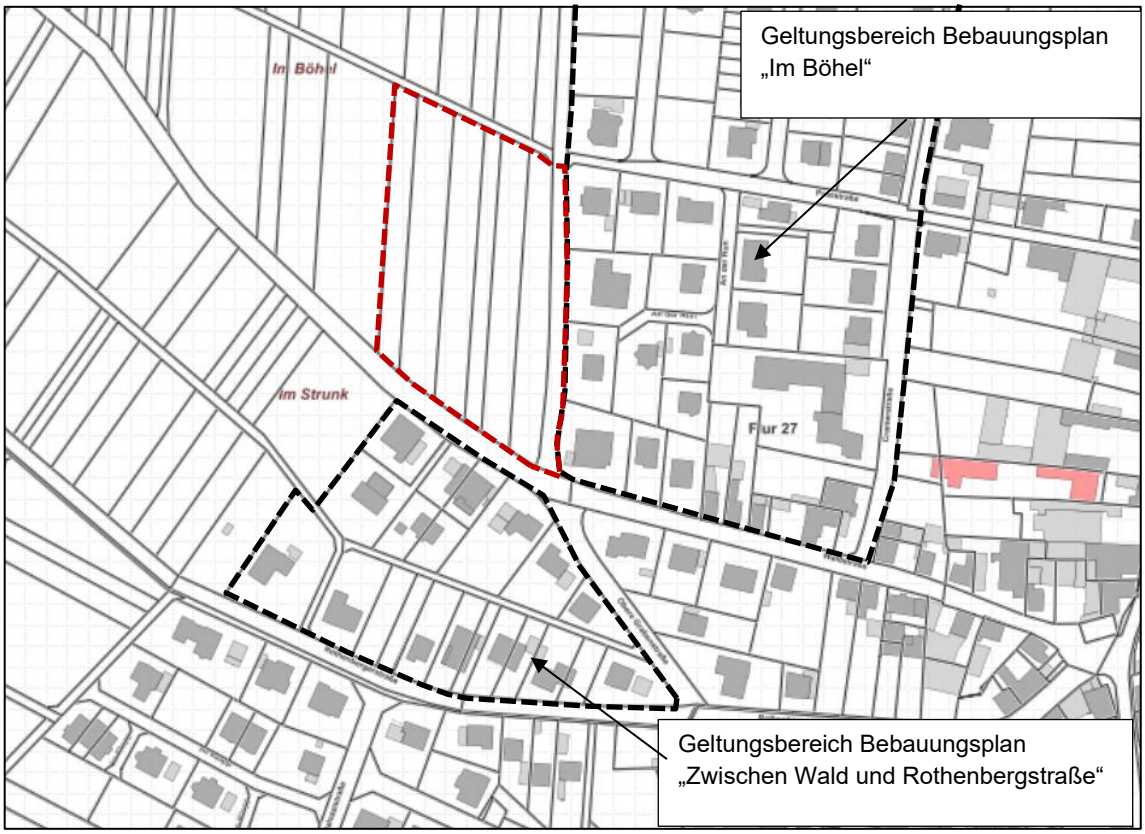
Die Ortsgemeinde Langenlonsheim hat am 07.06.2000 die „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) beschlossen, die für die gesamte Ortslage anzuwenden ist.

Das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet wird vom Bebauungsplan „Im Böhel“ (Urplan 1981, 1. Änderung 1985, 2. Änderung 2014) überplant, die beiden Geltungsbereiche überlagern sich jedoch nicht.

[10] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026

[11] https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz, Zugriff 03/2023

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Wald und Rothenbergstraße (Urplan 1975, 1. Änderung 2010). Auch dieser Geltungsbereich überlagert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht.



Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne (schwarz gekennzeichnet) sowie Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (skizzenhaft rot dargestellt) (Darstellung BBP Kaiserslautern 10/2026 auf Grundlage von LANIS RLP, Zugriff 05/2023)

G. DARSTELLUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

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

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

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

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

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

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

2. Erläuterung der Planung

2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag

Planungsabsicht der Gemeinde Langenlonsheim ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit adäquaten Grundstückszuschnitten, die Nutzung als Wohngebiet steht dabei im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sowie entsprechend der vorhandenen Nachfrage sieht der Bebauungsvorschlag für den vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung von 11 Wohnbaugrundstücken zur Errichtung insbesondere von freistehenden Einzelhäusern vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen betragen zwischen 560 und 820 m². Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die zum einen eine hohe Wohnqualität und zum anderen geringe Auswirkungen für die bestehenden Wohngebäude sowie den landwirtschaftlichen Verkehr mit sich bringt.

An der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche angedacht, die als Abgrenzung der Gartenbereiche zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur freien Landschaft hin entwickelt werden soll.



Bebauungsvorschlag „Böhler Weg“, BBP Kaiserslautern, 09/2026

2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Waldstraße. Innerhalb des Plangebiets ist eine neu zu errichtende Stichstraße geplant, um die Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans an das bestehende örtliche Straßensystem anzubinden.

Aufgrund der Erschließungsplanung können in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke oder Bankette zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden. Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, können diese auch auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Kaufverträge geregelt.

2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.3.1. Technische Infrastrukturen

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

Die Westnetz GmbH teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im Geltungsbereich keine Erschließung mit Erdgas-Infrastruktur geplant ist, eine Erschließung mit Strom jedoch aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen kann. Eine Fläche für die Errichtung einer erforderlichen Trafostation wird im Bebauungsplan vorgesehen.

2.3.2. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Entwässerungskonzept[12] 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 ein Regenrückhaltebecken (Stauraumkanal unterhalb der Straßenverkehrsfläche) gedrosselt in das bestehende Mischwassernetz eingeleitet wird.

Durch die Drosselung der Einleitung wird das bestehende Mischwassersystem nicht stärker als derzeit im Bestand belastet.

Weiterhin wird die Menge des einzuleitenden Regenwassers durch Maßnahmen im Zusammenhang einer klimaoptimierten Wasserhaushaltsbilanz reduziert.

Das Entwässerungskonzept kommt zu folgendem Ergebnis: „*Besonders hervorzuheben ist daher, dass das Konzept […] einen maximalen Schutz des Bestandsnetzes gewährleistet: Durch die freiwillige Drosselung auf lediglich 5 l/s wird bei Regenereignissen deutlich weniger Wasser in den Mischwasserkanal eingeleitet, als es dem natürlichen Abfluss des unversiegelten Urgeländes entsprechen würde*.“[13]

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Es ist angedacht, den Planbereich durch eine Stichstraße und somit einen geschwindigkeitsreduzierten Bereich zu erschließen. Damit bietet er die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, welches alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der vom Grunde her den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszwecks des Allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt.

[12] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026

[13] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026, Seite 16

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

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird ergänzend bestimmt, dass Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (die im vorliegenden Fall aufgrund der Gebietsgröße nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen würden), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungen werden insbesondere ausgeschlossen, weil an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen in die vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eng an den geplanten Vorhaben aus. Gleichzeitig beschränken sich die Festsetzungen jedoch in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

1.2.1. Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 bestimmt. Im Gegensatz zu den Orientierungswerten der BauNVO wurde die GRZ reduziert. Dies vor dem Hintergrund des Ziels der Reduzierung versiegelter Flächen sowie als Beitrag zu einer ausgewogenen Wasserhaushaltsbilanz. Die festgesetzten Werte ermöglichen angesichts der Grundstücksgrößen adäquate Hausgrößen.

Die Festsetzungen entsprechen der aktuellen Nachfrage innerhalb der Ortsgemeinde Langenlonsheim und orientieren sich weiterhin grundsätzlich an der umgebenden Bebauung.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen sowie Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Mit den Festsetzungen soll ein harmonischer Übergang

zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten geschaffen werden, aber auch unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet vermieden werden.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dies wird als der Planungsabsicht angemessen angesehen.

