



Gemeinde Windesheim
Bebauungsplan „Auf den acht Morgen“

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 04.12.2020

zur

Vorentwurfsfassung vom September 2019

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Windesheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

A) Hinweise zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens

Der Gemeinderat von Windesheim hat am 17.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den acht Morgen“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung eines Planvorentwurfs (bestehend aus zwei Planungsvarianten und zugehörigen städtebaulichen Kenndaten zur geplanten Bebauung) im Zeitraum vom 28.10.2019 bis zum 11.11.2019 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 07.11.2019 insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 11.12.2019 abzugeben.

Aufgrund eines formalen Fehlers bei der Bekanntmachung (erforderliche Änderung der Hauptsatzung) hat man sich dafür ausgesprochen, vorsorglich das gesamte frühzeitige Beteiligungsverfahren erneut durchzuführen. Da die Planung nicht geändert oder angepasst wurde, hat sich die Verwaltung in diesem Zusammenhang dazu entschieden, diese erneute frühzeitige Beteiligung angemessen auf zwei Wochen zu verkürzen.

Daraufhin fand in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 06.04.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut statt. Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes wurde auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 06.03.2020 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.04.2020 abzugeben.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt **neun Eingaben** ein, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und entscheiden ist. Teilweise haben Bürger*Innen bzw. deren juristischer Beistand mehrere Stellungnahmen abgegeben, auf die nachfolgend jeweils gesondert eingegangen wird.

Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Eingaben soweit erforderlich anonymisiert, dies gilt auch für Namensnennungen innerhalb der eingereichten Stellungnahmen soweit dies für erforderlich gehalten wurde.

- Eingabe aus der Öffentlichkeit 1
 - a) Stellungnahme vom 04.11.2019
 - b) Stellungnahme vom 05.11.2019
 - c) Stellungnahme vom 11.11.2019
 - d) Stellungnahme vom 25.03.2020
- Eingabe aus der Öffentlichkeit 2
 - a) Stellungnahme vom 06.11.2019
 - b) Stellungnahme vom 12.11.2019
 - c) Stellungnahme vom 01.04.2020
- Eingabe aus der Öffentlichkeit 3
 - a) Stellungnahme vom 10.11.2019
 - b) Stellungnahme vom 03.04.2020

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

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bonn
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
- Westnetz GmbH, Dortmund

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 den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auf einen Abdruck der Stellungnahmen verzichtet. Ein Beschluss über diese Stellungnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich.

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte (28.11.2019)
- Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (26.11.2019)
- Verbandsgemeindeverwaltung Stromberg (11.12.2019)

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

- Amprion GmbH (19.11.2019)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12, Mainz (09.12.2019 & 07.04.2020)
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (26.02.2020)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (11.11.2019 & 23.03.2020)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt (18.12.2019 & 30.03.2020)
 - Untere Bauaufsichtsbehörde
 - Untere Denkmalschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (10.12.2019 & 03.04.2020)
- Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (28.11.2019 & 26.03.2020)
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (03.12.2019 & 30.03.2020)
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (16.01.2020)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (25.11.2019 & 13.03.2020)
- Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, Abwasserwerk (10.12.2019)
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe (03.12.2019)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (28.11.2019 & 19.03.2020)
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück (09.12.2019)

D) Beteiligung anerkannte 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 den nach § 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes von einem Bundesland anerkannten Naturschutzvereinigungen, die nach ihrer Satzung landesweit tätig sind, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Daher hat die Verbandsgemeindeverwaltung, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die zehn nach § 63 BNatSchG in Rheinland-Pfalz anerkannten Naturschutzverbände angeschrieben und diesen somit Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Naturschutzverbänden ging **keine Stellungnahme** ein:
 - Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
 - Die Naturfreunde, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
 - Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) e.V.
 - Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
 - Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e. V.
 - Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
 - Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
- (2) Von nachfolgend aufgeführtem anerkannten Naturschutzverband ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **weder Einwände noch sonstige Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auf einen Abdruck der Stellungnahmen verzichtet. Ein Beschluss über diese Stellungnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich.
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. (09.12.2019 & 03.04.2020)
- (3) Nachfolgend aufgeführte anerkannte Naturschutzverbände haben **eine Stellungnahme und/oder Hinweise** abgegeben, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden sollte:
 - Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. (12.12.2019 & 24.03.2020)
 - Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes (29.11.2019 & 23.03.2020)

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahme 1 a)

Stellungnahme vom 04.11.2019

... nach erfolgter Einsichtnahme in die Planentwürfe für „Variante 1 b“ und „Variante 2“ für das Bebauungsplanverfahren „Auf den Zehn Morgen“ in Windesheim übersenden wir hiermit dem Gemeinderat Windesheim über die Verbandsgemeinde Langenlonsheim form- und fristgerecht die nachfolgende Stellungnahme.

1. „Variante 1 b“ und „Variante 2“:

Schon aufgrund der An- und Abfahrt für Rettungs- und Einsatzkräfte und dem Einsatz der Müllwagen sollte der „Variante 1 b“ (ohne Sackgasse im unteren Bereich) gegenüber der „Variante 2“ (mit Sackgasse) der Vorzug gegeben werden.

2. Verkehrskonzept des Baugebiets „Auf den Zehn Morgen“ auch in Bezug auf die Verkehrssituation Bergstraße / Hinter der Kirche / Lindenstraße sowie der verlängerten Wirtschaftswege

Es wird angeregt, mindestens die Bergstraße und die Verlängerung dieser (K47) baulicherseits bereits zum jetzigen Zeitpunkt bzw. im Rahmen der Errichtung des vorgenannten Neubaugebietes so zu verändern, dass eine Durchfahrt für alle „Nicht-Anwohner“ unattraktiv wird und die Straße tatsächlich nur noch mit dem vorgeschriebenen Tempo 30 von Anwohner befahren wird.

Begründung:

Wie dem Gemeinderat und der VG Langenlonsheim bekannt sein durfte, wurden die belastenden und gefährlichen Verkehrssituationen in den o.g. Straßen bereits am 07.04.2018 (!) sowohl der Ortsgemeinde, der VG Langenlonsheim, als auch der zuständigen Polizeidienststelle Bad Kreuznach und der Kreisverwaltung Bad Kreuznach schriftlich angezeigt. Diesbezüglich dürfen wir Ihnen in der Anlage auch unsere E-Mail vom 19.09.2019 an die Ortsgemeinde Windesheim übersenden, die Ihnen einen kleinen Einblick in die Problematik und das bisherige Erreichte gewährt.

Im Übrigen haben wir bedauerlicherweise bis heute auch noch keinerlei Reaktion auf die

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergeht folgende Würdigung:

zu 1. „Variante 1 b“ und „Variante 2“:

Die Planungskonzeption wurde im Rahmen des Verfahrens insbesondere in Bezug auf verschiedene Wohntypologien, die Erschließung sowie die Verfügbarkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen angepasst. In diesem finden sich zwei Wohnhöfe mit kleineren Wendehämmern, die aber nicht von der Müllabfuhr angefahren werden sollen. Für Einsatzfahrzeuge sind diese allerdings befahrbar.

zu 2. Verkehrskonzept des Baugebiets:

Aufgrund der Anpassung der Baukonzeption ist nun keine Anbindung an die Wallhäuser Straße (=Wirtschaftsweg) mehr vorgesehen. Eine Umgestaltung dieser, die aktuell ausschließlich Wirtschaftsweg ist, ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplans. Eine Anbindung an die Wallhäuser Straße ist ausschließlich als Zuwegung für Radfahrer, Fußgänger und Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Eine verkehrsordnerische Regelung zur Durchfahrtsperre vom Baugebiet auf die Wallhäuser Straße für den Individualverkehr (Schrank, Poller o.ä.) ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Die Problematik des Durchgangsverkehrs auf der Wallhäuser Straße ist bekannt. Die Gemeinde ist in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bemüht diese Problematik zu lösen. Dies ist allerdings nicht Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung.

vorgenannte E-Mail vom 19.09.2019 durch die Ortsgemeinde Windesheim erfahren.

Erwirkt wurden bisher am 12.02.2019 eine Verkehrsschau mit der Polizeiinspektion Bad Kreuznach, der damaligen Ortsbürgermeisterin Frau Kunze, der VG Langenlonsheim und 4 Anwohnern. Man kam einhellig zu dem Ergebnis, dass insbesondere in der breit ausgebauten und zu gut befahrbaren Bergstraße und der Verlängerung dieser (dem Wirtschaftsweg, K47) dringender Handlungsbedarf bestehe, dass die Tempobegrenzung 30 eingehalten werde und die illegale Durchfahrt auf den Wirtschaftswegen beschränkt bzw. zumindest ein Tempolimit eingehalten werden müsse. Als erste Maßnahme wurde in Höhe des Friedhofs ein Tempo 30er Schild für den Wirtschaftsweg der verlängerten Bergstraße (K47) aufgestellt. Weitere Maßnahmen wurden bis dato keine getroffen und sollten laut Frau Kunze und Herrn Schmitt der VG geprüft und initialisiert werden.

Polizeilicherseits wurden vor der o.g. Verkehrsschau einige Kontrollen hinsichtlich der verkehrswidrigen Durchfahrten der verlängerten Bergstraße (K47, Wirtschaftsweg) durchgeführt. Es wurden zahlreiche Verstöße bei viel zu hohem Durchfahrtstempo festgestellt. Diesen ungeachtet verfügt die Polizei aber nicht über die Kapazitäten diese Kontrollen regelmäßig durchzuführen und hat der Ortsgemeinde angeraten, bauliche Veränderungen vorzunehmen, um zumindest die dauerhaften Tempoüberschreitungen zu reduzieren.

Seitens der Kreisverwaltung wurde die Anschaffung durch die Ortsgemeinde Windesheim oder der VG Langenlonsheim eines anonymen Verkehrs- / Geschwindigkeitsmessgeräts angeregt, damit vor einem Bebauungsplanverfahren wie es nun geführt wird, der tatsächliche Bedarf eines Verkehrsentslastungskonzepts mit Fakten hinterlegt ermittelt werden könne und dieses sogleich in das Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsentslastungskonzepts miteinfließen und beauftragt werden könne.

Über das in Höhe des Friedhofs aufgestellte Tempo 30er Schild für die K47 (den Wirtschaftsweg) hinaus, wurden entgegen der Zusage von Frau Kunze und Herrn Schmitt der VG bis dato keinerlei weitere Maßnahmen getroffen, die eine Verkehrsentslastung und Geschwindigkeitsreduzierung in hiesigem Bereich bewirken könnten. Die Probleme bestehen nach wie vor fort.

Frau Kunze hatte bei der Verkehrsschau angegeben, dass ein weiteres Baugebiet - Bauabschnitte 2 - auf der anderen Straßenseite der K47 (Wirtschaftsweg, verlängerte Bergstraße) zum Wirtschaftsweg - verlängerte Lindenstraße hin, geplant sei. Dann sei sogar beabsichtigt die K47 für alle zu öffnen, damit die Baugebiete von allen Seiten befahren werden können. Frau Kunze gab selbst an, dass davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung auf der Bergstraße (K47) dann noch größer werden wird und die Probleme mit den Tempoüberschreitungen auf der Bergstraße (K47) dann noch weiter zu nehmen werden.

Die Ausführungen zu einer Verkehrsschau im Frühjahr 2019 sollten zur Kenntnis genommen werden, sind jedoch für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz. So ist zum einen nicht bekannt, wann eine Siedlungserweiterung in nordwestlicher Richtung bis zur Lindenstraße überhaupt stattfinden wird, noch ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Öffnung des Wirtschaftsweges zur K47 für den Allgemeinverkehr vorgesehen, geschweige mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der K49 abgestimmt.

Des Weiteren soll die Anbindung für den motorisierten Verkehr des neuen Baugebiets „Auf den acht Morgen“ an das umgebende Straßennetz ausschließlich über die K49 erfolgen.

Auch möchten wir jetzt schon auf die aktuellen Parkprobleme bei Beerdigungen, Gottesdiensten und sonstigen Veranstaltungen hinweisen. Die Bergstraße, die angrenzenden Straße, der Friedhof, die Felder und Feldwege, Einfahrten und Fahrzeuge der Anwohner werden regelmäßig zugestellt. Auch dieses sollte bei der Errichtung des Neubaugebiets, der Planung der dortigen Anwohner- und Besucherparkplätze mitbedacht werden und insgesamt in ein, im Rahmen des nunmehr eröffneten Bebauungsplanverfahren, zu erstellendes Verkehrsentlastungskonzept miteinfließen.

Alle an der am 12.02.2019 durchgeführten Verkehrsschau Beteiligten kamen einhellig zu dem Ergebnis, dass sich die Verkehrsprobleme in der Bergstraße und den angrenzenden Straßen mit dem Neubaugebiet „Auf den Zehn Morgen“ noch verstärken werden und dass dieses folglich sogleich mitbedacht bzw. bauliche Veränderungen (Verkehrsentlastung / Temporeduzierung) miteingeplant werden müssten.

*Aus diesem Grunde bringen wir nun unser Anliegen „**Verkehrsentlastung / Geschwindigkeitsreduzierung“ Bergstraße, verlängerter Wirtschaftsweg (K47) und angrenzende Straßen** hiermit form- und fristgerecht offiziell in das Bebauungsplanverfahren mit ein und bitten hiermit die VG Langenlonsheim, den Gemeinderat und das beauftragte Planungsbüro, sich auch diesem Problem im Rahmen des jetzigen Bauvorhabens und Verfahrens schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt ggf. auch in Zusammenarbeit mit den entsprechenden polizeilichen (Verkehrs-) Fachdienststellen anzunehmen und die entsprechenden Verkehrsentlastungsplanungen vorzunehmen.*

Darüber hinaus, regen wir hinsichtlich der Pläne „Variante 1 b“ und „Variante 2“ folgendes an:

a) Parzelle 117 - Kürzung Zufahrt

Aufgrund der jetzt schon wie o.g. bestehenden Verkehrsprobleme in der Bergstraße und dem verlängerten Wirtschaftsweg (K47) sollte die Zufahrt bei Parzelle 117 gekürzt werden und es sollte zur Verkehrsentlastung keine Zufahrt auf die K47 / Bergstraße möglich sein.

Die Thematik der Parksituation des Friedhofes ist in die nun geänderte Planungskonzeption mit eingegangen. Das städtebauliche Konzept sieht das Anlegen von Stellplätzen im Rahmen der angedachten Friedhofserweiterung vor. Zudem wird mit dem angepassten städtebaulichen Konzept das Ziel verfolgt, die verkehrliche Erschließung ausschließlich über eine Anbindung an die Kreuznacher Straße erfolgen zu lassen, um somit keinen Mehrverkehr an motorisierten Fahrzeugen in der Bergstraße zu erzeugen. Es soll lediglich eine Anbindung für den Rad- und Fußverkehr hergestellt werden, um diesen Mobilitätsarten eine attraktive Alternative anzubieten, um schnell und einfach in den Ortskern zu gelangen und dafür nicht das Privatfahrzeug zu nutzen. Für darüberhinausgehende Inhalte eines Verkehrsentlastungskonzeptes wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung keine Erforderlichkeit gesehen.

zu a) Parzelle 117 - Kürzung Zufahrt

Mit dem nun angepassten städtebaulichen Konzept wird das Ziel verfolgt, die verkehrliche Erschließung ausschließlich über eine Anbindung an die Kreuznacher Straße erfolgen zu lassen, um somit keinen Mehrverkehr an motorisierten Fahrzeugen in der Bergstraße zu erzeugen. Es soll lediglich eine Anbindung für den Rad- und Fußverkehr hergestellt werden, um diesen Mobilitätsarten eine attraktive Alternative anzubieten, um schnell und einfach in den Ortskern zu gelangen und dafür nicht das Privatfahrzeug zu nutzen.

b) Parzelle 60/6 - Kürzung Bezuwegung

Ungeachtet dessen, dass die Zufahrt auf einen Feldweg führt, sollte auch hier die Bezuwegung gekürzt werden, und eine Ein- und Durchfahrt über die Bergstraße / den Wirtschaftsweg (K47) von vornherein verhindert werden. Die Erfahrung zeigt, dass selbst Feldwege verkehrswidrig befahren werden, wenn sich die Möglichkeit bietet. Dieses gilt es zur Verkehrsbelastung der Bergstraße und des Wirtschaftsweges (K4 7) abzuwenden.

Überdies wird auf den städtebaulichen Kenndaten eine Straßenbreite für die Hauptein- und Ausfahrtstraßen von 12m und für die Seitenstraßen von 6,50m angegeben. Dieses lässt darauf schließen, dass in den Seitenstraßen aufgrund der engen Verhältnisse keine ordentlichen Fußwege / Bürgersteige vorgesehen sind, so dass hier auch schon wieder gefährliche Verkehrssituationen für Fußgänger, Radfahrer, Kinder, Fußgänger mit Kinderwagen etc. vorprogrammiert sind. Diese gefährlichen Wege mit nicht vorhandenen oder nicht ausreichend breiten Fußgängerwegen haben wir in Windesheim schon genug. Alleine der Weg zum Kindergarten verfügt über keine Sicherung / keinen eigenen Bereich für die „schwachen Verkehrsteilnehmer“ und die Kinder müssen teilweise auf der stark befahrenen Straße laufen. Es wird daher angeregt für Windesheim, aber mindestens einmal das Neubaugebiet ein ordentliches Verkehrskonzept für die „schwachen Verkehrsteilnehmer“ ggf. auch in Zusammenarbeit mit den entsprechenden polizeilichen (Verkehrs-) Fachdienststellen zu erarbeiten / zu beauftragen oder im Allgemeinen über eine Reduzierung der Bauplätze (dazu auch unter Punkt 3. mehr) zu Gunsten der Sicherheit nachzudenken.

3. Infrastruktur und Minimierung der Anzahl der Bauplätze

Die „Variante 1 b“ (welcher wie unter Punkt 1 begründet der Vorzug gegeben werden sollte) sieht 54 Bauplätze vor. Es soll also auf engstem Raum eine klimaschädlichen Flächenversiegelung und letztlich auch eine Verminderung der Regenwasserversickerung stattfinden. Uns wurden in diesem Zusammenhang Informationen bekannt, nach denen fraglich sein soll, ob die aktuelle **Infrastruktur von Windesheim** überhaupt eine bauliche Erweiterung tragen kann. Insbesondere sei fraglich, ob sowohl der Zustand als auch die Dimensionierung des Windesheimer Kanals eine solche Belastung ohne Rückstauproblematiken tragen könne? Auch sei die Frage eines Rückhaltebeckens etc. noch zu klären?

Überdies ist absehbar, dass viele Familien in das Neubaugebiet ziehen werden, bereits Kinder haben oder noch Kinder bekommen. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt, gibt es im Kindergarten in Windesheim zu wenig Betreuungsplätze. Auch die Schulklassen in der VG sind viel zu groß. Wir wagen zu behaupten, dass wir von einer individuellen Förderung

zu b) Parzelle 60/6 - Kürzung Bezuwegung

Aufgrund der angepassten Planungskonzeption entfällt die hier angesprochene Anbindung auf den Feldweg. Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass die angesprochene Anbindung nicht als verkehrliche Anbindung an den Wirtschaftsweg gedacht war, sondern als Möglichkeit für Fußgänger und Radfahrer den Wirtschaftsweg zu nutzen.

Die in der Planung dargestellten schmaleren Anliegerstraßen sind nicht als eigenständige Straßen mit getrennten Nutzungsbereichen (Fahrzeug, Fußgänger) zu verstehen, sondern als gemeinsame, barrierefreie Mobilitätsfläche, die verkehrsberuhigt ausgestaltet werden soll. Aufgrund der geringen Anzahl an möglichen Anliegern ist in diesen „Seitenstraßen“ von einem sehr geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Im Gegensatz zu den angemerkten möglichen Gefahren, welche durch eine solche gemischt genutzte Verkehrsfläche bestünde, besitzen diese ganz im Gegenteil den Vorteil, dass alle Verkehrsteilnehmer zu gleichberechtigten Nutzern werden und im Zusammenspiel mit Geschwindigkeitsbegrenzungen und verkehrsberuhigenden baulichen Maßnahmen sind diese „Straßen“ nicht als reine Verkehrswege zu betrachten, sondern vielmehr als offene Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsräume der gesamten Nachbarschaft. Dem geforderten Verkehrskonzept für die „schwachen Verkehrsteilnehmer“ ist damit zur Genüge Rechnung getragen.

zu 3. Infrastruktur und Minimierung der Anzahl der Bauplätze:

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungskonzeptes wurde bereits die Tragfähigkeit der Windesheimer Infrastruktur durch Aussage der Verbandsgemeindewerke bzgl. der Schmutzwasserabführung als ausreichend befunden. Die Behandlung des Oberflächenwassers wird aktuell in einem Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Regenwasserentwässerung über einen Kanal zu einem Rückhaltebecken östlich der K 49 vor

Die Behauptung, wonach die Planung aufgrund einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 496 m² und 54 Bauplätzen zu klimaschädlichen und negativen sozialgesellschaftlichen Auswirkungen führen wird, kann weder nachvollzogen, noch sollte diese geteilt werden. Vielmehr würde eine Vergrößerung der Grundstücke in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Belastung des Klimas und der Bodenversiegelung führen, da für eine kleinere Zahl an Bewohnern mehr

und Betreuung der Kinder zur Entwicklung und Persönlichkeitsbildung in den staatlichen Einrichtungen der VG meilenweit entfernt sind. Ungeachtet des Zuzugs von Familien durch den Verkauf von Bestandsgebäuden ist mit den geplanten mindestens 54 Neubauplätzen bereits jetzt absehbar, dass weder die Kindergarten- noch Schulkapazitäten in der VG vorhanden sein werden. Selbst dann nicht, wenn der Kindergarten in Windesheim um die ehemalige Sonderschule erweitert werden sollte.

Darüber hinaus sieht der Plan der „Variante 1b“ eine durchschnittliche Bauplatzgröße von 496 m² bei wie vorgenannte ca. 54 Bauplätzen vor. Folglich würden ziemlich viele Menschen auf sehr engem Raum unterbracht werden. Probleme sind entsprechend vorhersehbar. Die Menschen ziehen gerade aufs Land, um nicht Tür an Tür zu wohnen, Privatsphäre zu haben und den zwischenmenschlichen Problemen, welches es im engen Stadtbereich zweifelsohne gibt - zu entgehen. Einer möglichen „Ghettoisierung“ sollte von vornherein begegnet werden. Es wird daher angeregt, sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sozialkritisch mit der Problematik auseinanderzusetzen und das geplante Neubaugebiet durch eine Minimierung der Bauplätze zu Gunsten der Sicherheit „zu entzerren“.

Ungeachtet des vermutlichen Ziels der Gemeinde - der maximalen Gewinnerzielung beim Verkauf der Bauplätze - bitten wir hiermit den Gemeinderat sich entsprechend vor der Errichtung des Neubaugebiets kritisch mit der bereits bestehenden Infrastruktur und in dieser Stellungnahme aufgeworfenen Problemstellungen zu befassen und ggf. auch die entsprechenden Prüfungen in fachkundige Hände zu beauftragen.

Anlage:

19 S. Auszug Schriftverkehr zur Forderung „Verkehrsentlastung / Temporeduzierung“

Anmerkung der Verwaltung: Auf einen Abdruck der Anlagen wurde verzichtet.

Fläche bebaut, versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden muss. Weiterhin ist es für eine heterogene und sozial durchmischte Bevölkerungsentwicklung förderlich, Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren etc.) sowie unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Dies entspricht zudem dem Gebot einer nachhaltigen und sozialgerechten Bodennutzung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Diese Zielsetzung wird auch in dem angepassten städtebaulichen Konzept verfolgt.

Die aktuelle Auslastung der Kindergärten und Schulen ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Dennoch sollten die Bedenken zur Kenntnis genommen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Entwicklung des Baugebietes die Zahl junger Familien in der Gemeinde steigen wird.

Die von den Einwendern der Stellungnahme beigefügten Anlagen dienen dazu, die Ausführungen und Erläuterungen in der Stellungnahme zu verdeutlichen, liefern jedoch keine Anhaltspunkte, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Bedenken sind zum Teil in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes mit eingeflossen. Darüberhinausgehende Bedenken werden nicht geteilt und unter den genannten Ausführungen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 1 b)

Stellungnahme vom 05.11.2019

... ergänzend zur ersten Stellungnahme vom 04.11.2019 für das Bebauungsplanverfahren „Auf den Zehn Morgen“ in Windesheim übersenden wir hiermit dem Gemeinderat Windesheim über die Verbandsgemeinde Langenlonsheim form- und fristgerecht die nachfolgende ergänzende Stellungnahme.

Bemänglung der offen gelegten Unterlagen (Bauabschnitt I /Bauabschnitt II)

Im September 2018 war es uns schon einmal möglich die Pläne für das gesamte Neubaugebiet in Windesheim mit rund 70-80 Bauplätzen einzusehen. Das nunmehr bei den erfolgten Einsichten nur die Pläne und Kennzahlen des Bauabschnitts I zur öffentlichen Einsichtnahme mit rund 50 Bauplätzen ausgelegt wurden, aus denen noch nicht mal erkennbar ist, dass es einen zweiten Bauabschnitt auf der anderen Straßenseite geben soll, wird hiermit bemängelt. Es wird gefordert, alle vorhandenen Planungen zum Neubaugebiet in Windesheim zur Stellungnahme offenzulegen. Ebenso sollten in diesem Zusammenhang auch die Pläne zur Stellungnahme offengelegt werden, welche Flächen dazu in Windesheim umgewidmet werden sollen oder bereits umgewidmet worden sind, damit das Neubaugebiet oberhalb des Friedhof überhaupt entstehen kann.

Straßenwidmung K47 bzw. verlängerter Wirtschaftsweg der Bergstraße

Des Weiteren wird um Erläuterung gebeten, welches Vorhaben für den derzeitigen Wirtschaftsweg (K47), der verlängerten Bergstraße besteht. Führt dieser dann doch durch beide Bauabschnitte und bestehen hier - wie in der Stellungnahme vom 04.11.2019 hinreichend begründet - schon heute verkehrsrechtliche Probleme (starke Verkehrsbelastung und Gefährdung „schwacher Verkehrsteilnehmer“ durch überhöhte Geschwindigkeiten und der Anzahl der durchfahrenden Fahrzeuge). In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf den bereits in dieser Sache in der Vergangenheit geführten und in der Anlage der

Kommentierung

zu „*Bemänglung der offen gelegten Unterlagen*“:

- Die Ausführungen betreffen keine konkreten kommunalen Planungsüberlegungen, sondern sollten als ein langfristig angelegtes Entwicklungsmodell eine städtebauliche Entwicklung des westlichen Siedlungsrandes aufzeigen. Aufgabe der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegten städtebaulichen Konzepte war ausschließlich eine mögliche Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets „Auf den acht Morgen“ darzustellen, unter Berücksichtigung der seitens der Gemeinde ursprünglich mitgeteilten Prämissen. Da sich der Gemeinderat für diese beiden Varianten ausgesprochen hat, gibt es auch keine Notwendigkeit sonstige Pläne „offenzulegen“, die nicht planerisch weiterverfolgt werden.
- Aufgrund der Tatsache, dass nur ein Teil des Baugebiets „Auf den acht Morgen“ bislang als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, müssen, um die landes- und regionalplanerischen Vorgaben einhalten zu können, an anderer Stelle des Gemeindegebiets Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Dies betrifft insbesondere Flächen im Bereich der Flur „Auf dem Horn“, die aus heutiger Sicht sowohl aus erschließungstechnischen, als auch aus naturschutzfachlichen Gründen nur eine geringe Eignung zur Siedlungsentwicklung aufweisen. Das entsprechende Flächennutzungsverfahren befindet sich aktuell in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

zu „*Straßenwidmung K47 bzw. verlängerter Wirtschaftsweg Bergstraße*“:

- Innerhalb des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept angepasst und es wird nun das Ziel verfolgt, die verkehrliche Erschließung ausschließlich über eine Anbindung an die Kreuznacher Straße erfolgen zu lassen, um somit keinen Mehrverkehr an motorisierten Fahrzeugen in der Bergstraße zu erzeugen. Eine Anbindung an den Wirtschaftsweg (Wallhäuser Straße) für den Autoverkehr ist entgegen dem in diesem Verfahrensschritt vorgelegten Konzept nicht mehr vorgesehen. Es soll lediglich eine Anbindung für den Rad- und Fußverkehr hergestellt werden, um diesen Mobilitätsarten eine attraktive Alternative anzubieten, um schnell und einfach in den Ortskern zu gelangen und dafür

Stellungnahme vom 04.11.2019 übersandten E-Mailverkehr hingewiesen. Es wird um Befassung mit dem Thema mindestens im Ortsgemeinderat gebeten, sowie nochmals darum gebeten, dass seitens der Ortsgemeinde ein Schreiben an die entsprechenden öffentlichen Stellen aufgesetzt wird, dass die Navigationsgeräte die LKWs / Fahrzeuge künftig nicht mehr über die Bergstraße und den verlängerten (verbotswidrig) Wirtschaftsweg führen.

Erweiterung des Friedhofs

Es wird bezweifelt, dass die geplante Erweiterungsfläche zukunftsorientiert ausreichen wird. Darüber hinaus wird angeregt, die aktuell hinter dem Friedhof bestehende Streuobstwiese im Rahmen der geplanten Friedhofserweiterung zu erhalten und entsprechend mit in die Gestaltung einzuplanen.

Beauftragtes Planungsbüro

Gemäß eingesehen Unterlagen entstammen die Pläne für das Windesheimer Neubaugebiet dem „BSP Stadtplanung Landschaftsplanung Freie Stadtplaner PartGmbH“ aus Kaiserslautern. Es wird um Stellungnahme gebeten, inwieweit dieser Auftrag öffentlich-rechtlich ausgeschrieben worden ist und wie die Vergabekriterien waren. Sofern eine öffentliche Ausschreibung erfolgte, wird um Mitteilung gebeten, wann und wo die Ausschreibung mit welchen Kriterien und wie letztlich die Auswahl erfolgte. Sofern keine öffentliche Ausschreibung erfolgt ist, wird um Begründung gebeten, warum dieses nicht erfolgt ist und um Darlegung der Gründe, warum man sich gerade für das beauftragte Planungsbüro entschieden hat. Des Weiteren wird um Mitteilung gebeten, welche Kennzahlen / Erwartungen / Rahmenbedingungen dem Planungsbüro für die Erstellung der Bebauungspläne an die Hand gegeben worden sind. Ist doch auffällig, dass es auf beiden Planvarianten entgegen jeglicher städtebaulicher moderner Konzepte weder Grünflächen, Kinderspielplätze noch Erholungszonen gibt und vielmehr nur Bauplatz eng an Bauplatz auf beiden Planvarianten zu finden ist.

Neugestaltung der Bebauungspläne unter dem Aspekt eines familien- und kindgerechten Wohngebiets unter Einbindung in ein Gesamtkonzept

Es ist absehbar, dass sich im Neubaugebiet viele Familien mit Kindern ansiedeln werden. Schon jetzt wird unter der Hand das Windesheimer Neubaugebiet als familienfreundlich beworben und bereits zum jetzigen Zeitpunkt bewohnen schon zahlreiche Familien das Gebiet um das geplante Neubaugebiet: In diesem Bereich von Windesheim gibt es bis dato auch keinerlei öffentlichen Spielplatz für die Kinder. Ungeachtet des Umstandes, dass selbst der Spielplatz des Windesheimer Kindergartens - der Außenbereich für die Kinder

nicht das Privatfahrzeug zu nutzen. Eine Überplanung oder Anpassung der Wallhäuser Straße sowie Umsetzung verkehrsordnerischer Maßnahmen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Die Problematik des Durchgangsverkehrs auf der Wallhäuser Straße ist bekannt. Die Gemeinde ist in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bemüht diese Problematik zu lösen. Dies ist allerdings nicht Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung.

zu „Erweiterung des Friedhofs“:

- Das für die Friedhofserweiterung angedachte Grundstück hat eine Größe von rund 4.000 m². Mit dieser Erweiterungsfläche dürfte der in Windesheim vorhandene Bedarf an klassischen Bestattungsformen, aber auch für eine Bereitstellung von Flächen für anonyme Sargbestattungen sowie die Anlage eines Baumfeldes mindestens mittelfristig abgedeckt sein. Ein Bedarf, der über die aktuelle Erweiterung hinausgeht, ist aktuell nicht absehbar. Eine vorhandene Streuobstwiese hinter dem Friedhof ist nicht bekannt.

zu „Beauftragtes Planungsbüro“:

- Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden drei Planungsbüro um die Abgabe eines Angebotes gebeten, von denen eines kein Angebot eingereicht hat. Daraufhin wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung aus Kaiserslautern aus Gründen der Wirtschaftlichkeit beauftragt.
- Die der frühzeitigen Beteiligung zugrunde liegenden Bebauungskonzepte basieren auf Vorgaben der Gemeinde, welche sich an der bestehenden Nachfrage und der aktuellen Wohnraumsituation in Windesheim und Umgebung sowie den nachgefragten Wohnungstypologien orientieren.
Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes wurden neben der Erschließung und der Wohntypologien auch die Verfügbarkeit von Grün- und öffentlichen Freiflächen angepasst, um den künftigen Bewohnern und auch den Bewohnern im Umfeld Möglichkeiten der Erholung, Kommunikation und für Spiel und Sport im Baugebiet einzuräumen.

zu „Neugestaltung der Bebauungspläne unter dem Aspekt eines familien- und kindgerechten Wohngebiets unter Einbindung in ein Gesamtkonzept“:

- Die Planungskonzeption wurde im Rahmen des Verfahrens insbesondere in Bezug auf verschiedene Wohntypologien, die Erschließung sowie die Verfügbarkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen angepasst, um den künftigen Bewohnern und auch den Bewohnern im Umfeld Möglichkeiten der Erholung, Kommunikation und für Spiel und Sport im Baugebiet einzuräumen. Diese

ab 3 Jahre - deutlich in die Jahre gekommen ist und einer umfassenden Sanierung bedürfte, wäre es ein deutlicher Schritt zu mehr Kinder- und Familienfreundlichkeit, einen öffentlichen Spielplatz in ein Neubaugebiet miteinzuplanen. Gemäß § 11 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen; der nach seiner Lage und Beschaffenheit ein gefahrloses Spielen ermöglicht. Dieses zu Grunde gelegt, sollte dann schon bei einem Neubaugebiet mit aktuell geplanten rund über 50 Bauplätzen in Bauabschnitt I und ggf. nochmals rund 20-30 Bauplätzen in Bauabschnitt II erst recht an die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes gedacht werden. Folglich wird an dem Vorschlag aus der Stellungnahme vom 04.11.2019 festgehalten, dass das Baugebiet „entzerrt“, die Anzahl der Bauplätze verringert werden sollte und ergänzend wird hiermit angeregt einen öffentlichen Spielplatz und Grünflächen einzuplanen. Für Kinder sind Spielplätze einer der wichtigsten Orte im Leben. Hier lernen sie laufen, klettern, matschen, teilen, streiten, sich Vertragen, hinfallen, aufstehen, weitermachen. Alles wichtige Eigenschaften; die sie auch für ihr späteres Leben brauchen werden. Kinder brauchen für ihre Entwicklung Abenteuer und das Gefühl frei und selbstbestimmt handeln zu können. All dieses ist auf einem vernünftigen Spielplatz in einem sicheren abgesteckten Rahmen möglich. Ein Spielplatz ist überdies eine Begegnungstätte. Hier treffen Menschen unterschiedlicher Art, Alters und Couleur aufeinander und lernen sich kennen. Auch diese Begegnungen sind ein Argument für die Einrichtung des Spielplatzes im Neubaugebiet, da sie einen wichtigen Meilenstein zur Entwicklung der Windesheimer Ortsgemeinschaft darstellen können. So kann sich Gesellschaft und Gemeinschaft entwickeln und weiterentwickeln. Der geneigte Leser mag nun vielleicht auf den Gedanken kommen, Kinderlärm in einem Neubaugebiet sei den Anwohner nicht zuträglich. Hierzu sagt aber schon die Rechtsprechung, dass Kinderlärm grundsätzlich nicht als Immission zu werten sind. Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen, vorwiegend Geräusche, sind ortsüblich und als sozialadäquat von den Nachbarn hinzunehmen. Bei einem ausgewiesenen Spielplatz kann gemäß der Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass ein solcher quasi störungsfrei betrieben werden kann. Auch kann der Geräusentwicklung durch die Wahl der Lage der Spielgeräte, der Bepflanzung des Spielplatzes und der Bebauung und Bepflanzung der Nachbargrundstück ausreichend Rechnung getragen werden. Die Einrichtung von Spielplätzen ist gesellschaftlich nicht nur gewünscht, sondern im Sinne einer erfolgreichen kindlichen Sozialisation geboten und vielmehr auch absolut erforderlich. In modernen städtebaulichen Konzepten sind Planungen und Realisierung z.B. auch im Zusammenhang mit Renaturierungsprogrammen, die einen hohen Spielwert und Aufforderungscharakter haben, mittlerweile Standard. Nunmehr in Windesheim ein Neubaugebiet für vornehmlich Familien einzurichten, in dem Bauplatz press an Bauplatz gesetzt wird, ohne auch nur an Grün-/Freiflächen oder einen Spielplatz gedacht zu haben, entspricht jedweder zukunftsorientierten städtebaulichen Planung und sollte in Windesheim

überarbeitete Konzeption hat die Zielsetzung, ein ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges und zukunftsfähiges Baugebiet für die Gemeinde Windesheim zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen mit Hilfe unterschiedlicher Wohnformen und -typologien, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch möglichst dichte Bauweisen sowie Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Bauleitplanung.