Die Begriffe „Traufhöhe" und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die Gebäudehöhe wird hierbei für Gebäude mit zweiseitig geneigtem Dach, Pultdach und Flachdach unterschiedlich definiert, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika.

Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Zur ausreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen wird Bezug genommen auf die Erschließungsplanung, die Höhenangaben werden in die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin werden Regelungen bezüglich eines ansteigenden Geländes aufgrund der topografischen Situation im Gebiet getroffen, dies mit dem Ziel, einen angemessenen Kompromiss zwischen der Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherrenschaft sowie der städtebaulichen Gestaltungsvorgaben zu treffen.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen bei Flachdächern soll ermöglichen, auch bei dieser Dachform eine Solaranlage zu errichten und hierbei die Module geneigt aufzustellen.

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

1.3.1. Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wird die Zulässigkeit dabei auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

1.3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke sichern. Der Abstand der Baugrenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 3 m, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zu gewährleisten. Im Süden wird der Abstand angesichts der festgesetzten Grün- und Versorgungsflächen vergrößert.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden. Weiterhin soll im Bereich der Gebäudevorzonen auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten. Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezisternen, Wärmepumpen sowie Ladestationen stellen Nebenanlagen dar, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, daher werden diese auch in den Gebäudevorzonen zugelassen.

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, Zuwegungen zu den Stellplätzen gering zu halten. Um ein zu dichtes Heranrücken von Garagen und Carports an die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden, wird ein Mindestabstand von 1 m festgesetzt.

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

1.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen ist grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum möglich, es werden jedoch im Bebauungsplan keine Flächen bzw. Standorte festgesetzt, um der Ausführungsplanung ausreichend Spielraum zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Laternenstandorten

und Leitungen zu bieten. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht gegeben und kann im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden.

Für die Verkehrsfläche zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um so die beabsichtigte Erschließungsfunktion und die Festlegung als Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Maximalgeschwindigkeit 7 km/h) zu sichern.

Der geplante Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, dass gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) u.a. ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit 10 m Länge wenden kann. Die Freihaltezone von 1,0 m ist in der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche enthalten.

Für den bestehenden Böhler Weg wird die Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt, um die bestehende Nutzung zu sichern. Im nördlichen Bereich wird der Wirtschaftsweg geringfügig breiter als der Bestand festgesetzt, um eine durchgängige Mindestbreite von 6,5 m zu ermöglichen. Die Mitbenutzung von Wirtschaftswegen durch Fußgänger und Fahrradfahrer zu Erholungszwecken ist im Regelfall zulässig.

1.5.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Eine Erschließung der privaten Wohngrundstücke über den als Wirtschaftsweg festgesetzte Verkehrsfläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

Zur Klarstellung wurde im Bebauungsplan entlang des Wirtschaftswegs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt

1.6. Flächen für Versorgungsanlagen

In der Planzeichnung wird die Fläche des bestehenden Cube als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung festgesetzt und wird somit planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin wird auf Anfrage und in Abstimmung mit der Westnetz GmbH eine Versorgungsfläche Elektrizität zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

1.7. Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünfläche richtet sich nach den Vorgaben der festgesetzten landespflegerischen Maßnahme M1 und dient der Eingrünung des Plangebietes (siehe Begründung M1).

Die öffentliche Grünfläche umfasst weiterhin den Bereich des gestalteten Rastplatzes Weinbrunnen. Die Fläche soll als Gestaltelement und für die öffentliche Nutzung gesichert werden.