- Der angemerkte Verweis auf § 11 LBauO betrifft den Bau von Wohnanlagen bzw. Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen, da der Gesetzgeber bei dieser Art von Bauweise davon ausgeht, dass nicht genügend Freifläche für alle Wohnparteien zur Verfügung steht. Ein Nachweis dieser Freiflächen ist im Zuge der Baugenehmigung der angesprochenen Wohntypologien zu erbringen und nicht Inhalt des Bebauungsplans.

so nicht errichtet werden.

Überdies wird angeregt, nicht nur das Neubaugebiet an sich zu betrachten, sondern dieses in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden und dadurch die derzeit in den angrenzenden Bereichen schon bestehenden und in der Stellungnahme vom 04.11.2019 vorgebrachten Probleme sogleich mit zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, ein solches neues Gesamtbebauungskonzept ggf. vorab mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach und den weiteren Fachlichkeiten abzustimmen, da die Kreisverwaltung wie in der Anlage zum Schriftverkehr vom 04.11.2019 übermittelt, bereits bemängelt hat, dass in Windesheim im Bereich der K47 / Bergstraße etc. z.B. keine Geschwindigkeitsmessungen vorgenommen werden, da hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und verkehrsrechtlich mangelhaften Beschilderungen keine gerichtsverwertbare Geschwindigkeitsmessungen mit einem mobilen Messgerät möglich wären. Zum einen sollte dieser Umstand seitens des Ortsgemeinderats mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach nochmals erörtert werden, nach dem nun in Höhe des Friedhofs das neue für den Wirtschaftsweg geltende Tempo 30 Schild aufgestellt wurde, aber zum anderen sollten solchen sicherheitsrelevanten Mängeln im Rahmen eines Neubaugebiets von vornherein durch Einbindung der entsprechenden Fachlichkeiten begegnet werden und entsprechende bereits bestehende Mängel in angrenzenden Bereichen im Rahmen eines baulichen- und verkehrsrechtlichen Gesamtkonzeptes abgeholfen werden. Dies wäre eine für Windesheim wünschenswerte nachhaltige und zukunftsorientierte städtebauliche Planung.

Folglich wird hiermit zusammenfassend angeregt, den Bebauungsplan mit den bereits in der Stellungnahme vom 04.11.2019 aufgeführten Punkten unter dem Aspekt eines familien- und kindgerechten Wohngebiets unter Einbindung der zuständigen Einrichtungen und Institutionen und vor allem aber unter Einbindung der entsprechenden Fachlichkeiten neu erstellen zu lassen und ein entsprechendes überarbeitetes zukunftsorientiertes Gesamtbebauungskonzept, welches auch die bereits bestehenden Probleme in den angrenzenden Bereichen umfasst, öffentlich zur Stellungnahme vorzulegen.

Bezüglich der erneuten Anmerkungen zu der bestehenden Verkehrssituation an der Wallhäuser Straße wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme 1a) vom 04.11.2019 verwiesen. Aufgrund der Anpassung der Baukonzeption wird nun kein Anbau an die Wallhäuser Straße mehr präferiert. Eine Umgestaltung dieser Straße, die im straßenverkehrsrechtlichen Sinne einen Wirtschaftsweg darstellt, ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Bedenken sind zum Teil in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes mit eingeflossen. Darüberhinausgehende Bedenken werden nicht geteilt und unter Verweis auf die obige Kommentierung zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 1 c)

Stellungnahme vom 11.11.2019

Hinweis der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme kursiv abgedruckten Passagen wurden zur Berücksichtigung von Belangen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes anonymisiert.

... am 04.11.19 und 05.11.19 wurden bereits zwei Stellungnahmen gg. das geplante Neubaugebiet "Auf den Zehn Morgen iun Windesheim" per Einschreiben / Rückschein übermittelt. Aufgrund des heutigen Fristablaufs für Stellungnahmen übermittel ich Ihnen hiermit noch einen Punkt per E-Mail, mit der Bitte diesen offiziell an die Ortsgemeinde Windesheim zu übermitteln:

Vergabeverfahren der Bauplätze

Es wird angeregt offen zu legen, wie die Ortsgemeinde Windesheim die Vergabe der Bauplätze beabsichtigt. Ortsintern wurde das Windesheimer Neubaugebiet damit beworben, dass die Bauplätze auch nur ortsintern vergeben werden sollen, bzw. für Familienzuzug, -zusammenführungen, Rückzug nach Windesheim etc. pp. Nunmehr wurden Informationen bekannt, dass sich bereits ein großer Bauträger bei einer Mainzer Dachdeckerfirma Kostenvoranschläge für die Dacheindeckungen für eben besagtes Windesheimer Neubaugebiet eingeholt hat. Sogar für großstadttypische Reihenhäuser. Eine Vergabe der Bauplätze an einen Bauträger sollte in jedem Fall vermieden werden.

Wir bitten diese Stellungnahme ebenfalls mit ins Verfahren aufzunehmen. Darüber hinaus tragen wir die uns zur Kenntnis gereichte Stellungname der Familie XXXXX (Stellungnahme 3a vom 10.11.2019) inhaltlich voll mit.

Kommentierung

Soweit sich der Einwender auf die Stellungnahmen 1a) vom 04.11.2019 und 1b) vom 05.11.2019 bezieht wird vollumfänglich auf die Würdigung dieser Stellungnahmen Bezug genommen.

Die Offenlegung der Vergabeverfahren von Grundstücken ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen sowie die sonstigen Aussagen zu Bauträgern sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Aussagen über Bauträger, die sich aktuell über Baupreise informieren, sind ebenfalls nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwände werden nicht geteilt und daher zurückgewiesen. Sonstige Änderungserfordernisse resultieren aus der Stellungnahme gleichfalls nicht.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 1 d)

Stellungnahme vom 25.03.2020

... wir halten hiermit unsere bereits im Jahr 2019 abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren aufrecht. Überdies beantragen wir hiermit, das den vorgetragenen Einwänden schriftlich abgeholfen wird. Wir sehen einer Protokollierung der entsprechenden Sitzung des Ortsgemeinderates im Amtsblatt der VG entgegen.

Mit Befremden haben wir auch zur Kenntnis genommen, dass bereits im jetzigen Verfahrensstandes schon Bauplätze unter der Hand von Mitgliedern des Ortsgemeinderates im Auftrag des Bürgermeisters vergeben worden sein sollen. Sofern dies zutrifft, bitten wir dieses unverzüglich zu stoppen und die Vergabe und die Vergaberichtlinien sowie ein entsprechendes Bewerberverfahren offiziell im Amtsblatt der VG zu machen.

Wir behalten uns vor das Bauverfahren anwaltschaftlich prüfen zu lassen.

Kommentierung

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen einer fachgerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bewertet und die Einwender werden über den Umgang der eingebrachten Stellungnahmen informiert.

Aussagen zu bisher erfolgter möglicher Vergabe von Baugrundstücken sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Umlegung der Flurstücke zu Baugrundstücken erfolgt ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen daraus nicht.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 2 a)

Stellungnahme vom 06.11.2019

Hinweis der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme kursiv abgedruckten Passagen wurden zur Berücksichtigung von Belangen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes anonymisiert.

... ich beehre mich anzuzeigen, die rechtlichen Interessen unseres Mandanten XXXXX zu vertreten.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Windesheim, Flur 8, Flurstücknummer 56. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Windesheim. Insoweit nehmen wir Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 18.10.2019.

Für unseren Mandanten ist im Verfahrensstadium der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorzutragen:

1.

Unser Mandant wehrt sich dagegen, dass gegebenenfalls das in seinem Eigentum stehende landwirtschaftlich genutzte Grundstück für Flächen zur Erweiterung des Friedhofes der Ortsgemeinde Windesheim genutzt werden soll.

2.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim wird dieses Grundstück derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. durch Verabschiedung des Bebauungsplanes als Satzung eine Herabzonung erfolgen, kündigen wir bereits jetzt an, den dadurch entstehenden Schaden unseres Mandanten geltend zu machen.

Während der Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden wir problematisieren, ob überhaupt eine Erweiterung der Friedhofsfläche unter Berücksichtigung der geänderten Bestattungskulturen notwendig sein wird.

Kommentierung

Die Kanzlei Merk Schlarb & Partner (Bad Kreuznach) vertritt einen Bürger, der Grundstückseigentum im Plangebiet besitzt. Zu den vorgebrachten Bedenken ergeht folgende Würdigung:

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehem. VG Langenlonsheim für den Bereich der Gemeinde Windesheim stellt das besagte Flurstück als „geplante Wohnbaufläche“ dar. Östlich davon sind die Flurstücke 54/4 und 55 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Aufgrund von vermehrten Anfragen zu anonymen Bestattungen sowie zu alternativen Bestattungsformen und der Tatsache, dass für diese Form von Bestattungen auf dem aktuellen Friedhofsgebiet kein Platz gesehen wird, hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen, den bestehenden Friedhof zu erweitern. Dies ist aufgrund der Bestandssituation ausschließlich in Richtung Südwesten des aktuellen Standortes möglich. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, das Flurstück 56 hierfür in Anspruch zu nehmen. So soll im Rahmen der Planung auf besagter Parzelle u.a. ein Baumfeld für Baumbestattungen angepflanzt sowie zusätzlicher öffentlicher Parkraum geschaffen werden, der im bisherigen direkten Friedhofs-umfeld nur unzureichend vorhanden ist.

Die Gemeinde Windesheim handelt mit der Erstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der ihr zustehenden kommunalen Planungshoheit. Dieses Handeln ist erforderlich, sobald und soweit die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde dies erfordert (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Diese notwendige Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist nicht auf die Herstellung benötigten Wohnraums beschränkt. Sie beinhaltet zusätzlich unter anderem die Herstellung und Entwicklung sozialer, kultureller und kirchlicher Einrichtungen. In diesem Fall betrifft das die Erweiterung der Friedhofsfläche, welche ausschließlich auf besagter Fläche umsetzbar ist.

Der Einwand, mit der Planung würde eine „Herabzonung“ des als Wohnbaufläche dargestellten Flurstücks erfolgen, wird zurückgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass mit der „Herabzonung“ eine Wertminderung des Flurstückes gemeint ist. Dem sei vorangestellt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht außenwirksam und lediglich verwaltungsintern sowie für bestimmte Versorgungsträger o.ä. bindend sind. Somit kann nicht von einer „Herabzonung“ die Rede sein, da zuvor faktisch kein Bauland bestand, welches jetzt im Wert gemindert wird.

Weiterhin stellen Flächennutzungspläne die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit der damit einhergehenden Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde dar. Diese Planwerke werden mit einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont erstellt. Die aktuell gültigen Plandarstellungen sind auf der Annahme getroffen worden, dass nicht von einer Erweiterung der Friedhofsfläche auszugehen ist. Dies hat sich mittlerweile aufgrund einer zunehmenden Nachfrage sowie mit Hinblick auf den voranschreitenden demographischen Wandel geändert und die Gemeinde nimmt ihr Recht auf Planungshoheit und ihre Pflicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch im Hinblick auf künftige Generationen wahr, indem eine Erweiterung des Friedhofes in dem hier vorliegenden Rechtsplan angestrebt wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 2 b)

Stellungnahme vom 12.11.2019

Hinweis der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme kursiv abgedruckten Passagen wurden zur Berücksichtigung von Belangen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes anonymisiert.

... im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Windesheim für das Teilgebiet „Auf den acht Morgen“ führt die Ortsgemeinde Windesheim eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch.

Dies ergibt sich aus der öffentlichen Bekanntmachung der Ortsgemeinde Windesheim, die im Internet abrufbar ist und das Datum des 18.10.2019 trägt.

Aus dieser öffentlichen Bekanntmachung ergibt sich des Weiteren, dass die Ortsgemeinde Windesheim die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen hat. Auch dieser Beschluss des Ortsgemeinderates vom 17.09.2019 ist Gegenstand dieser öffentlichen Bekanntmachung.

Das Bundesrecht regelt in § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, dass der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, öffentlich bekannt zu machen ist.

In § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist geregelt, dass über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ist.

Zwischen der ortsüblichen Bekanntmachung im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht ein rechtlicher Qualitätsunterschied.

Trotzdem begegnet die öffentliche Bekanntmachung ausschließlich im Internet erheblichen rechtlichen Bedenken.

Wie öffentlich bekannt zu machen ist bzw. wie die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu erfolgen hat, richtet sich nach Landesrecht. Die öffentliche Bekanntmachung ist bekanntlich in § 27 GemO geregelt. Von einer öffentlichen Bekanntmachung ausschließlich mittels elektronischer Medien ist dort an keiner Stelle die Rede.

Höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage, ob das Landesrecht bzw. eine Hauptsatzung der Plan aufstellenden Gemeinde vorsehen kann, dass diese öffentlichen Bekanntmachungen ausschließlich im Internet veröffentlicht werden, gibt es nicht. Es gibt auch keine höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage, ob die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung ausschließlich im Internet bekannt gemacht werden kann. Es gibt jedoch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 04.05.2012 zu Az. 1 MN 218/11, nach der Landesrecht durch Bundesrecht verdrängt wird, Art. 31 GG. Diese Entscheidung

Kommentierung

Die Kanzlei Merk Schlarb & Partner (Bad Kreuznach) vertritt einen Bürger, der Grundstückseigentum im Plangebiet besitzt. Zu den vorgebrachten Bedenken ergeht folgende Würdigung:

Entgegen den anwaltlichen Ausführungen ist keine ausschließliche Bekanntmachung im Internet erfolgt. Am 18.10.2019 erfolgte eine Bekanntmachung im Amtsblatt der (ehem.) VG Langenlonsheim. Die Auslegung selbst fand in den Räumen der Verwaltung in Langenlonsheim statt.

Die anwaltlichen Ausführungen zur Hautsatzung der Gemeinde Windesheim wurden durch die Verbandsgemeindeverwaltung geprüft. Um in diesem Zusammenhang einen formalen Fehler vorzubeugen wurde mit Veröffentlichung am 13.03.2020 im Amtsblatt der VG Langenlonsheim-Stromberg erneut die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Die Planunterlagen waren in Folge in der Verbandsgemeindeverwaltung, Verwaltungsstelle Stromberg, für die Öffentlichkeit ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Homepage der VG Langenlonsheim-Stromberg für den ausgelegten Zeitraum zugänglich.

Entgegen der Aussage, wonach öffentliche Bekanntmachungen nach dem Baugesetzbuch ausschließlich im Amtsblatt bzw. in der in der Gemeinde erscheinenden Zeitung zu erfolgen haben, besagt § 4a Abs. 4 BauGB, dass diese „ausschließliche“ Bekanntmachung in den genannten Medien nicht ausreicht. Demnach sind Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der Wiederholung der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung werden die vorgebrachten rechtlichen Bedenken als ausgeräumt angesehen. Sonstige Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse resultieren aus der Stellungnahme nicht.

ist ergangen zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Entscheidung muss aber auch auf alle anderen öffentlichen Bekanntmachungen übertragen werden. Öffentliche Bekanntmachungen nach dem Baugesetzbuch müssen nach wie vor ausschließlich im Amtsblatt bzw. in der in der Gemeinde erscheinenden Zeitung erfolgen.

Sollte die Ortsgemeinde Windesheim hier anderer Auffassung sein, freue ich mich bereits auf die rechtsgrundsätzliche Klärung dieser Frage für unseren Mandanten XXXXX.

Außerdem bitte ich höflich um Überlassung eines Abdrucks der Hauptsatzung der Ortsgemeinde Windesheim.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 2 c)

Stellungnahme vom 01.04.2020

... bei meinem persönlichen Besuch, zur Ansicht des ausliegenden Planentwurf der Gemeinde Windesheim mußte ich feststellen, das meine Parzelle Flur 8 Flurstücksnummer 56 als Friedhoffläche eingetragen ist.

Dies stellt eine Wertminderung da, die ich nicht hinnehmen werde.

In dem vorherigen Flächennutzungsplan war meine Parzelle als Wohnbaufläche eingetragen.

Mir stellt sich die Frage, ob bei den sich heutzutage geänderten Bestattungskulturen, überhaupt eine Erweiterung der Friedhoffläche notwendig ist.

Anhang: Anwaltsschreiben vom 06.11.2019.

Kommentierung

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehem. VG Langenlonsheim für den Bereich der Gemeinde Windesheim stellt das besagte Flurstück als „geplante Wohnbaufläche“ dar. Östlich davon sind die Flurstücke 54/4 und 55 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Aufgrund von vermehrten Anfragen zu anonymen Bestattungen sowie zu alternativen Bestattungsformen und der Tatsache, dass für diese Form von Bestattungen auf dem aktuellen Friedhofsgebiet kein Platz gesehen wird, hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen, den bestehenden Friedhof zu erweitern. Dies ist aufgrund der Bestandssituation ausschließlich in Richtung Südwesten des aktuellen Standortes möglich. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, das Flurstück 56 hierfür in Anspruch zu nehmen. So soll im Rahmen der Planung auf besagter Parzelle u.a. ein Baumfeld für Baumbestattungen angepflanzt sowie zusätzlicher öffentlicher Parkraum geschaffen werden, der im bisherigen direkten Friedhofs-umfeld nur unzureichend vorhanden ist.

Die Gemeinde Windesheim handelt mit der Erstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der ihr zustehenden kommunalen Planungshoheit. Dieses Handeln ist erforderlich, sobald und soweit die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde dies erfordert (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Diese notwendige Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist nicht auf die Herstellung benötigten Wohnraums beschränkt. Sie beinhaltet zusätzlich unter anderem die Herstellung und Entwicklung sozialer, kultureller und kirchlicher Einrichtungen.

In diesem Fall betrifft das die Erweiterung der Friedhofsfläche, welche ausschließlich auf besagter Fläche umsetzbar ist.

Der Einwand, mit der Planung würde eine „Wertminderung“ des als Wohnbaufläche dargestellten Flurstücks erfolgen, wird zurückgewiesen. Dem sei vorangestellt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht außenwirksam und lediglich verwaltungsintern sowie für bestimmte Versorgungsträger o.ä. bindend sind. Somit kann nicht von einer „Wertminderung“ die Rede sein, da zuvor faktisch kein Bauland bestand, welches jetzt im Wert gemindert wird.

Weiterhin stellen Flächennutzungspläne die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit der damit einhergehenden Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde dar. Diese Planwerke werden mit einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont erstellt. Die aktuell gültigen Plandarstellungen sind auf der Annahme getroffen worden, dass nicht von einer Erweiterung der Friedhofsfläche auszugehen ist. Dies hat sich mittlerweile aufgrund einer zunehmenden Nachfrage sowie mit Hinblick auf den voranschreitenden demographischen Wandel geändert und die Gemeinde nimmt ihr Recht auf Planungshoheit und ihre Pflicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch im Hinblick auf künftige Generationen wahr, indem eine Erweiterung des Friedhofes in dem hier vorliegenden Rechtsplan angestrebt wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung auf Beibehaltung als Wohnbaufläche wird unter Verweis auf die obige Kommentierung zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 3 a)

Stellungnahme vom 10.11.2019

Hinweis der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme kursiv abgedruckten Passagen wurden zur Berücksichtigung von Belangen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes anonymisiert.

... wir erheben Einspruch gegen die Planungsabsichten der Ortsgemeinde Windesheim zur Ausweisung eines Neubaugebietes „Auf den acht Morgen“.

Hiermit nehmen wir Bezug auf das Schreiben von Frau XXXXX und Herrn XXXXX (Stellungnahme 1a vom 04.11.2019) vom 04.11.2019 an die Ortsgemeinde Windesheim und möchten die Einwände um folgende Punkte erweitern:

Zu Punkt 2. Verkehrskonzept des Baugebiets „Auf den acht Morgen“ in Bezug auf die Verkehrssituation

Bereits im Jahr 2018 war es mir möglich einen Bebauungsplan für das Gebiet einzusehen. Offensichtlich wurde das 2018 zur Einsicht ausliegende Baugebiet nicht neu überplant, sondern einfach der Bebauungsplan von 2018 in zwei Bauabschnitte unterteilt. Gegenwärtig liegt der östliche Teil der Öffentlichkeit zur Ansicht aus. Ob bewusst oder unbewusst, wird eine Ausweitung über den landwirtschaftlichen Weg (K47 /Bergstraße) nach Westen, derzeit nicht debattiert. Es drängt sich jedoch die Frage auf, wie die derzeit acht geplanten Grundstücke entlang der K47 /Verlängerung der Bergstraße verkehrstechnisch angebunden werden soll. Anscheinend wird hier eine Art „Salami-Taktik“ verfolgt, um Tatsachen zu schaffen, die später unumgänglich sind und damit eine Verkehrsanbindung des Neubaugebiets über die Bergstraße erfolgen muss. Es folgt unweigerlich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Bergstraße, Hinter der Kirche und Lindenstraße. Bereits in der Vergangenheit haben wir kein Gehör erhalten, bzw. die Politik war nicht in der Lage Fakten zu schaffen. Es gilt auch die Bedürfnisse der Anwohner zu beachten und zu schützen.

Sollte der landwirtschaftliche Weg „Bergstraße/K47“ tatsächlich als Ortsstraße Verwendung finden, würde diese zu noch stärkerem Verkehrsaufkommen aus und in Richtung Hergenfeld/Wallhausen führen.

Anmerkung:

Laut Plan handelt es sich um die Kreisstraße 47. Tatsächlich handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg. Die Verantwortlichen sind bis dato nicht in der Lage gewesen eine Umfirmierung vorzunehmen. Dies hat zur Folge, dass Navigationssysteme die Kreisstraße nicht als landwirtschaftlichen Weg erkennen und damit eine Fehllenkung des Verkehrs entsteht (PKW, Motorräder, Müllabfuhr, Rettungsdienst, Reisebusse und Lastzüge).

Kommentierung

Soweit der Einwander auf die Stellungnahme 1a) vom 04.11.2019 verweist, wird vollumfänglich auf die dortige Kommentierung und den dazugehörigen Beschlussvorschlag verwiesen.

Zu: „Verkehrskonzept des Baugebiets „Auf den acht Morgen“ in Bezug auf die Verkehrssituation

Der hier vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die städtebauliche Entwicklung des hier gültigen Geltungsbereiches. Im Rahmen einer nachhaltigen und an aktuelle Rahmenbedingungen angepassten Entwicklung sieht die Gemeinde unterschiedliche Teilabschnitte vor. Eine mögliche Erweiterung wird demnach in einem eigenständigen, dafür vorgesehenen Rechtsplan behandelt.

Dennoch berücksichtigt die hier vorliegende Planung eine mögliche städtebauliche Erweiterung, welche dann bedarfsgerecht entwickelt werden kann. Die verkehrliche Erschließung soll nach Überprüfung der Planung und Anpassung des städtebaulichen Konzeptes nun ausschließlich über die Kreuznacher Straße (K49) erfolgen. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme sowie der bestehenden engen Straßenverhältnisse der Bergstraße sowie der umgebenden Ortsstraßen zu empfehlen. Es soll lediglich eine Anbindung für Fuß- und Radverkehr sowie eine Notbefahrbarkeit für Einsatz- und evtl. Müllfahrzeuge in diesem Bereich vorgesehen werden. Eine verkehrsordnerische Umwidmung der ehemaligen K 47 ist nicht Inhalt eines Bebauungsplans.

Wir fordern hier dringend zu handeln: Korrektur des Plans und Information der Navigationsdienste, als auch eine bessere Beschilderung innerhalb des Ortes, sowie eine Sperrung des landwirtschaftlichen Weges (einfache und kostengünstige Maßnahme wären große Bruchsteine im oberen Bereich des landwirtschaftlichen Weges).

Wir unterstützen die Stellungnahme ausdrücklich und verweisen auf weitere Argumente (siehe unten), den von der Gemeinde Windesheim ausgelegten Bebauungsplan in seiner derzeitigen Planungsform nicht auszuweisen, bzw. wir stellen es grundsätzlich in Frage eine Ausweisung eines Neubaugebietes an dieser Stelle zu verfolgen.

Es ist zu kritisieren, dass der Bebauungsplan entgegen dem üblichen vollen Monat nur 14 Tage zur Ansicht ausgelegt wird und auch nur in diesem kurzen Zeitraum eine schriftliche Stellungnahme möglich ist! [frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)]. Somit wird abwesenden Personen die Chance genommen sich zum Planvorhaben zu äußern. Hiermit fordern wir eine Verlängerung der Auslegungsfrist oder eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes.

Sofern man an der Ausweisung des Neubaugebietes festhält sind noch folgende Einwände gegen die Ausweisung vor zu bringen:

1. Es fehlt ein Konzept zur Versorgung der Wohngebäude mit Energie aus regenerativen Energiequellen. Ab 2026 dürfen keine Ölheizungen mehr verbaut werden. In der Regel gibt es seitens der Gasversorger kein Interesse Neubaugebiete zu versorgen. Davon ausgehend, dass diese Frage noch nicht geprüft wurde, muss vor der Ausweisung noch über die Errichtung eines Nahwärmenetzes oder weiterer Energieversorgung nachgedacht werden, da hierfür auch Fläche ausgewiesen und Anfahrmöglichkeiten geschaffen werden müssen (derzeit nicht vorhanden). Darüber hinaus ist das Interesse der umliegenden Anwohner (eventuell auch kirchliche Einrichtungen) zu prüfen. Von der derzeit gängigen Nutzung von Erdwärmetauschern ist aus energetischer Sicht abzuraten, da diese deutlich ineffektiver und damit teurer als Nahwärmenetze einzustufen sind.
Hinweis an dieser Stelle: Es liegt in der Hand der Kommune festzulegen, welche Wärmequelle im Neubaugebiet (dies muss zwingend im Grundbuch verankert sein) genutzt wird!
2. Das Baugesetzbuch fordert eine solare Ausrichtung der Gebäude nach Süden. Es muss eine Baulinie vorgegeben werden, um der Südausrichtung fest zu legen. Derzeit nicht umgesetzt! Hierdurch wird eine optimale energetische Ausnutzung durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verhindert.

Zu: Infragestellung der Notwendigkeit des Baugebietes

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums befasst. Aufgrund mangelnder Innenentwicklungspotentiale sowie eines nach wie vor bestehenden Entwicklungsdruckes wird das hier vorliegende Neubaugebiet forciert.

Zu: Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behauptung einer unzureichenden öffentlichen Beteiligung wird hier angemerkt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterliegt allerdings keiner vorgegebenen Mindest- oder Höchstdauer. Somit obliegt es der Gemeinde, die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung festzulegen. Zudem wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung mit identischen Planunterlagen durchgeführt, welche nicht dazu geführt hat, dass die eingegangenen Stellungnahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung unwirksam, sondern vollumfänglich vom Ortsgemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass aufgrund der beiden frühzeitigen Beteiligungen insgesamt eine Auslegungsdauer von vier Wochen erreicht wurde.

Zu: 1

Der Umgang und die Anpassung an den Klimawandel sowie Beiträge zum Klimaschutz sind auch kommunale Aufgaben (vgl. § 1 Abs. 5 und Abs 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Zusammenhang stellt die Energieversorgung für Gemeinden speziell in neu zu errichtenden Baugebieten die Möglichkeit dar, einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten. In Kombination mit Maßnahmen und Festsetzungen, welche das lokale Kleinklima fördern, können Kommunen aktiv Klima- und Umweltschutz betreiben. In diesem Zusammenhang wird aktuell die Integration eines zentralen Wärmenetzes für das Baugebiet geprüft. Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept unter anderem auch unter Gesichtspunkten der Klimaanpassung und des Klimaschutzes angepasst. Auch die zwischenzeitlich ausgearbeiteten Textlichen Festsetzungen tragen diesen Aspekten Rechnung.

Zu: 2

Die Planungskonzeption berücksichtigt bereits eine möglichst optimale Ausrichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die angemerkte ausschließliche Ausweisung einer Baulinie ist hier jedoch nicht zielführend, da sie keine Aussage über die Ausrichtung des Daches oder deren Neigung vorgibt. Daher wird davon

3. Klimaschutz ist auch Aufgabe der Gemeinde. Die derzeitige Planung zeigt hinsichtlich dieser Aufgabe keinerlei Verantwortung! Die enge Bebauung ist wenig förderlich für Natur und Umwelt. Der vorgesehene Flächenverbrauch durch das Neubaugebiete muss erheblich reduziert und grundsätzlich überdacht werden!
4. Topografie/Abführung des Oberflächenwassers: Der Plan lässt kein Regenrückhaltebecken erkennen. Entsprechend der Topografie des Geländes ist ein Becken auf der östlichen Seite zu erwarten. Hier ist derzeit keine Fläche ausgewiesen! Im Sinn von Wasserschutz ist das Oberflächenwasser getrennt abzuführen! Kommt es wie in vergangenen Jahren erneut zu Starkregen-Ereignissen und führen die Anlieger des Neubaugebietes das Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ein, ist davon auszugehen, dass sich das Problem eines Hochwassers im Bereich des Tennisplatzes wiederholen und ggf. verschlimmern wird.
5. Versiegelung des Bodens: Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Gemäß der Bauleitplanung gilt der gewachsene Boden als Schutzgut. Aufgrund der kleinen Baugrundstücke liegt eine unnötig hohe Versiegelung und Bodenverdichtung vor. Mit dem geplanten Vorhaben wird die Funktion des Bodens stark beeinträchtigt:
 - a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen (Hemmung Wurzelwachstum) und Bodenorganismen (Bodenverdichtung vermindert dies in hohem Maße)
 - b. Nährstoffkreisläufen (Schadstoffsenke)
 - c. Schutz des Grundwassers
 - d. Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Um dem entgegen zu wirken, sollten die Baugrundstück größer gewählt werden und/oder eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) in Betracht gezogen werden. Der angesetzte Wert von 0,4 stelle das Höchstmaß der baulichen Nutzung in Wohngebieten dar (§4 BauNVO).

Hierzu eine Vergleichsrechnung:

Derzeit 54 Baugrundstücke ausgewiesen. Hausgrundfläche 8 x 10m (=80 qm). Hinzu kommen weitere Flächenversiegelungen durch Zufahrten, Carports, Garagen, Wege, ... Nehmen wir hier 120qm pro Grundstück an. Würde pro Grundstück insgesamt 200 qm bedeuten. (Dies entspricht dem zulässigen Maß durch die GRZ.

200 qm x 54 Grundstücke= 10800qm versiegelte Fläche.

Werden die Grundstücke vergrößert (Annahme 750 qm -> 36 mögliche Grundstücke). Ergibt sich folgende Rechnung:

36 Grundstücke x 200 qm= 7200 qm.

grundsätzlich abgeraten. Auch ist eine reine Südausrichtung aufgrund der technischen Entwicklung mittlerweile nicht mehr zwingend der einzige Weg zur effizienten Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromproduktion. So ist eine Ausrichtung von Satteldachflächen nach Ost und West ebenfalls denkbar, da in diesem Fall der Strom zu den Zeitpunkten produziert wird, zu denen er bei werktätig tätigen Personen / Familien benötigt wird (in den Morgenstunden nach dem Aufstehen und in den Nachmittags-/ Abendstunden). Der Bebauungsplan wird neben geeigneten Dächern auch Flachdächer ermöglichen und somit den künftigen Hausbesitzern durch die Wahl der Dachform die Möglichkeit einer Effizienzmaximierung der Solarnutzung überlassen.

Zu: 3

Die Behauptung, wonach die Planung wenig förderlich für die Umwelt ist und zu klimaschädlichen und negativen sozialgesellschaftlichen Auswirkungen führen wird, kann weder nachvollzogen, noch sollte diese geteilt werden. Vielmehr würde die angeregte Vergrößerung der Baugrundstücke in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Belastung des Klimas und der Bodenversiegelung führen, da für eine kleinere Zahl an Bewohnern mehr Fläche bebaut, versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden muss. Weiterhin ist es für eine heterogene und sozial durchmischte Bevölkerungsentwicklung förderlich, Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren etc.) sowie unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Dies entspricht zudem dem Gebot einer nachhaltigen und sozialgerechten Bodennutzung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Diese Zielsetzung wird auch in dem angepassten städtebaulichen Konzept verfolgt. Darüber hinaus sind zusätzliche Grün- und Freiflächen zur Förderung der Arten- und Biotopvielfalt in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen.

Zu: 4

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird in einem eigenen Kanal zu einem Rückhaltebecken östlich der K 49 geführt werden und dort in den Dunsenberger Graben gedrosselt eingeleitet.

Zu: 5

Den Anmerkungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zugestimmt. Demnach ist es Ziel der Bauleitplanung diesen zu unterstützen und eine Neuversiegelung von Flächen auf das Mindestmaß zu reduzieren. Die Aussage, wonach die Planung aufgrund der kleinen Grundstücke und deren hoher Anzahl zu einem klimaschädlichen Umgang mit Boden und zu einer zu starken Neuversiegelung führen wird, sollte nicht geteilt werden. Vielmehr würde eine

Fazit: es werden **3600 qm** von gewachsenem Boden eingespart! Dieser Boden kann sonst nicht mehr in seine ursprüngliche Form und Funktion zurückgeführt werden.

6. Die Berücksichtigung sozialer Aspekte fehlt vollständig. Die Wohnbedürfnisse (auch älterer Menschen) sind nicht berücksichtigt. Die hohe Besiedlung wird unausweichlich zu sozialen Spannungsfeldern führen.

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt (Friedrich Schiller)

7. Spielplatz: Es wurde kein Kinderspielplatz eingeplant. Die im Ort vorhandenen Kinderspielplätze sind abgesehen von ihrem aktuellen Zustand zu weit von dem geplanten Baugebiet entfernt (u.a. Querung der Hauptstraße). Jedoch benötigen Kinder für ihre Persönlichkeitsentwicklung diese Spielräume: Kinder dürfen sich auf Spielplätzen deutlich mehr ausleben, als im heimischen Garten. Die Spielgeräte fordern sie mehr ihre Ängste zu überwinden und Reflexe auszubilden. Spielplätze geben den Kindern das Gefühl selbstbestimmt und frei handeln zu dürfen. Außerdem kann und sollte ein Spielplatz nicht nur für die „Kleinsten“ da sein, sondern als ein Mehrgenerationen-platz gelebt werden. Auch in der Gemeinde Windesheim fehlt es an schönen Orten an denen sich Alt und Jung begegnen können.

Anmerkung: Die Altersgruppe der Kinder, die dem Spielplatz entwachsen sind hat in Windesheim aktuell keinen Treffpunkt!

8. Es ist nicht ersichtlich, dass der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland untersucht wurde. Wie hoch ist das Interesse potentieller Käufer? Auch in anderen Nachbargemeinden (Bsp.: Hargesheim) gibt es noch unbebaute Bauplätze. Es gilt den tatsächlichen Bedarf zu prüfen!
9. Kindergarten/Schule: Bereits in anderen Gemeinden ist durch die Ausweisung eines Neubaugebietes die Auslastung des Kindergartens und der Schule nicht bedacht worden. Ein Neubaugebiet bringt eine Großzahl von Kindern mit sich (SO Häuser ~100 Kinder). Darüber hinaus kommt es durch Verkauf von Bestandsgebäuden in der Gemeinde zur Erhöhung der Kinder im Dorf. Wir unterstellen, dass dies nicht berücksichtigt wurde!
10. Lücken im Bestand füllen; Nebengebäude abreißen oder umbauen, Anreize schaffen
11. Der Plan erfasst Einzelhäuser in offener Bauweise. Auch wenn dies nicht ausdrücklich formuliert wurde! Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu verfolgen, um der geschlossenen Bauweise und somit einem Block von Reihenhäusern entgegenzuwirken. Bauträger haben offenkundiges Interesse angezeigt: uns liegen Aussagen vor, dass Bauträger bereits bei einzelnen Gewerken Angebote zur Bebauung des Neubaugebietes eingeholt haben! Die Verwirklichung von Reihenhäusern durch einen Bauträger ist abzulehnen!

Vergrößerung der Grundstücke in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Belastung des Klimas und der Bodenversiegelung führen, da für die gleiche Anzahl an Baugrundstücken mehr Fläche bebaut, versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden muss. Dies würde darüber hinaus gegen den Grundsatz sprechen, mit der Bauleitplanung einen sozialgerechten und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu sichern und somit auch Wohnraum für unterschiedliche Alters-, Haushalts- und Einkommensgruppen zu schaffen. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wurden daher unterschiedliche Wohntypologien in die Planungskonzeption mit aufgenommen. Dies fördert zudem eine heterogene Bevölkerungsentwicklung und führt zu einer sozialen Durchmischung der Einwohnerstruktur nicht nur innerhalb des Baugebietes. Weiterhin können Wohnformen in unterschiedlichen Dichten einen positiven Effekt auf das subjektive Nachbarschaftsempfinden sowie die Identitätsbildung haben. All diese Aspekte sind von der Kommune in Durchführung ihrer kommunalen Planungshoheit zu berücksichtigen und in der Bauleitplanung zum Ausdruck zu bringen.

Zu: 6

Die Bedenken zu einer hohen sozialen Belastung und daraus folgenden Spannungen aufgrund einer zu hohen Bebauungsdichte werden nicht geteilt. Zum einen stellt sich die Bebauungsdichte aktuell als vergleichsweise locker dar und entspricht der ortstypischen Siedlungsstruktur. Auch die nun angepasste Struktur beinhaltet immer noch eine lockere Bebauungsdichte. Zum anderen fördert eine angemessen und verträglich dichte Bebauung eine heterogenere Bevölkerungsstruktur, was Nachbarschaften und soziale Integration vielmehr fördert als dass es zu Spannungen kommt.

Zu: 7

Neben der Befriedigung der Wohnbedürfnisse ist es Aufgabe einer abgewogenen und ganzheitlichen Bauleitplanung öffentliche Bereiche zu integrieren, die von den Bewohnern aktiv als Bewegungs-, Kommunikations-, Erholungs- und Aufenthaltsräume genutzt werden können. Hierzu zählen unter anderem auch Spielplätze sowie Grünflächen und Quartiersplätze. Derartige Räume sind nun im Rahmen der Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt worden.