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

1.8.1. Maßnahme M1 - Eingrünung zur freien Landschaft

Durch die vorliegende Entwicklung der Gartenflächen zu Wohnbauflächen kommt es zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes sowie zum Verlust von Gehölzen. Um dem entgegenzuwirken, wird eine fachgerechte Eingrünung des Plangebietes hin zur freien Landschaft festgesetzt. Die Eingrünung bildet zudem eine natürliche Barriere zwischen Wohnbauflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und

verhindert somit negative Auswirkungen wie Staub- oder Schadstoffemissionen. Da im Norden ein Wirtschaftsweg angrenzend, besteht dort bereits ein gewisser Abstand zu den dann angrenzenden Rebflächen. Aufgrund dessen kann hier die Breite der Eingrünung reduziert werden.

Um eine Pflege der Fläche zu ermöglichen, ist zu den westlich angrenzenden Rebflächen ein 2,5 m breiter Grünstreifen von Gehölzpflanzungen ausgenommen, der auch als unbefestigte Zuwegung für notwendige Pflegemaßnahmen dient. Im Norden ist dies aufgrund des angrenzenden Wirtschaftsweges nicht erforderlich.

1.8.2. Maßnahme M2 - Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten, werden auch für die privaten Baugrundstücke entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen sollen nicht nur eine gewisse ökologisch Wertigkeit im Plangebiet gewährleisten, sondern durch die getroffenen Pflanzgebote soll ebenso positiv auf die Gestaltung, das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt Einfluss genommen werden.

1.8.3. Maßnahme M3 - Befestigung auf privaten Grundstücken

Die Festsetzung dient der Minderung der durch die Flächenversiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Durch die wasserdurchlässige Befestigung kann die Grundwasserneubildung erhalten und in Starkregenfällen der Oberflächenabfluss vermindert werden.

1.8.4. Maßnahme M4 - Erhalt Einzelbaum

Die Maßnahme dient dem Erhalt des vorhandenen Nussbaumes an der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets u.a. im Hinblick auf das Ortsbild, den Artenschutz sowie Klimaaspekten.

Zum Schutz des Baumes während Baumaßnahmen wird zudem auf die DIN-Vorschrift 18920 hingewiesen.

1.8.5. Maßnahme M5 - Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweißlich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

Weiterhin trägt die festgesetzte Dachbegrünung zu einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt bei.

1.8.6. Maßnahme M6 - Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

1.8.7. Maßnahme M7 - Maßnahme zum Schutz des Wasserhaushalts

Da eine natürliche Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich ist, werden durch die getroffene Festsetzung, in Kombination mit den sonstigen Maßnahmen, die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt soweit möglich vermindert.

1.8.8. Maßnahme M8 - Entwicklung der Ausgleichsfläche

Um die im Teilgeltungsbereich 1 entstehenden Auswirkungen auszugleichen, soll das im Teilgeltungsbereich 2 bestehende, bisher intensiv genutzte Ackerland, ökologisch aufgewertet werden. Durch eine Kombination von Gehölzpflanzungen und extensiv gepflegten Grünlandbereichen kann ein vielfältiges Lebensraumangebot für verschiedenste Artengruppen geschaffen werden. Der Verlust von Gehölzen im Teilgeltungsbereich 1 kann durch die Neupflanzungen kompensiert werden. In Verbindung mit der extensiven Pflege ohne Bodenbearbeitung und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel kann zudem die Regeneration der belebten Bodenschicht gefördert und der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in Grund- und Oberflächenwasser reduziert werden.

1.9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Hierbei sollen die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen somit einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich Dachgestaltung,
- zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zu Einfriedungen und Stützmauern,
- zur Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter sowie
- zur Zahl der notwendigen Stellplätze

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

3. Regelungen nach Landeswassergesetz

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

4. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzung

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

Flächen an das Plangebiet an. Somit wird die Wohnqualität durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

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

1.2. Lärm

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

1.3. Altlasten

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

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

1.4. Radonvorsorge

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Radonpotential von 18,3 kBq/m³ ermittelt wurde.[14]

Daher wird im Bebauungsplan auf diesen Sachverhalt hingewiesen und entsprechende Hinweise in die Textfestsetzungen aufgenommen.