Zu: 8

Der Wohnraumbedarf für die Gemeinde Windesheim ist im Zusammenhang mit den Aussagen zu den Wohnbauflächenbedarfen des Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, Zweite Teilfortschreibung ermittelt worden. Demnach

12. Parkplatz Friedhof: man darf davon ausgehen, dass gemäß der gegenwärtigen Planung die vorhandenen Stellflächen nicht ausreichen werden. Anwohner als auch der Besucher werden sich Alternativen suchen. Aufgrund der Nähe zum Friedhof liegt die Vermutung nahe, dass die Plätze der Friedhofsbesucher zweckentfremdet werden. Und mit einer erhöhten Verkehrsbelastung der Bergstraße zu rechnen ist.

Anmerkung: Auch hier muss sich die Ortsgemeinde Windesheim ein Konzept überlegen: bereits aktuell zeigt sich, dass bei Beerdigungen und hohen Kirchfeiertagen, die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichend sind.

13. Abschließend ist anzumerken, dass das Baugebiet nicht sehr überdacht ist. Es fehlt ein ganzheitlicher Ansatz der Ortsgemeinde Windesheim. Das Neubaugebiet wirkt wie ein "Fremdkörper", abgeschnitten durch den Friedhof und seine Erweiterungsfläche. Hier stellt sich die Frage, wie die Erweiterungsfläche ermittelt wurde? Bitte um Nachweis! Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung von Neubaugrundstücken.

14. Die Förderlandschaft Deutschland bietet viele Möglichkeiten im Rahmen von Dorferneuerung, Quartierskonzepten, „Unser Dorf hat Zukunft“, etc. die Struktur einer Dorfgemeinschaft zu beleuchten und zu verbessern. Dies sollte der Entwicklung eines Neubaugebietes vorangestellt werden um Kapazitäten und Synergien aufzudecken und zu schaffen. Es gilt Anreize für „Neubürger“ oder Kaufinteressenten zu schaffen. Wir beanspruchen die Prüfung im Bestand vor Ausweisung des Neubaugebietes:

- angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete
- angemessene Nutzung leerstehender oder verfallener Bausubstanz im Dorfgebiet
- Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen (Im Setzling, In der Goldgrube, Silvaner Weg, Burgunderweg, Waldhilbersheimer Straße, Römerbergblick, Hinter der Kirche, Schöne Aussicht, Frühlingswiese, Ecker Schloss, In der Au, An der Trift Areal zwischen Waldstraße und Mühlenstraße)

15. Wir fordern dazu auf, Vertreter der Träger öffentlicher Belange (Wasserversorgung, Gas und Strom) innerhalb der gesetzlichen Fristen anzuhören, um etwaige Planungsfehler und daraus entstehende Kosten zu vermeiden.

16. Gegenwärtig hat der Besitzer der Ackerfläche im direkten Anschluss an den Friedhof kein Interesse die Ackerfläche zu veräußern. Solange dies der Fall ist, sollten weitere Ausgaben zur Planung eines Neubaugebietes in diesem Bereich unterlassen werden.

17. Sofern an der Umsetzung eines Neubaugebietes festgehalten wird, bitten wir darum die Problematik des Klimaschutz, der Biodiversität und der sozialen Kriterien nicht aus den Augen zu verlieren (wie bereits im Schreiben vom 04.11.2019 hingewiesen). Der aktuell vorliegende Plan steht für die gnadenlose Ausbeutung des Schutzgutes Boden und verfolgt rein wirtschaftliches Interesse! Der Plan wirkt antiquiert und wenig überdacht.

ist für die kommenden 15 Jahre für die Gemeinde Windesheim ein höherer Wohnraumbedarf prognostiziert, als dieser durch das hier vorliegende Wohnbaugelände befriedigt werden kann. Diesen Umstand haben sowohl die Untere Landesplanungsbehörde, als auch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe durch die Äußerung keiner grundsätzlichen Bedenken gegen die hier vorliegende Planung bestätigt.

Die Gemeinde Hargesheim als unmittelbare Nachbargemeinde zu bezeichnen wird hier in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wären eher Guldental und Schweppenhausen zu nennen.

Weiterhin ist die unmittelbare Berücksichtigung potentieller Käufer nicht Inhalt eines Bebauungsplans und widerspricht dem Sinn einer langfristigen und nachhaltigen Angebotsplanung.

Zu: 9

Die aktuelle Auslastung der Kindergärten und Schulen ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Dennoch sollten die Bedenken zur Kenntnis genommen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Entwicklung des Baugebietes die Zahl junger Familien und damit auch der Kinder in der Gemeinde steigen wird.

Zu 10:

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der ehem. VG Langenlonsheim wurde die potentielle Innenentwicklung der Gemeinde Windesheim untersucht. Dies hat gezeigt, dass keine Innenentwicklungspotentiale bestehen, welche die Schaffung von Wohnraum in der hier vorliegenden Dimension erreichen.

Zu: 11

Siehe Aussagen zu 5 & 6.

Die Verwirklichung von „Blöcken aus Reihenhäusern“ ist mit der Planungskonzeption nicht beabsichtigt. Aus den bereits genannten Gründen verfolgt die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes eine Mischung von Wohntypologien.

Die Aussagen zu Bauträgern, welche sich aktuell über Baupreise informieren sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Zu: 12

Die Planungskonzeption sieht vor, privat notwendige Stellplätze an den jeweiligen Verkehrsquellen, sprich, den privaten Baugrundstücken, nachzuweisen. Hierbei sei auf die Stellplatzsatzung, 1. Änderung der Gemeinde Windesheim vom 18.05.2000 hingewiesen. Demnach sind je freistehendem Einfamilienhaus

Auszug Baugesetzbuch:

„Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- Eine nachhaltige Entwicklung,
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
- Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung,
- Menschenwürdige Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Klimaschutz,
- Städtebauliche Gestalt,
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dabei sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In einem Katalog von elf Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.“

zwei Stellplätze herzustellen. Mit der Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wird auch die Errichtung weiterer Stellplätze für den Friedhof verfolgt.

Zu: 13

Die Planungskonzeption verfolgt entgegen der Aussagen einen ganzheitlichen Ansatz, den Siedlungskörper von Windesheim organisch und adäquat weiterzuentwickeln. Zudem kann die hier vorliegende Planung nicht als solitäre Entwicklung gesehen werden, sondern ist als Teil einer langfristigen Weiterführung des Windesheimer Siedlungsbereiches zu betrachten, wie sie der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planung vorsieht.

Zu: 14

Die Hinweise zu Förderprogrammen sollten zur Kenntnis genommen werden. Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten hat sich der Gemeinderat zur Ausweisung dieses Neubaugebietes entschieden.

Zu 15:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits folgende Versorgungsträger beteiligt: Die Amprion GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Westnetz GmbH, der Zweckverband Trollmühle und die Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg

Zu 16:

Die hier vorliegende Angebotsplanung ist grundsätzlich als wirkungsvolles Planungsinstrument der Gemeinde zu sehen, welche damit die langfristige Siedlungsentwicklung steuern kann. Dieses Instrument rein reaktiv auf gewisse Umstände anzuwenden ist daher wenig zielführend. Vielmehr dient sie auch für Grundstücksbesitzer als Orientierungsrahmen für die Nutzung oder Veräußerung der eigenen Liegenschaften. Eine fehlende Veräußerungsbereitschaft wird zudem in diesem Zusammenhang nicht als Hinderungsgrund gesehen. So sieht die Gesetzgebung die gesetzliche Umlegung als adäquate Lösungsmöglichkeit vor.

Zu: 17

An der Realisierung des Neubaugebietes sollte grundsätzlich festgehalten werden. Die Aspekte in der genannten Kommentierung sind nach jetziger Anpassung des städtebaulichen Konzeptes vollumfänglich und nach ausführlicher Abwägung in die Planung eingegangen.

Beschlussvorschlag

Die mitgeteilten Bedenken sind zum Teil in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes mit eingeflossen. Darüberhinausgehende Bedenken werden nicht geteilt und unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung zurückgewiesen. Sonstige Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse resultieren aus der Stellungnahme nicht.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahme 3 b)

Stellungnahme vom 03.04.2020

Hinweis der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme kursiv abgedruckten Passagen wurden zur Berücksichtigung von Belangen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes anonymisiert.

... wir erheben Einspruch gegen die Planungsabsichten der Ortsgemeinde Windesheim zur Ausweisung eines Neubaugebietes "Auf den acht Morgen".

Hiermit nehmen wir Bezug auf das Schreiben von Frau XXXXX und Herrn XXXXX (Stellungnahme 1a vom 04.11.2019) vom 04.11.2019 an die Ortsgemeinde Windesheim und möchten die Einwände um folgende Punkte erweitern:

Zu Punkt 2. Verkehrskonzept des Baugebiets "Auf den acht Morgen" in Bezug auf die Verkehrssituation Bereits im Jahr 2018 war es mir möglich einen Bebauungsplan für das Gebiet einzusehen. Offensichtlich wurde das 2018 zur Einsicht ausliegende Baugebiet nicht neu überplant, sondern einfach der Bebauungsplan von 2018 in zwei Bauabschnitte unterteilt. Gegenwärtig liegt der östliche Teil der Öffentlichkeit zur Ansicht aus. Ob bewusst oder

Kommentierung

Die hier vorliegende Stellungnahme ist ähnlich der Stellungnahme 3a) vom 10.11.2019 aufgebaut. Aufgrund teilweiser inhaltlicher Ergänzungen wird diese hier erneut dargelegt.

Soweit der Einwander auf die Stellungnahme 1a) vom 04.11.2019 verweist, wird vollumfänglich auf die dortige Kommentierung und den dazugehörigen Beschlussvorschlag verwiesen.

Zu: „Verkehrskonzept des Baugebiets „Auf den acht Morgen“ in Bezug auf die Verkehrssituation

Der hier vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die städtebauliche Entwicklung des hier gültigen Geltungsbereiches. Im Rahmen einer nachhaltigen und an aktuelle Rahmenbedingungen angepassten Entwicklung sieht die Gemeinde unter-

unbewusst, wird eine Ausweitung über den landwirtschaftlichen Weg (K47 /Bergstraße) nach Westen, derzeit nicht debattiert. Es drängt sich jedoch die Frage auf, wie die derzeit acht geplanten Grundstücke entlang der K47/Verlängerung der Bergstraße verkehrstechnisch angebunden werden soll. Anscheinend wird hier eine Art "Salami-Taktik" verfolgt, um Tatsachen zu schaffen, die später unumgänglich sind und damit eine Verkehrsanbindung des Neubaugebiets über die Bergstraße erfolgen wird. Dadurch folgt unweigerlich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Bergstraße, Hinter der Kirche und Lindenstraße. Bereits in der Vergangenheit haben wir kein Gehör erhalten, bzw. die Politik war nicht in der Lage Fakten zu schaffen, dass die Wege jenseits des Ortsrandes nur durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Derzeit ist die Lage anders: zumeist wird er landwirtschaftliche Weg durch Privat-PKW's und auch von gewerblichen Fahrzeugen genutzt, die sich leider nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h halten.

Wir bitten darum die Bedürfnisse der Anwohner zu beachten und zu schützen. In diesen Straßen wohnen aktuell viele kleine Kinder. Leider halten sich die Autofahrer nicht an die Verkehrsvorschriften. Sollte der landwirtschaftliche Weg „Bergstraße/K47“ tatsächlich als Anbindung des Neubaugebiets dienen, würde diese zu noch stärkerem Verkehrsaufkommen der zum Teil sehr schmalen Straßen Bergstrasse, Hinter der Kirche und Lindenstrasse führen (Weg zum örtlichen Kindergarten).

Anmerkung: Navigationssysteme erkennen den landwirtschaftlichen Weg als Kreisstraße folglich werden ortunkundige Verkehrsteilnehmer über die Bergstrasse, bzw. über den landwirtschaftlichen Weg in Richtung Hergenfeld/Wallhausen gelenkt (PKW, Motorräder, Reisebusse und Lastzüge). Wir bitten hier dringend zu handeln: Korrektur des Plans und Information der Navigationsdienste, als auch eine bessere Beschilderung innerhalb des Ortes, sowie eine Sperrung des landwirtschaftlichen Weges (einfache und kostengünstige Maßnahme wären große Bruchsteine im oberen Bereich des landwirtschaftlichen Weges).

Wir unterstützen die Stellungnahme von Frau XXXXX und Herrn XXXXX ausdrücklich und verweisen auf weitere Argumente (siehe unten), den von der Gemeinde Windesheim ausgelegten Bebauungsplan in seiner derzeitigen Planungsform nicht auszuweisen, bzw. wir stellen es grundsätzlich in Frage eine Ausweisung eines Neubaugebietes an dieser Stelle zu verfolgen.

Sofern man an der Ausweisung des Neubaugebietes festhält sind noch folgende Einwände gegen die Ausweisung vor zu bringen:

1. Es fehlt ein Konzept zur Versorgung der Wohngebäude mit Energie aus regenerativen Energiequellen. Ab 2026 dürfen keine Ölheizungen mehr verbaut werden. In der Regel gibt es seitens der Gasversorger kein Interesse Neubaugebiete zu versorgen. Davon ausgehend, dass diese Frage noch nicht geprüft wurde, sollte vor der Ausweisung noch

schiedlichen Teilabschnitten vor. Eine mögliche Erweiterung wird demnach in einem eigenständigen, dafür vorgesehenen Rechtsplan behandelt.

Dennoch berücksichtigt die hier vorliegende Planung eine mögliche städtebauliche Erweiterung, welche dann bedarfsgerecht entwickelt werden kann. Die verkehrliche Erschließung soll nach Überprüfung der Planung und Anpassung des städtebaulichen Konzeptes nun ausschließlich über die Kreuznacher Straße (K49) erfolgen. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme sowie der bestehenden engen Straßenverhältnisse der Bergstraße sowie der umgebenden Ortsstraßen zu empfehlen. Es soll lediglich eine Anbindung für Fuß- und Radverkehr sowie eine Notbefahrbarkeit für Einsatz- und evtl. Müllfahrzeuge in diesem Bereich vorgesehen werden. Eine verkehrsordnerische Umwidmung der ehemaligen K 47 ist nicht Inhalt eines Bebauungsplans.

Zu: Infragestellung der Notwendigkeit des Baugebietes

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums befasst. Aufgrund mangelnder Innenentwicklungspotentiale sowie eines nach wie vor bestehenden Entwicklungsdruckes wird das hier vorliegende Neubaugebiet forciert.

Zu: 1

Der Umgang und die Anpassung an den Klimawandel sowie Beiträge zum Klimaschutz sind auch kommunale Aufgaben (vgl. § 1 Abs. 5 und Abs 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Zusammenhang stellt die Energieversorgung für Gemeinden speziell in neu zu errichtenden Baugebieten die Möglichkeit dar, einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten. In Kombination mit Maßnahmen

über die Errichtung eines Nahwärmenetzes oder weiterer Energieversorgung nachgedacht werden, da hierfür auch Fläche ausgewiesen und Anfahrsmöglichkeiten geschaffen werden müssen (derzeit nicht eingeplant). Darüber hinaus sollte das Interesse der umliegenden Anwohner erfasst werden, ob Interesse besteht sich an die Energieversorgung des Neubaugebietes anzuschließen. Ebenso bietet es sich an in der Nähe befindlichen Kirchen anzusprechen, ob ihrerseits Interesse besteht sich an ein Nahwärmenetz anzubinden. Von der derzeit gängigen Nutzung von Erdwärmetauschern ist aus energetischer Sicht abzuraten, da diese deutlich ineffektiver und damit teurer als Nahwärmenetze einzustufen sind.

Es liegt in der Hand der Kommune festzulegen, welche Wärmequelle im Neubaugebiet genutzt wird. Die Anbindung kann im Grundbuch verankert werden.

2. Das Baugesetzbuch fordert eine solare Ausrichtung der Gebäude nach Süden. Es muss eine Baulinie vorgegeben werden, um der Südausrichtung fest zu legen. Dies ist gegenwärtig im Plan nicht berücksichtigt. Aufgrund der Vernachlässigung der solaren Ausrichtung wird eine optimale energetische Ausnutzung durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verhindert.
3. Klimaschutz ist auch Aufgabe der Gemeinde. Die derzeitige Planung zeigt hinsichtlich dieser Aufgabe keinerlei Verantwortung. Die enge Bebauung ist wenig förderlich für Natur und Umwelt. Der vorgesehene Flächenverbrauch durch das Neubaugebiet sollte reduziert und grundsätzlich überdacht werden
4. Topografie/Abführung des Oberflächenwassers: Der Plan lässt kein Regenrückhaltebecken erkennen. Entsprechend der Topografie des Geländes ist ein Becken auf der östlichen Seite zu erwarten. Hier ist derzeit keine Fläche ausgewiesen. Im Sinn von Wasserschutz ist das Oberflächenwasser getrennt abzuführen. Kommt es wie in vergangenen Jahren erneut zu Starkregen-Ereignissen und führen die Anlieger des Neubaugebietes das Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ein, ist davon auszugehen, dass sich das Problem eines Hochwassers im Bereich des Tennisplatzes wiederholen und ggf. verschlimmern wird, da die Anzahl der Einleiter durch das Neubaugebiet sich erhöht hat.
5. Versiegelung des Bodens: Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Gemäß der Bauleitplanung gilt der gewachsene Boden als Schutzgut. Aufgrund der kleinen Baugrundstücke liegt eine unnötig hohe Versiegelung und Bodenverdichtung vor. Mit dem geplanten Vorhaben wird die Funktion des Bodens stark beeinträchtigt:
 - a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen (Hemmung Wurzelwachstum) und Bodenorganismen (Bodenverdichtung vermindert dies in hohem Maße)

und Festsetzungen, welche das lokale Kleinklima fördern, können Kommunen aktiv Klima- und Umweltschutz betreiben. In diesem Zusammenhang wird aktuell die Integration eines zentralen Wärmenetzes für das Baugebiet geprüft. Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept unter anderem auch unter Gesichtspunkten der Klimaanpassung und des Klimaschutzes angepasst. Auch die zwischenzeitlich ausgearbeiteten Textlichen Festsetzungen tragen diesen Aspekten Rechnung.

Zu: 2

Die Planungskonzeption berücksichtigt bereits eine möglichst optimale Ausrichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die angemerkte ausschließliche Ausweisung einer Baulinie ist hier jedoch nicht zielführend, da sie keine Aussage über die Ausrichtung des Daches oder deren Neigung vorgibt. Daher wird davon grundsätzlich abgeraten. Auch ist eine reine Südausrichtung aufgrund der technischen Entwicklung mittlerweile nicht mehr zwingend der einzige Weg zur effizienten Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromproduktion. So ist eine Ausrichtung von Satteldachflächen nach Ost und West ebenfalls denkbar, da in diesem Fall der Strom zu den Zeitpunkten produziert wird, zu denen er bei werktätig tätigen Personen / Familien benötigt wird (in den Morgenstunden nach dem Aufstehen und in den Nachmittags-/ Abendstunden). Der Bebauungsplan wird neben geeigneten Dächern auch Flachdächer ermöglichen und somit den künftigen Hausbesitzern durch die Wahl der Dachform die Möglichkeit einer Effizienzmaximierung der Solarnutzung überlassen.

Zu: 3

Die Behauptung, wonach die Planung wenig förderlich für die Umwelt ist und zu klimaschädlichen und negativen sozialgesellschaftlichen Auswirkungen führen wird, kann weder nachvollzogen, noch sollte diese geteilt werden. Vielmehr würde die angeregte Vergrößerung der Baugrundstücke in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Belastung des Klimas und der Bodenversiegelung führen, da für eine kleinere Zahl an Bewohnern mehr Fläche bebaut, versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden muss. Weiterhin ist es für eine heterogene und sozial durchmischte Bevölkerungsentwicklung förderlich, Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren etc.) sowie unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Dies entspricht zudem dem Gebot einer nachhaltigen und sozialgerechten Bodennutzung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Diese Zielsetzung wird auch in dem angepassten städtebaulichen Konzept verfolgt. Darüber hinaus sind zusätzliche Grün- und Freiflächen zur Förderung der Arten- und Biotopvielfalt in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen

- b. Nährstoffkreisläufen (Schadstoffsenke)
- c. Schutz des Grundwassers
- d. Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Um dem entgegen zu wirken, sollten die Baugrundstücke größer gewählt werden und/oder eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) in Betracht gezogen werden. Der angeetzte Wert von 0,4 stelle das Höchstmaß der baulichen Nutzung in Wohngebieten dar (§4 BauNVO).

Hierzu eine Vergleichsrechnung:

Derzeit 54 Baugrundstücke ausgewiesen. Hausgrundfläche 8 x 10m (=80 qm). Hinzu kommen weitere Flächenversiegelungen durch Zufahrten, Carports, Garagen, Wege, ... Nehmen wir hier 120qm pro Grundstück an. Würde pro Grundstück insgesamt 200 qm bedeuten. (Dies entspricht dem zulässigen Maß durch die GRZ.

200 qm x 54 Grundstücke= 10800qm versiegelte Fläche.

Werden die Grundstücke vergrößert (Annahme 750 qm -> 36 mögliche Grundstücke). Ergibt sich folgende Rechnung:

36 Grundstücke x 200 qm = 7200 qm.

Fazit: es werden **3600 qm** von gewachsenem Boden eingespart! Dieser Boden kann sonst nicht mehr in seine ursprüngliche Form und Funktion zurückgeführt werden.

6. Die Berücksichtigung sozialer Aspekte fehlt vollständig. Die Wohnbedürfnisse (auch älterer Menschen) sind nicht berücksichtigt. Die hohe Besiedlung wird unausweichlich zu sozialen Spannungsfeldern führen.
Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt (Friedrich Schiller)
7. Spielplatz: Es wurde kein Kinderspielplatz eingeplant. Die im Ort vorhandenen Kinderspielplätze sind abgesehen von ihrem aktuellen Zustand zu weit von dem geplanten Baugebiet entfernt (u.a. Querung der Hauptstraße). Jedoch benötigen Kinder für ihre Persönlichkeitsentwicklung diese Spielräume: Kinder dürfen sich auf Spielplätzen deutlich mehr ausleben, als im heimischen Garten. Die Spielgeräte fordern sie auf mehr ihre Ängste zu überwinden und Reflexe auszubilden. Spielplätze geben den Kindern das Gefühl selbstbestimmt und frei handeln zu dürfen. Außerdem kann und sollte ein Spielplatz nicht nur für die "Kleinsten" da sein, sondern als ein Mehrgenerationenplatz gelebt werden. In der Gemeinde Windesheim fehlt es an schönen Orten an denen sich Alt und Jung begegnen können.

Zu: 4

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird in einem eigenen Kanal zu einem Rückhaltebecken östlich der K 49 geführt werden und dort in den Dunsenberger Graben gedrosselt eingeleitet.

Zu: 5

Den Anmerkungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zugestimmt. Demnach ist es Ziel der Bauleitplanung diesen zu unterstützen und eine Neuversiegelung von Flächen auf das Mindestmaß zu reduzieren. Die Aussage, wonach die Planung aufgrund der kleinen Grundstücke und deren hoher Anzahl zu einem klimaschädlichen Umgang mit Boden und zu einer zu starken Neuversiegelung führen wird, sollte nicht geteilt werden. Vielmehr würde eine Vergrößerung der Grundstücke in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Belastung des Klimas und der Bodenversiegelung führen, da für die gleiche Anzahl an Baugrundstücken mehr Fläche bebaut, versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden muss. Dies würde darüber hinaus gegen den Grundsatz sprechen, mit der Bauleitplanung einen sozialgerechten und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu sichern und somit auch Wohnraum für unterschiedliche Alters-, Haushalts- und Einkommensgruppen zu schaffen. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wurden daher unterschiedliche Wohntypologien in die Planungskonzeption mit aufgenommen. Dies fördert zudem eine heterogene Bevölkerungsentwicklung und führt zu einer sozialen Durchmischung der Einwohnerstruktur nicht nur innerhalb des Baugebietes. Weiterhin können Wohnformen in unterschiedlichen Dichten einen positiven Effekt auf das subjektive Nachbarschaftsempfinden sowie die Identitätsbildung haben. All diese Aspekte sind von der Kommune in Durchführung ihrer kommunalen Planungshoheit zu berücksichtigen und in der Bauleitplanung zum Ausdruck zu bringen.

Zu: 6

Die Bedenken zu einer hohen sozialen Belastung und daraus folgenden Spannungen aufgrund einer zu hohen Bebauungsdichte werden nicht geteilt. Zum einen stellt sich die Bebauungsdichte aktuell als vergleichsweise locker dar und entspricht der ortstypischen Siedlungsstruktur. Auch die nun angepasste Struktur beinhaltet immer noch eine lockere Bebauungsdichte. Zum anderen fördert eine angemessen und verträglich dichte Bebauung eine heterogenere Bevölkerungsstruktur, was Nachbarschaften und soziale Integration vielmehr fördert als dass es zu Spannungen kommt.

Anmerkung: Die Altersgruppe der Kinder, die dem Spielplatz entwachsen sind, hat aktuell in Windesheim keinen Treffpunkt.

8. Es ist nicht ersichtlich, dass der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland untersucht wurde. Wie hoch ist das Interesse potentieller Käufer in Windesheim? Auch in anderen Nachbargemeinden (Bsp.: Hargesheim) gibt es noch unbebaute Bauplätze. Es gilt den tatsächlichen Bedarf zu prüfen. Hat die Ortsgemeinde eine derart hohe Nachfrage nach Bauplätzen, dass man mehr als 50 Bauplätze ausweist?
9. Kindergarten/Schule: Bereits in anderen Gemeinden ist durch die Ausweisung eines Neubaugebietes die Auslastung des Kindergartens und der Schule nicht bedacht worden. Ein Neubaugebiet bringt eine Großzahl von Kindern mit sich (50 Häuser ~100 Kinder). Darüber hinaus kommt es durch Verkauf von Bestandsgebäuden in der Gemeinde zur Erhöhung der Kinder im Dorf. Wir unterstellen, dass dies nicht berücksichtigt wurde und fordern die Gemeinde auf noch vor der Ausweisung des Neubaugebietes ein Konzept für die Kinderbetreuung in der Gemeinde vorzulegen.
10. Der Plan erfasst Einzelhäuser in offener Bauweise. Auch wenn dies nicht ausdrücklich formuliert wurde! Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu verfolgen, um der geschlossenen Bauweise und somit einem Block von Reihenhäusern entgegenzuwirken.
Bauträger haben offenkundiges Interesse angezeigt: uns liegt eine Aussage vor, dass ein überregionaler Bauträger bereits bei einem Dachdeckerbetrieb im Rhein-Main-Gebiet ein Angebote eingeholt hat. Die Verwirklichung von Reihenhäusern ist abzulehnen, da hierdurch die zuvor beschriebenen Faktoren zusätzlich verstärkt werden.
11. Parkplatz im Neubaugebiet als auch Parkplatz Friedhof:
Man darf davon ausgehen, dass gemäß der gegenwärtigen Planung die vorhandenen Stellflächen innerhalb des Neubaugebietes nicht ausreichen werden. Anwohner als auch deren Besucher werden sich Alternativen suchen. Aufgrund der Nähe zum Friedhof liegt die Vermutung nahe, dass der Parkplatz des Friedhofs durch die Anwohner und Besucher des Neubaugebietes benutzt werden.
Aktuell zeigt es sich, dass bei Beerdigungen und hohen Kirchfeiertagen, die vorhandenen Parkplätze des Friedhofs und der Kirchen nicht ausreichend sind.
12. Abschließend ist anzumerken, dass das Baugebiet nicht sehr überdacht ist. Es fehlt ein ganzheitlicher Ansatz der Ortsgemeinde Windesheim. Das Neubaugebiet wirkt wie ein "Fremdkörper", abgeschnitten durch den Friedhof und seine Erweiterungsfläche. Die Bebauung stellt keine "Ortsabrundung" dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung von Neubaugrundstücken Richtung Nordwesten.
13. Die Förderlandschaft Deutschland bietet viele Möglichkeiten im Rahmen von Dorfer-

Zu: 7

Neben der Befriedigung der Wohnbedürfnisse ist es Aufgabe einer abgewogenen und ganzheitlichen Bauleitplanung öffentliche Bereiche zu integrieren, die von den Bewohnern aktiv als Bewegungs-, Kommunikations-, Erholungs- und Aufenthaltsräume genutzt werden können. Hierzu zählen unter anderem auch Spielplätze sowie Grünflächen und Quartiersplätze. Derartige Räume sind nun im Rahmen der Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt worden.

Zu: 8

Der Wohnraumbedarf für die Gemeinde Windesheim ist im Zusammenhang mit den Aussagen zu den Wohnbauflächenbedarfe des Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, Zweite Teilfortschreibung ermittelt worden. Demnach ist für die kommenden 15 Jahre für die Gemeinde Windesheim ein höherer Wohnraumbedarf prognostiziert, als dieser durch das hier vorliegende Wohnbaugebiet befriedigt werden kann. Diesen Umstand haben sowohl die Untere Landesplanungsbehörde als auch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe durch die Äußerung keiner grundsätzlichen Bedenken gegen die hier vorliegende Planung bestätigt.

Die Gemeinde Hargesheim als unmittelbare Nachbargemeinde zu bezeichnen wird hier in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wären eher Guldental und Schweppenhausen zu nennen.

Weiterhin ist die unmittelbare Berücksichtigung potentieller Käufer nicht Inhalt eines Bebauungsplans und widerspricht dem Sinn einer langfristigen und nachhaltigen Angebotsplanung.

Zu: 9

Die aktuelle Auslastung der Kindergärten und Schulen ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Dennoch sollten die Bedenken zur Kenntnis genommen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Entwicklung des Baugebietes die Zahl junger Familien und damit auch der Kinder in der Gemeinde steigen wird.

Zu: 10

Siehe Aussagen zu 5 & 6.

Die Verwirklichung von „Blöcken aus Reihenhäusern“ ist mit der Planungskonzeption nicht beabsichtigt. Aus den bereits genannten Gründen verfolgt die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes eine Mischung von Wohntypologien.

Die Aussagen zu Bauträgern, welche sich aktuell über Baupreise informieren

neuerung, Quartierskonzepten, "Zukunftsscheck Dorf", etc. die Struktur einer Dorfgemeinschaft zu beleuchten und zu verbessern. Dies sollte der Entwicklung eines Neubaugebietes vorangestellt werden um Kapazitäten und Synergien aufzudecken und zu schaffen. Es gilt Anreize für "Neubürger" oder Kaufinteressenten zu schaffen.

Wir beanspruchen die Prüfung im Bestand vor Ausweisung des Neubaugebietes:

- angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete
- angemessene Nutzung leerstehender oder verfallener Bausubstanz im Dorfgebiet
- Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen (Im Setzling, In der Goldgrube, Silvaner Weg, Burgunderweg, Waldhilbersheimer Straße, Römerbergblick, Hinter der Kirche, Schöne Aussicht, Frühlingswiese, Ecker Schloss, In der Au, An der Trift Areal zwischen Waldstraße und Mühlenstraße)
- Lücken im Bestand füllen; Nebengebäude abreißen oder umbauen, Anreize schaffen

14. Wir bitten darum, Vertreter der Träger öffentlicher Belange (Wasserversorgung, Gas und Strom) innerhalb der gesetzlichen Fristen anzuhören, um etwaige Planungsfehler und daraus entstehende Kosten zu vermeiden (Bsp.: Starkregen).

15. Alternative Ausweisung von Bauplätzen innerhalb des Ortsgebiets: Wir bitten zu überlegen, ob eine Ausweisung von Bauplätzen nicht innerorts erfolgen kann. Der derzeitige Sportplatz bietet sich als Ausweisung von Bauplätzen an. Der Sportplatz liegt nahe am örtlichen Kindergarten, dem Schwimmbad, der Turnhalle und der Bushaltestelle für den Schulbus zur Grundschule nach Guldental. Die Kinder müssten keine Hauptstrasse queren. In der Nähe kann ein Spielplatz besucht werden. Bei der Planung eines neuen Sportgeländes könnte gleichzeitig der fehlende Dorfplatz Berücksichtigung finden.

16. Sofern an der Umsetzung eines Neubaugebietes festgehalten wird, bitten wir darum die Problematik des Klimaschutzes, der Biodiversität und der sozialen Kriterien nicht aus den Augen zu verlieren (wie bereits im Schreiben vom 04.11.2019 hingewiesen). Der Plan wirkt antiquiert und wenig überdacht.

Auszug Baugesetzbuch:

"Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- *Eine nachhaltige Entwicklung,*
- *Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,*
- *Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,*
- *Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung,*
- *Menschenwürdige Umwelt,*

sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Aussagen zu Bauträgern, welche sich aktuell über Baupreise informieren sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Zu: 11

Die Planungskonzeption sieht vor, privat notwendige Stellplätze an den jeweiligen Verkehrsquellen, sprich, den privaten Baugrundstücken, nachzuweisen. Hierbei sei auf die Stellplatzsatzung, 1. Änderung der Gemeinde Windesheim vom 18.05.2000 hingewiesen. Demnach sind je freistehendem Einfamilienhaus zwei Stellplätze herzustellen. Mit der Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wird auch die Errichtung weiterer Stellplätze für den Friedhof verfolgt.

Zu: 12

Die Planungskonzeption verfolgt entgegen der Aussagen einen ganzheitlichen Ansatz, den Siedlungskörper von Windesheim organisch und angepasst weiterzuentwickeln. Zudem kann die hier vorliegende Planung nicht als solitäre Entwicklung gesehen werden, sondern ist als Teil einer langfristigen Weiterführung des Windesheimer Siedlungsbereiches zu betrachten, wie sie der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planung vorsieht.

Zu: 13

Die Hinweise zu Förderprogrammen sollten zur Kenntnis genommen werden. Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten hat sich der Gemeinderat zur Ausweisung dieses Neubaugebietes entschieden.

Zu 14:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits folgende Versorgungsträger beteiligt: Die Amprion GmbH, die Telekom AG, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Westnetz GmbH, der Zweckverband Trollmühle und die Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg.

Zu 15:

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der ehem. VG Langenlonsheim wurde auch die potentielle Innenentwicklung der Gemeinde Windesheim untersucht. Dies hat gezeigt, dass keine Innenentwicklungspotentiale bestehen, welche die Schaffung von Wohnraum in der hier vorliegenden Dimension erreichen. Hierzu ist auch nicht der Sportplatz zu zählen.

Darüber hinaus stellt sich die Sportplatzfläche als potentiell überflutungsgefähr-

- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Klimaschutz,
- Städtebauliche Gestalt,
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dabei sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In einem Katalog von elf Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen."

deter Bereich dar und wäre demnach als Bauland nur mit erheblichen Aufwendungen gegen derartige Schäden zu entwickeln.

Zu: 16

An der Realisierung des Neubaugebietes sollte grundsätzlich festgehalten werden. Entsprechend der Kommentierung sollte auf die verschiedenen Anregungen seitens der Gemeinde eingegangen werden.

Beschlussvorschlag

Die mitgeteilten Bedenken sind zum Teil in die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes mit eingeflossen. Darüberhinausgehende Bedenken werden nicht geteilt und unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung zurückgewiesen. Sonstige Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse resultieren aus der Stellungnahme nicht.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Amprion GmbH

Stellungnahme vom 19.11.2019

... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Kommentierung

Die Stellungnahme der Amprion GmbH sollte zur Kenntnis genommen werden. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht jedoch nicht.

Zur Berücksichtigung der Belange weiterer Versorgungsträger wurden die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Westnetz GmbH, der Zweckverband Trollmühle und die Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg separat am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahmen vom 09.12.2019 & 07.04.2020

Anmerkung der Verwaltung: Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat am 09.12.2019 und am 07.04.2020 zwei inhalts- und wortgleiche Stellungnahmen abgegeben. Daher wird hier lediglich eine der beiden Stellungnahmen behandelt.

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 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 aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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:

Anmerkung der Verwaltung: Es wurden keine Belange benannt

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.

Anmerkung der Verwaltung: Es wurden keine Straßen benannt

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie

Kommentierung

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände gegen die Planung. Ergänzend teilt sie jedoch zahlreiche Hinweise mit, die die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur betreffen.

Diese Hinweise sollten, soweit sie planungsrelevant sind, ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die planungsrelevanten Hinweise werden in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

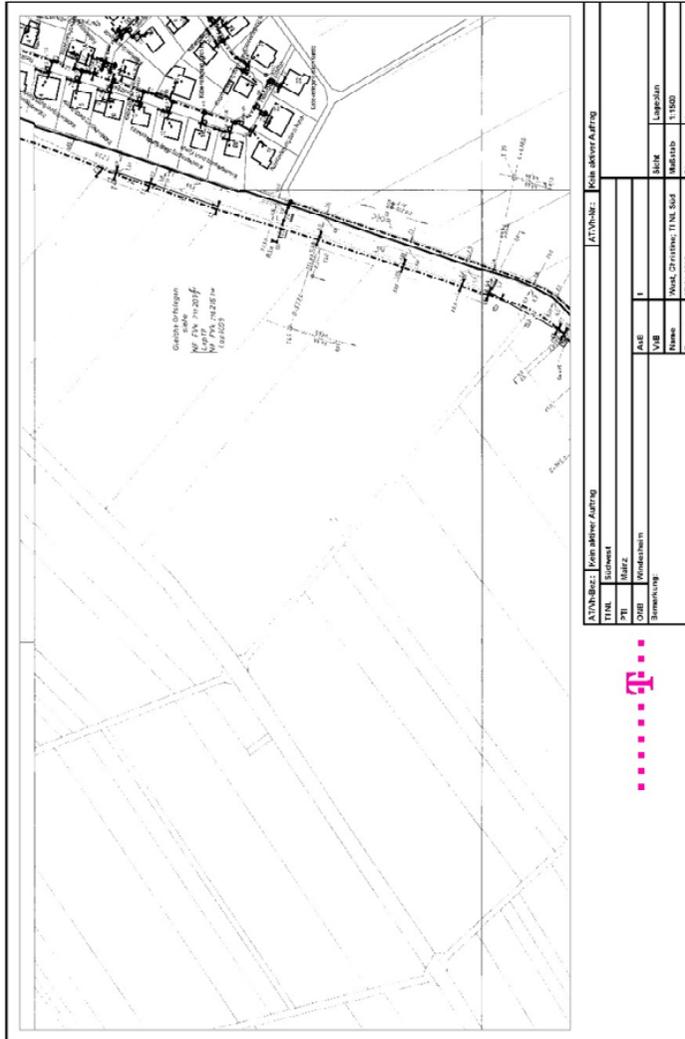
Anmerkungen:

möglich, mindestens 6 Monate vor 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 Wortlaut eingetragen 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 zu sichern,
- 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.



Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Stellungnahme vom 16.03.2020

... aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber der oben genannten Planung der Ortsgemeinde Windesheim keine grundsätzlichen Bedenken.

Entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz ist bei einer Einfriedigung der Bauplätze und/oder der Begrünung des Baugebietes bzw. den Anpflanzungen von landespflegerischen Ausgleichs-/Ersatzflächen ein entsprechender Grenzabstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

Falls sich in Ihrem Plangebiet; welches derzeit eine ackerbauliche Nutzfläche ist, Drainageleitungen mit Hauptsammlern befinden sollten, müssen diese fachgerecht getrennt, bzw. wieder ordnungsgemäß angeschlossen werden, damit auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Staunässe verursacht wird.

Hierzu ist es sinnvoll, im Vorfeld von Bauarbeiten zur Überprüfung die Drainagekarten des betreffenden Wasser- und Bodenverbandes oder der Gemeinde/Verbandsgemeinde einzusehen.

Kommentierung

Das DLR äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Ergänzend weist die Fachbehörde darauf hin, dass gemäß dem Nachbarschaftsgesetz bei Einfriedigungen und/oder der Begrünung des Baugebietes Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Hierzu sei angemerkt, dass es sich beim Nachbarrechtsgesetz um sog. privates / zivilrechtliches Recht handelt; d.h. es kann durch öffentlich-rechtliche Vorschriften überlagert und ergänzt aber auch durch eine (am besten) vertragliche Einigung unter den beteiligten Nachbarn ersetzt werden.

Daher steht u.a. in § 1 des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ausdrücklich, dass die Vorschriften dieses Gesetzes nur gelten, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren. Für eine Bebauungsplanung heißt dies: Setzt der Bebauungsplan eine Pflanzung an einer Grundstücksgrenze oder einen Baum im Straßenraum / Grundstück fest, so gilt für diese Pflanzmaßnahme nicht das Nachbarrechtsgesetz.

Der Hinweis des DLR zu möglichen Drainageleitungen im Plangebiet sollte zur Kenntnis genommen werden; über einen solchen Verlauf ist jedoch nichts bekannt. Vorsorglich sollte jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des DLR wird zur Kenntnis genommen.

Die mitgeteilten Hinweise zum Nachbarrechtsgesetz und zu Drainageanlagen finden, unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen, ergänzend Eingang in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

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

Stellungnahme vom 11.11.2019

... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.11.2019 zu o.g. Bebauungsplan. Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Im Gegenteil handelt es sich aufgrund des auffälligen Luftbildes um eine archäologische Verdachtsfläche. Die in der aktuellen Google-Earth-Aufnahme (Bild vom 07.08.2018) auftretenden dunklen Vegetationsanomalien erschienen an den jeweils gleichen Stellen bereits in der Aufnahme vom 31.12.2010, was zeigt, dass ältere Bodeneingriffe hierfür ursächlich sein müssen. Diese grubenartigen Befunde können durchaus archäologisch relevant sein, was vor der drohenden Zerstörung durch die Baumaßnahmen einer Klärung bedarf.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Sollten sich diese zahlreichen Erdeingriffe als archäologisch relevant herausstellen, ist hier mit einer sehr zeit- und kostenintensiven archäologischen Ausgrabung zu rechnen. Um die Planungssicherheit zu erhöhen, empfehlen wir eine geomagnetische Voruntersuchung. Zur Klärung der möglichen Relevanz der Anomalien könnten auch gezielte Baggersondagen in Absprache mit uns weiterhelfen.

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 Fax: 06131-2016-333.

Bei eventuellen Rückfragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.

Stellungnahme vom 25.03.2020

... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.02.2020 zum o.g. Bebauungsplan. Hierzu gilt unverändert unsere Stellungnahme vom 11.11.2019 (an Frau Hermes).

Nach der dankenswerterweise erfolgten geomagnetischen Voruntersuchung stehen wir bereits wegen der geplanten Baggersondage mit Herrn Ruhl in Kontakt.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.

Kommentierung

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, hier vertreten durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz weist daraufhin, dass ein Verdacht auf archäologische Fundstellen aufgrund auffälliger Flächen in Luftbildaufnahmen besteht und dass daher eine geomagnetische Prospektion durchgeführt werden sollte.

Diese ist mittlerweile bereits erfolgt und hat ergeben, dass sich mehrere Störpunkte im Plangebiet befinden. Auch die seitens der Fachbehörde angesprochene Baggersondage wurde zwischenzeitlich durchgeführt. In dessen Anschluss sind detaillierte Ausgrabungen mit vereinzelt Funden erfolgt. Die Ausgrabungsstätten sind wieder erfüllt und die landesarchäologischen Untersuchungen sind vollständig abgeschlossen.

Vorsorglich sollte in den Bebauungsplan, auch nach Abschluss der Ausgrabungen, ein Hinweis auf weitere archäologischen Funde aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz werden zur Kenntnis genommen.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan, auch nach Abschluss der archäologischen Ausgrabungen, ein Hinweis auf weitere Funde in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja Nein Enthaltungen

Anmerkungen:

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Bauen und Umwelt

Stellungnahme vom 18.12.2019

... zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

Als Untere Bauaufsichtsbehörde:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Anregungen vorgebracht. Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung im Verfahren.

Anmerkungen zum städtebaulichen Konzept:

Das städtebauliche Konzept zeigt exemplarisch nur eine Einzelhausbebauung auf. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan noch weitere alternative Bebauungsmöglichkeiten zulässt. Wir empfehlen daher im Zuge der weiteren Planungsschritte für den Laien bzw. für künftige Bauherren verständliche weitergehende Möglichkeiten aufzuzeigen.

Bei der angedachten Plangebietsgröße sollte auch über alternative Wohnformen nachgedacht werden, wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, kleinere Mietwohnungen etc., um dem Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,...) gerecht zu werden.

Die Straßendimensionierung erscheint zudem sehr großzügig bemessen in Bezug auf die Anzahl der zu erschließenden Grundstücke. Hier fällt insbesondere die 12m breite Haupterschließung und deren Aufteilung auf. Grundsätzlich ist die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum aufgrund der stetig zunehmenden Motorisierung und des damit oft einhergehenden Parkdrucks positiv zu sehen, sie erhöht allerdings auch den gemeindlichen Erschließungsanteil. Auch sind im Zentrum des Gebiets recht schmale Grundstücke geplant. Erfahrungsgemäß kollidiert bei einer solchen Grundstücksstruktur oftmals der Standort der öffentlichen (Besucher)Parkplätze mit den späteren Zufahrten zum Grundstück. Womöglich soll eine wechselseitige Anordnung i.V. mit einer Straßenbaumbepflanzung erreicht werden. Sollte dies der Grund sein, so empfehlen wir alternativ auch über eine weniger gradlinige Straßenführung nachzudenken. Eine Reduzierung der Verkehrsfläche könnte ggf. auch über die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken erreicht werden.

Hinweis zum Wendehammer: Dieser ist fahrgeometrisch, insbesondere für Müllfahrzeuge, aufgrund der falschen Orientierung schwierig zu befahren. Wir verweisen hierzu auf die Rast 06 und auf das Schreiben „Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Bad Kreuznach.

Kommentierung

Zu: Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Planungskonzeption wurde im Rahmen des Verfahrens insbesondere in Bezug auf verschiedene Wohntypologien, die Erschließung sowie die Verfügbarkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen angepasst. Diese überarbeitete Konzeption hat die Zielsetzung, ein ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges und zukunftsfähiges Baugebiet für die Gemeinde Windesheim zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen mit Hilfe unterschiedlicher Wohnformen und -typologien, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch möglichst dichte Bauweisen sowie Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Bauleitplanung.

Zur Reglementierung der Stellplatzversorgung der Wohneinheiten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Windesheim vom 18.05.2000.

Zu: Untere Denkmalschutzbehörde

Die genannten Flurstücke 54/4 und 55 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der Planungsabsichten ist nicht von Auswirkungen auf das genannte Einzeldenkmal auszugehen.

Zu: Untere Naturschutzbehörde

Der Umweltbericht sowie der Fachbeitrag Naturschutz werden im laufenden Verfahren ergänzt. In diesem werden die Eingriffe auf den Naturhaushalt bewertet und im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen ausreichend kompensiert. Eine mögliche Biotopvernetzung soll in diesem Zusammenhang zwischen dem Dunsenberger Graben, an welchem das Rückhaltebecken für die Niederschlagsentwässerung geplant ist, und dem Baugebiet über eine ausreichende Renaturierung hergestellt werden.

Zu: Untere Wasserbehörde

Die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind bereits Teil der vorliegenden Planungskonzeption. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Errichtung eines Rückhaltebeckens östlich der K 49 in der Nähe des Dunsenberger Grabens vorsieht und die Abführung des

Als Untere Denkmalschutzbehörde:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen“ bestehen keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich innerhalb des Planungsgebietes (Flur 8, Flurstücke 54/4, 55) das Einzeldenkmal „Kreuznacher Straße, auf dem Friedhof Grabmal Dheil, klassizistisch, um 1940“ befindet. Das Einzeldenkmal in der Kreuznacher Straße können Sie dem beigefügten, aktuellen Ausdruck der Denkmalliste entnehmen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, als Fachbehörde in Mainz.

Als Untere Naturschutzbehörde:

Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für den Naturschutz auf. Beim derzeitigen Planungsstand kann keine abschließende Aussage getroffen werden, wie sich die Eingriffe auf den Naturhaushalt auswirken. Diesbezügliche Aussagen sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten und in die Abwägung einzustellen.

Wichtige Hinweise für sinnvolle Kompensation kann die Planung vernetzter Biotopsysteme liefern.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Als Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
2. Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
3. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz - LWG).
4. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Regenwassers in einem eigenen Kanal zu diesem Becken als zentrale Maßnahme beinhaltet. Darüber hinaus sollte die Integration der genannten Hinweise zu einer möglichst geringen Versiegelung an geeigneter Stelle (z.B. bei der Anlegung von Stellplätzen o.ä.) sowie weitere Maßnahmen zur Verringerung oder Verlangsamung des Oberflächenabflusses überprüft werden. In diesem Zusammenhang könnten öffentliche Grünflächen und -achsen den Abfluss zusätzlich verringern. Die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung privaten Niederschlagswasserabflusses kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit solches in Verbindung mit der Entwässerungssatzung der Alt-VG Langenlonsheim vom 28.12.1992 über die Kaufverträge der Baugrundstücke zu regeln.

Die vorliegende „Gefährdungsanalyse Sturzflut und Starkregen“ für den Bereich der ehemaligen VG Langenlonsheim zeigt auf, dass das Plangebiet im Fall eines Starkregenereignisses nicht von negativen Auswirkungen betroffen ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption ist unter Berücksichtigung der Integration von weiteren Wohntypologien angepasst worden. Regelungen und Empfehlungen zum Umwelt- und Naturschutz sowie dem Umgang mit Niederschlagswasserabflüssen werden im Rahmen des Weiteren Verfahrens überprüft.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

5. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
6. Das Entwässerungskonzept ist noch mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
7. Das Plangebiet befindet sich in 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, Verwallungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung).
8. Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.
9. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
10. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Windesheim zu erfolgen.
11. Trinkwasserschutzzone werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.

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.

Auszug aus: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Kreuznach

Windesheim

[...]

Kreuznacher Straße

auf dem Friedhof Grabmal Dheil, klassizistisch, um 1940

Stellungnahme vom 30.03.2020

... da es sich vorliegend um eine erneute Beteiligung mit unveränderten Unterlagen handelt, verweisen wir auf unsere koordinierte Stellungnahme vom 18.12.2019, welche wir in Kopie beigefügt haben und die weiterhin Gültigkeit behält.

Anmerkung der Verwaltung: Auf einen Abdruck der Kopie wurde vorliegend verzichtet.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 10.12.2019

... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Auf den acht Morgen“ kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden

Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich ein Hinweis auf eine Friedhofserweiterung, es fehlen jedoch weitere Angaben.

Nach § 1 der Landesverordnung zur Durchführung des Bestattungsgesetzes (DVO BestG) vom 20.07.1983 (GVBl. S. 133), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 08.05.2002 (GVBl. S. 1773) zur Durchführung des Bestattungsgesetzes (BestG) vom 04.03.1983 (GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2014 (GVBl. S. 301) muss die Bodenbeschaffenheit von Bestattungsplätzen zur Leichenzersetzung geeignet sein, ohne dass die Gefahr von Geruchsbelästigung oder des Eindringens von Zersetzungsprodukten in das Grundwasser besteht.

Den Erläuterungen zum Gesetz ist zu entnehmen, dass § 1 der DVO BestG auf vorhandene Friedhöfe keine Anwendung findet, eventuelle Erweiterungen solcher Friedhöfe aber wie eine Neuanlage zu beurteilen sind (vgl. Werther, G. & Gipp, W. (1984): Friedhofs- und Bestattungsrecht in Rheinland-Pfalz: Vorschriftenammlung mit Erläuterungen. - Deutscher Gemeindeverlag, Stuttgart).

Vor der Erweiterung eines Friedhofs ist der Boden auf seine Eignung für Erdbestattungszwecke zu beurteilen. - Wir empfehlen bodenkundlich-hydrogeologische Untersuchungen durch ein sachverständiges Ingenieurbüro. Das Merkblatt 'Bodenkundliche Anforderungen an Neuanlagen oder Erweiterungen von Friedhöfen' des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz konkretisiert die Untersuchungsziele.

Es steht unter der Internetadresse

<https://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/boden.html>

zum Download bereit.

Das Bestattungsgesetz vom 04.03.1983 (GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2014 (GVBl. S. 301), stellt in Abs. (2) allgemeine Forderungen an Bestattungsplätze,

Kommentierung

Zu den Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird wie folgt Stellung bezogen:

Zu: Bergbau/ Altbergbau

Die Hinweise zum Themenbereich „Bergbau / Altbergbau“ sollten zur Kenntnis genommen werden. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme jedoch nicht.

Zu: Boden

Es ergeht der Hinweis, dass bei der Neuanlegung oder Erweiterung von Friedhofsflächen der Nachweis erbracht werden muss, welcher die Eignung der Bodenbeschaffenheit für ein solches Vorhaben bestätigt. Dies bezieht sich u.a. auf mögliche Geruchsbelästigungen oder das Eindringen von Zersetzungsprodukten in das Grundwasser und beschränkt sich nicht nur auf Sargbestattungen, sondern ebenfalls auf Urnenbeisetzungen. Diesbezüglich wird empfohlen, die Bodenbeschaffenheit von einem dafür qualifizierten Ingenieurbüro gutachterlich untersuchen zu lassen.

Zu: Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit des Baugrundes aufgrund dessen Zusammensetzung lokal sehr unterschiedlich sein kann. Daher wird zu einer vorläufigen Baugrunduntersuchung geraten, die unabhängig von Baugrunduntersuchungen einzelner Bauvorhaben, die Tragfähigkeit des Bodens bestätigt. Dieser Forderung sollte gefolgt werden und ein dafür qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragt werden. Weiterhin wird auf ein erhöhtes und lokal hohes Radonpotential hingewiesen. Die Untersuchung der Radonbelastung sollte im Rahmen der privaten Bauvorhaben durchgeführt werden um individuell angepasste Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu und zu den einschlägigen Normen bezüglich individueller Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen sollten Hinweise in die Planung übernommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zur Kenntnis genommen. Die angeregten Bodengutachten für die zu den Themen „Bodenbeschaffenheit für Beisetzungen“ sowie zur generellen

welche ebenfalls für Urnenbestattungen gelten. Danach sind Bestattungsplätze, so anzu-legen und zu gestalten, dass die Totenruhe gewährleistet und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Ausgehend von 30 cm Höhe für Urne und Überurne und einer Erdabdeckung von mindesten 50 cm liegt die Grabsohle bei der Urnenbeisetzung in einer Tiefe von ca. 80 cm unter der Geländeoberfläche. Das Landesamt für Geologie und Berg-bau kann der Nutzung einer Fläche für die Urnenbestattung daher nur dann zustimmen, wenn die grabbare Lockersedimentdecke mindesten 90 cm mächtig und frei von Stau-und/oder Grundwasser ist. Um die Standortverhältnisse abzusichern, wird empfohlen, die Boden- und Grundwasserverhältnisse durch ein sachverständiges Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und uns den Untersuchungsbericht zur gutachterlichen Stellungnahme ein-zureichen. Für die Ausführung sollten bevorzugt Büros beauftragt werden, bei denen spe-zielle Erfahrungen und Kenntnisse aus dem Bereich der angewandten Bodenkunde und der Bodenbewertung vorliegen.

Baugrund

- **allgemein:**

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkei-ten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu be-rücksichtigen.

- **mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Ein-wände.

- **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzel-nen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt

„Tragfähigkeit des Bodens“ werden im Rahmen des Weiteren Verfahrens erstellt und in die Planung integriert. Zudem werden die genannten Hinweise in die Pla-nung ergänzt.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

Stellungnahme vom 03.04.2020

... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Seitens des LGB wurden die Unterlagen in Ihrer Anfrage vom 26.02.2020 überprüft:

Dabei haben wir festgestellt, dass sich zu den eingereichten Unterlagen vom 07.11.2019 keine wesentlichen und flächenmäßigen Änderungen ergeben haben.

Eine erneute Überprüfung wurde diesseits daher für entbehrlich gehalten. Wir nehmen vollumfänglich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 10.12.2019, Az.: 3240-1411-19/V1.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sollten doch flächenmäßige Änderungen vorgenommen worden sein, bitten wir um Benachrichtigung.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 28.11.2019

... mit Ihrem oben genannten Schreiben geben Sie uns die beabsichtigte Planung der Ortsgemeinde Windesheim zur Kenntnis, mit der die Ausweisung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand der Ortslage vorgesehen ist. Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes ist dabei angedacht über eine neu herzustellende Anbindung an die Kreisstraße K 49.

Zu dem zur Verfügung gestellten Entwurf der Bebauungsplanaufstellung, der lediglich eine Planskizze des Geltungsbereiches enthält, nehmen wir wie folgt Stellung:

Der für die Darstellung als Wohngebietsfläche vorgesehene Bereich grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße K 49, sodass im vorliegenden Fall die anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes (LStrG) - das auch für Kreisstraßen in Rheinland-Pfalz gültig ist - Anwendung finden. Grundsätzlich bedeutet dies, dass eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 49, bei der Errichtung von Hochbauten einzuhalten ist (§ 22 Abs. 1 Nr.1 LStrG).