1.5. Brandschutz

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

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

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

[14] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/, Zugriff 03/2023

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Vor dem Hintergrund, dass in Langenlonsheim archäologische Funde bekannt sind, wird eine geomagnetische Voruntersuchung beauftragt werden. Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nutzungsstrukturen im östlichen Geltungsbereich wird die Voruntersuchung erst nach der Räumung / Rodung des Geltungsbereiches vorgenommen.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Das Plangebiet stellt sich großteils als Kleingartenanlage sowie als Weinbauflächen dar.

Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung in lockerer Baustruktur (Einzelhäuser) geprägt, die den derzeitigen Siedlungsrand bilden. Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Auswirkungen auf die geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Änderung nicht verursacht. Ein Steuerungsverlust der Gemeinde auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes ist nicht zu erwarten. Zur Ortsrandeingrünung wird eine entsprechende Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt.

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

6.1. Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht, der den Teil B der Begründung darstellt, wird detailliert auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

6.2. Wasserhaushaltsbilanz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt[15].

Zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt wurden Maßnahmen empfohlen. Mit diesen und weiteren Maßnahmen hat sich der Gemeinderat parallel zur Planaufstellung inhaltlich auseinandergesetzt und diesbezüglich folgende Beschlüsse gefasst:

6.2.1. Maßnahmen im Zusammenhang der Wasserhaushaltsbilanz

Reduzierung der versiegelten Fläche (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die GRZ im Vergleich zum Orientierungswert der Baunutzungsverordnung auf 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,5 reduziert. Eine weitere Reduzierung würde die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken und letztendlich größere Grundstücksgrößen nach sich ziehen. Die Ausweisung größerer Grundstücke hingegen würde wiederum insbesondere dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.

In den getroffenen Festsetzungen wird ein sinnvoller Kompromiss zwischen den Zielen der Reduzierung der Versiegelung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gesehen.

Durchlässige Beläge auf Privatflächen (Wege, Terrassen, etc.)

Gemäß Maßnahme M3 (Befestigung auf privaten Grundstücken) wird festgesetzt, dass zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig sind.

Diese Maßnahme wird in der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz berücksichtigt. Das Niederschlagswasser wird im Boden gepuffert und fließt verzögert als oberflächennahes Schichtwasser ab. Somit werden die Abflussspitzen im Kanal vermieden.

Einbau von Klimapflaster auf der öffentlichen Verkehrsfläche

Diese Maßnahme ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und kann nicht festgesetzt werden. Die Ortsgemeinde hat daher den Einbau von Klimapflaster auf der öffentlichen Verkehrsfläche beschlossen.

Die Maßnahme „Einbau von Klimapflaster“ findet direkt Eingang in der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz und erhöht insbesondere die Verdunstung des Niederschlagswassers im Gebiet und verzögert weiterhin den Abfluss. Weiterhin ist der positive Beitrag des Klimapflasters auf das Lokalklima hervorzuheben (Kühlung der Oberflächen und der anstehenden Luft).

Festsetzung einer Mindestbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Im Rahmen der Maßnahme M2 (Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet) wird als Mindestbepflanzung festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Vor dem Hintergrund der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind somit insgesamt mindestens 22 Bäume auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

[15] Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026

Diese Maßnahme wird in der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz berücksichtigt und hat nachweislich einen hohen positiven Effekt insbesondere auf die Verdunstung wie auch weitere positive ökologische Auswirkungen.

Extensive Dachbegrünung

Im Bebauungsplan ist eine verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung enthalten, so sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) von Hauptgebäuden sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports ab 10 m² Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau speichert Niederschlagswasser, verzögert den Abfluss und gibt einen Großteil des Jahresniederschlags direkt über Verdunstung wieder an die Atmosphäre ab.

Eine verpflichtende Begrünung sämtlicher Dachflächen würde die Verdunstung im Gebiet nochmals erhöhen und somit die Abweichung vom unbebauten Zustand reduzieren.

Die Ortsgemeinde hat sich aus gestalterischen Gründen und im Rahmen der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit der Bauherren jedoch sowohl gegen eine verpflichtende Begrünung aller Dachformen als auch gegen eine alleinige Zulässigkeit von begrünten Flachdächern ausgesprochen.

Da nicht klar vorhersehbar ist, welcher Anteil der Dachflächen letztendlich begrünt wird, wird in der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz von einer Mindestanzahl begrünten Flachdächern ausgegangen. Diese Annahme beruht auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Neubaugebieten.

Retentionszisternen auf Privatgrundstücken

Weiterhin wird in Maßnahme M7 zum Schutz des Wasserhaushalts festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen auf den Grundstücken z.B. mittels Retentionszisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung auf dem Grundstück insbesondere zur Grün- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen ist.

Zusätzlich wird in den Anhang 1 zu § 1 Abs. 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg die Vorgabe aufgenommen, anfallendes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen im Plangebiet auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Entwässerungssatzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde diesen Sachverhalt in die Kaufverträge der Grundstücke aufnehmen.

In diesem Zusammenhang wird der Einbau von Kombinationszisternen empfohlen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 6 m³, wobei dauerhaft 3 m³ als Retentionsvolumen für Starkregen reserviert sind und 3 m³ als Nutzungsvolumen zur Verfügung stehen.

Diese Vorgaben finden Eingang in der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz. Weiterhin ist außerhalb der Berechnung der positive ökologische Mehrwert dieser Festsetzung zu nennen, hier insbesondere die Einsparung von Trinkwasser.

Mit dieser Festsetzung wird weiterhin die Vorgabe der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg, dass die Einleitmenge den natürlichen Abfluss des Urgeländes nicht überschreiten darf, um eine hydraulische Verschlechterung im Bestandsnetz auszuschließen, entsprochen.

Brauchwassernutzung und Versickerung auf privaten Grundstücken

Darüber hinaus werden die Brauchwassernutzung und Versickerung auf privaten Grundstücken im Bebauungsplan empfohlen. Eine Festsetzung der Brauchwassernutzung ist aufgrund des fehlenden Bodenbezugs nicht möglich. Von einer verpflichtenden

Festsetzung der Versickerung wird aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens abgeraten. Die positiven Auswirkungen sind gleichwohl vorhanden.

6.2.2. Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz

Im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz wird festgehalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die Abweichungen der Verdunstung, des Abflusses sowie der Grundwasserneubildung deutlich reduziert werden können. Die Zielvorgaben nach DWA werden bei der Verdunstung gerade und bei der Grundwasserneubildung gut eingehalten. Bei der Abflussreduktion werden diese nicht vollständig erreicht, angesichts der schwierigen geologischen Verhältnisse sowie der geringen Flächenverfügbarkeit werden die erreichten Abweichungen jedoch als 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.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Westnetz GmbH teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im Geltungsbereich keine Erschließung mit Erdgas-Infrastruktur geplant ist, eine Erschließung mit Strom kann jedoch aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

8. Belange des Verkehrs

Durch die geplante Nutzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die angrenzende Waldstraße sowie die umgebenden Ortsstraßen werden jedoch als ausreichend dimensioniert angesehen, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, ohne dass eine Überlastung der Straße zu fürchten ist.

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

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

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

2. Kosten der Bauleitplanung

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

K. ANLAGEN

Anlage 1:

Ortsgemeinde Langenlonsheim Bebauungsplan 'Böhler Weg' Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Weiler 13.12.2024, ergänzt 20.08.2025, finaler Stand 28.09.2026

Anlage 2:

Fachbeitrag: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan "Böhler Weg", Langenlonsheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, Bingen, 28.10.2026

Anlage 3:

Geotechnischer Bericht Bebauungsplan "Böhler Weg" 55450 Langenlonsheim, GEOTECHNIK Team Mainz GmbH, Mainz 16.08.2023