Darüber hinaus fällt auch die Anlage einer Zufahrt zur Erschließung baulicher Anlagen, so wie von der Ortsgemeinde geplant über die K 49, grundsätzlich unter das Bauverbot des § 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG. Eine Ausnahmegenehmigung vom bestehenden Bauverbot obliegt einer Ermessensentscheidung unseres LBM Bad Kreuznach. Dies setzt voraus, dass anhand von Planunterlagen die Belange des LBM umfassend geprüft werden können.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt zudem die Beachtung einer Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG; demnach bedarf es einer Zustimmung unserer Straßenbaubehörde zur Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis 30 m zur Kreisstraße, ebenfalls gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 49.

Inwieweit die zuvor genannten anbaurechtlichen Vorgaben eingehalten werden, lässt sich aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht bewerten, das heißt, zur fachlichen anbaurechtlichen Beurteilung sind die vorgelegten Planunterlagen nicht ausreichend, aus diesem Grund können wir zum Planungsvorhabender Ortsgemeinde zum jetzigen Zeitpunkt keine Zustimmung erteilen. Wir bitten daher um Vorlage eines Planungskonzeptes für den vorgesehenen Anbindungspunkt.

Aufgrund der für eine Kreisstraße in Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich hohen Verkehrsbelastung im Zuge der K 49 von annähernd 2.400 Fahrzeugen pro Tag, halten wir aus

Kommentierung

Zu den Ausführungen des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach ergeht folgende Würdigung:

Im Laufe des Verfahrens wurde die Planungskonzeption in Bezug auf die überörtliche Anbindung an die K 49 angepasst. Eine Linksabbiegespur wird hergestellt werden müssen und planerisch im Bebauungsplan gesichert. Die für die Planung und Herstellung der Linksabbiegespur entstehenden Kosten sind von der Gemeinde zu tragen. Diesbezügliche Detailplanungen sind im weiteren Verfahren mit dem LBM abzustimmen.

Die angepasste Planungskonzeption sieht eine Anbindung an die ehemalige Wallhäuser Straße vor, über welche Fußgänger und Radfahrer zügig und attraktiv in den Ortskern gelangen können. Von einer Fuß- und Radwegeanbindung bzw. dessen Ausbau an die Kreuznach Straße sollte abgesehen werden. Der dortige Streckenverlauf stellt sich als wenig attraktiv dar und das subjektive Sicherheitsempfinden der Fußgänger und Radfahrer könnte aufgrund der Verkehrsbelastung an der Kreuznacher Straße deutlich eingeschränkt sein.

Langfristig sieht die Planungskonzeption eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Erweiterungsfläche des Friedhofes vor. Damit soll der Fuß- und Radverkehr über den Friedhof in den Ortskern geleitet werden. Friedhöfe stellen sich als hochattraktive Grün- und Freiflächen dar und werden in zahlreichen anderen Gemeinden bereits als Fuß- und Radwegestrecken genutzt. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird in der Detailplanung der Friedhofserweiterung geplant und umgesetzt.

Grundsätzlich ist die Förderung und Sicherung des Fuß- und Radverkehrs als eigenständiges Verkehrsmittel nicht nur im Plangebiet selbst einer der elementaren Bausteine des Mobilitätskonzeptes des Neubaugebietes.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde durch eine fachgutachterliche Aussage bestätigt, dass das neu erarbeitete Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der K 49 und aufgrund des vorgesehenen Bauabstandes zur K 49 keiner Lärmschutzmaßnahmen bedürfe.

Verkehrssicherheitsgründen und zur Sicherstellung eines leistungsfähigen Verkehrsflusses die Anlage einer Linksabbiegespur für notwendig. Die hierfür erforderliche Verkehrsfläche wäre in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Zur abschließenden Prüfung bitten wir um Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen für den neuen Knotenpunkt. Die Planung ist dabei gemäß der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte (RAS-K-1), vorzunehmen. Folgende Detailunterlagen werden benötigt:

- Lageplan im Maßstab 1 : 250 mit Eintragung der Trassierungselemente für die Zufahrt (Radien, Befestigung etc.)
- Nachweis der Anfahrtsichtweiten im Zufahrtsbereich im Maßstab 1 : 500 mit Eintragung der Sichtfelder für die beidseits der Zufahrt zulässigen Fahrgeschwindigkeit
- Schleppkurvennachweise für das größte anzunehmende Bemessungsfahrzeug, mindestens aber für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Ein- und Ausfahrradien für alle Fahrbeziehungen), im Maßstab 1 : 250.

Bei der Ausgestaltung der Zufahrt ist darauf zu achten, dass diese dahingehend konzipiert wird, dass ein Rechtsab- und Rechtseinbiegen ohne Mitbenutzung des Gegenfahrestreifens möglich ist. Die Radien der Zufahrt sind entsprechend der Schleppkurvennachweise zu planen und auszubilden.

Die neue Anbindung an die K 49 ist planerisch einvernehmlich mit unserem LBM Bad Kreuznach abzustimmen.

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Einmündung sind gemäß § 19 Abs. 1 des LStrG von der Ortsgemeinde zu tragen. Die spätere Unterhaltung des Knotenpunktes wird nach Fertigstellung der Kreis übernehmen. Über die Ausgestaltung und die Kostentragung ist zwischen der Ortsgemeinde und unserem Hause eine Ausbaueinbarung abzuschließen.

Über die vor genannten Aspekte hinaus sollte seitens der Ortsgemeinde geprüft werden, inwieweit die Herstellung einer fußläufigen Anbindung entlang der Kreisstraße in Richtung Friedhof und Ortsmitte sinnvoll und städtebaulich verträglich wäre. In diesem Fall wären uns konkrete Details zur Gehwegführung einzureichen.

Ergänzend weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass den Straßenbaulastträgern Land und Kreis keine Nachteile bezüglich Lärmschutzmaßnahmen ausgehend von Verkehrslärmemissionen der K 47, K 49, L 236 oder L 242 entstehen dürfen; dies ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu regeln.

Eine abschließende Zustimmung unseres LBM Bad Kreuznach kann zu diesem Zeitpunkt aufgrund der dargelegten Ausführungen nicht erteilt, wohl aber in Aussicht gestellt werden, sofern unsere Ausführungen beachtet werden.

Bei Bedarf stehen wir für ein Abstimmungsgespräch zur Klärung der Einzelheiten gerne

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach wird zur Kenntnis genommen. Die abgegebenen Hinweise finden Eingang in die Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

zur Verfügung.

Stellungnahme vom 26.03.2020

... im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens zur Bebauungsplanaufstellung der Ortsgemeinde Windesheim bitten wir im Hinblick auf die vorliegenden Planentwürfe um Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 28. November 2019 (Aktenzeichen wie oben); auf deren weitere vollumfängliche Gültigkeit wird hiermit verwiesen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 03.12.2019

... unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Stellungnahme vom 30.03.2020

... unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.
Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist.

Kommentierung

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.
Ergänzend wird darüber hinaus hingewiesen, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Dieser Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden und bei der Auswahl / Festlegung der noch zu bestimmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Beachtung finden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Ein inhaltlicher Änderungsbedarf resultiert aus der Eingabe nicht. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes und die Bestimmung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgen im weiteren Verfahren.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja Nein Enthaltungen

Anmerkungen:

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Stellungnahme vom 16.01.2020

... in o.g. Angelegenheit erhalten Sie vorab der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes eine Vorabeschatzung der geplanten Maßnahme aus regionalplanerischer Sicht. Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft geht davon aus, dass zum geplanten Bauungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes eine landesplanerische Stellungnahme beantragt wird. Die Planungsgemeinschaft wird ihre Stellungnahme dann in diesem Verfahrensschritt an die untere Landesplanungsbehörde übermitteln.

Zum geplanten Baugebiet folgende Hinweise:

Regionalplanerische Freiraumschutzerfordernisse stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Größe des geplanten Baugebietes steht mit dem Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde, welche gemäß regionalem Raumordnungsplan als Gemeinde ohne besondere Funktionsweise eingestuft ist, in Einklang. Bezüglich der vorliegenden Varianten würde die Planungsgemeinschaft grundsätzlich der Variante 1 zustimmen, da hiermit mehr Wohneinheiten realisiert werden können. Dies trägt dem Grundanliegen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Im Kontext des bundes- und landespolitischen Ziels, die zukünftige Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren, ist die Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll zu berücksichtigen. In diesem Sinne wird empfohlen, in der Planbegründung darzulegen, in welcher Weise ggfs. vorhandene Innenentwicklungspotentiale in der aktuellen Planung Berücksichtigung gefunden haben, um die geplante Inanspruchnahme neuer bislang unbebauter Grundstücke im Außenbereich begründen.

Für das weitere Verfahren ist zu beachten, dass der Wohnbauflächenbedarfswert für die Verbandsgemeinde Langenlonsheim 30 ha beträgt und dass noch insgesamt 50 ha Wohnbauflächenreserven vorhanden sind. Insofern kann dem geplanten Vorhaben seitens der Planungsgemeinschaft zugestimmt werden, soweit im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ein Flächentausch vorgenommen wird (Rücknahme einer bestehenden Wohnbauflächendarstellung gleicher Flächengröße im Sinne der Ziele 20 und 21 des in Aufstellung befindlichen ROP 2014/zweite Teilfortschreibung Siedlung und Rohstoffsicherung, zweite Anhörung und Offenlage vom Juli 2019).

Kommentierung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Inhalt des hier vorliegenden Bauungsplanverfahrens. Dennoch werden diese Verfahren gemeinsam betrachtet und die landesplanerische Stellungnahme integriert. Der angesprochene Flächentausch ist diesbezüglich ebenfalls Teil der Änderung des Flächennutzungsplans.

In diesem Zusammenhang sei hier darauf verwiesen, dass mit Schreiben vom 22.07.2020 die Kreisverwaltung Bad Kreuznach im Rahmen ihrer Landesplanerischen Stellungnahme u.a. mitgeteilt hat: „[...] *Der Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet kann zugestimmt werden. Durch die Ausweisung kommt es zu einem harmonischen Abschluss der Ortslage im Übergang zur freien Landschaft.*

Die Darstellung muss im Zusammenhang mit der Flächenaufgabe Wind 4 gesehen werden. Dadurch kommt es nur zu einer geringfügigen Mehrausweisung von 0,4 ha an Wohnbaufläche.

Der Änderung kann daher aus Sicht der Regional- und Landesplanung zugestimmt werden. [...] Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 Landesplanungsgesetz (LPlG) erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde am 22. Juli 2020 hergestellt.“

Die Gemeinde Windesheim steht aufgrund des attraktiven Standortes als Wohnort unter Wachstumsdruck und zugleich in Konkurrenz mit umliegenden Gemeinden. Daher ist beabsichtigt den langfristigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans zu folgen und eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung durch die Etablierung eines neuen Wohngebietes zu sichern. In diesem Zusammenhang sind innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen geprüft und für nicht ausreichend befunden worden, um eine derartige ganzheitliche Entwicklung zu steuern.

Die Planungskonzeption wurde im Rahmen des Verfahrens insbesondere in Bezug auf verschiedene Wohntypologien, die Erschließung sowie die Verfügbarkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen angepasst. Diese überarbeitete Konzeption hat die Zielsetzung, ein ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges und zukunftsfähiges Baugebiet für die Gemeinde Windesheim zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die Wohnraumversorgung für unter-

schiedliche Personengruppen mit Hilfe unterschiedlicher Wohnformen und -typologien, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch möglichst dichte Bauweisen sowie Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind aufgrund der Stellungnahme jedoch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

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

Stellungnahme vom 25.11.2019

... zur oben genannten Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

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

Kommentierung

Zu: 1 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für das Niederschlagswasser wird zurzeit ein Entwässerungskonzept erstellt, welches in die weitere Planung integriert wird. Weiterhin ist ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser östlich der K 49 am Dunsenberger Graben geplant, welches über einen Regenwasserkanal mit dem geplanten Baugebiet verbunden ist.

Aufgrund der lokalen Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Zur Reduzierung der Niederschlagswasserabflüsse sollte allerdings die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen auf privaten

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 (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologischen 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 NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Windesheim mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

Stellungnahme vom 13.03.2020

Hinweis der Verwaltung:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung die wortgleiche Stellungnahme vom 25.11.2019 per Mail übersandt. Aus diesem Grund wird von einem erneuten Abdruck abgesehen.

Baugrundstücken zur Nutzung dieses Brauchwassers in die Planung aufgenommen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung privaten Niederschlagswasserabflusses kann nicht auf Ebene des Bauungsplans geregelt werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit solches in Verbindung mit der Entwässerungssatzung der Alt-VG Langenlonsheim vom 28.12.1992 über die Kaufverträge der Baugrundstücke zu regeln.

Zu: 2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird hierzu an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die dazu notwendige Tragfähigkeit wurde seitens der Verbandsgemeindewerke bestätigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird nach Fertigstellung in die Planungskonzeption übernommen. Die planungsrelevanten Hinweise werden in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, Abwasserwerk
Stellungnahme vom 10.12.2019

... das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Eine Versickerung ist aufgrund der vorgefundenen Bodenart nicht möglich. Ein Entwässerungskonzept wurde bereits durch die Ortsgemeinde Windesheim beauftragt und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll in Richtung „Dunsenberger Graben“, oberhalb des Baugebietes „Im Haufen Morgen“ errichtet werden. Dies wird seitens der Ortsgemeinde ausdrücklich gewünscht, entgegen dem Vorschlag des Abwasserwerkes, Herrn Wagner, die Möglichkeit zu prüfen in Richtung „Pützgraben“ ein Regenrückhaltebecken zu errichten um damit Synergieeffekte zu erzielen (Erweiterungsmöglichkeit für den zweiten Bauabschnitt des Neubaugebietes sowie Auffangen und gedrosseltes Ableiten von Oberflächenwasser aus Außengebieten, da bekanntlich der „Pützgraben“ von dem Außengebietenwasser überlastet ist).

Aufgrund einer fünfjährigen Aufbruchsperre der „Kreuznacher Straße“ ist die Querung der Straße zur Verlegung des Regenwasserkanals grabenlos (Pressung bzw. Bohrung) durchzuführen. Die Schmutzwasserkanalisation ist über die „Kreuznacher Straße“ ab einem neu zu errichtenden Schacht zwischen W337 und W338 möglich.

Auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück (In Richtung Friedhofparkplatz) ist ein Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal einzuräumen, da bei Verlegung des Kanals in Richtung Hauptzufahrt des Neubaugebietes zur „Kreuznacher Straße“ eine Höhendifferenz von ca. 5 m bei einer Regelverlegetiefe von 2,40 m entsteht.

Für die Anbindung der insgesamt acht Baugrundstücken im Bereich der verlängerten „Bergstraße“ ist eine gesonderte Kanalisation zu errichten. Das anfallende Niederschlagswasser kann in diesem Bereich nur über den „Pützgraben“ abgeleitet werden. Die Schmutzwasserableitung ist über eine angrenzende Kanalisation in der „Bergstraße“ ab Schacht W1080 möglich.

Die Dimension der vorhandenen Kanalisationsanlagen in der „Kreuznacher Straße“ sowie der „Bergstraße“ sollte für die alleinige Ableitung von häuslichem Schmutzwasser ausreichen.

Kommentierung

Das Entwässerungskonzept sollte nach Fertigstellung in die vorliegende Planungskonzeption integriert werden. Diesbezüglich sollte auch das geplante Rückhaltebecken in dem hier vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der Anpassung der Planungskonzeption im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde die Erschließung derart angepasst, dass der Schmutzwasserkanal in die Anbindungsstraße zur K 49 gelegt werden kann. Zudem ist keine Anbindung von Baugrundstücken mehr an die ehemalige Wallhäuser Straße vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird nach Fertigstellung in die Planungskonzeption übernommen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
Stellungnahme vom 03.12.2019

... zu dem o.g. Planentwürfen geben wir folgend Anregung:

Es besteht die Möglichkeit, zur Umsetzung der Planung eine Umlegung nach §§45 – 79 BauGB durchzuführen. Falls die Ortsgemeinde dies in Betracht zieht, empfehlen wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserer Geschäftsstelle. Das Verfahren kann parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnen werden.

Kommentierung

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe hat keine Bedenken gegen die Planung. Die Anregung der Fachbehörde, sollte eine gesetzliche Umlegung in Betracht gezogen werden, eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Geschäftsstelle vorzunehmen, sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen für die Planung ergeben sich daraus nicht.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 28.11.2019

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2019.

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Stellungnahme vom 19.03.2020

... Vielen Dank für Ihre Anfrage und dem damit verbundenen Interesse an unserem Unternehmen.

In der Ortsgemeinde Windesheim verfügt Vodafone Kabeldeutschland über keine eigene Netzinfrastruktur.

Kommentierung

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Erschließung des Plangebiets grundsätzlich erst nach Prüfung von internen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich ist.

Aufgrund der ergänzenden Mitteilung, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH über keine eigene Netzinfrastruktur in Windesheim verfügt, ist vorliegend nicht von einer Betroffenheit des Versorgungsträgers durch die Bebauungsplanung auszugehen.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind aufgrund der Stellungnahme daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen für die Planung ergeben sich daraus nicht.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück
Stellungnahme vom 09.12.2019

... wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir in o.g. Bereich eine gesicherte Gas-Hochdruckleitung betreiben. Wir bitten gemäß § 9 Abs. 1.21 BauGB diese Gas-Hochdruckleitung in dem Bebauungsplan fest zu setzen.

Der Schutzstreifen der HD-Gasleitung beträgt 6 m (3 m links und rechts der Leitungsachse).

Wir weisen darauf hin, dass Leitung gefährdende Verrichtungen jederzeit unterbleiben müssen.

Insbesondere vor möglichen Tiefbauarbeiten im Näherungsbereich der Gas-Hochdruckleitungen ist rechtzeitig Kontakt mit Herrn Frey (Tel. 0671/89665-2454) aufzunehmen, da Sicherungsmaßnahmen und eine Einweisung in der Örtlichkeit zwingend erforderlich sind.

Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Um eine gesicherte Stromversorgung in diesem Gebiet zu gewährleisten, ist es notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten. Bitte weisen Sie uns hierfür einen Stationsplatz von 5,0 m x 4,0 m aus.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und im Zuge des Straßenausbaues Strom- und Gasleitungen sowie Technikrohre, zur späteren Aufnahme von Glasfaserkabeln, mitzulegen.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen inkl. Technikrohr auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung 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 beige-fügt.

Erdgas-Hausanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse

Kommentierung

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist auf den Verlauf einer vorhandenen Gas-Hochdruckleitung hin. Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung ist bereits in der Planungskonzeption berücksichtigt. Ergänzend sollten zusätzlich auch die genannten Schutzabstände in die Planung aufgenommen werden. Zusätzlich sollte der geforderte Transformatorenstandort in die Planung aufgenommen werden.

Des Weiteren sollten die Hinweise zu den verlegten Infrastrukturleitungen als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die Planung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird um die oben genannten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise ohne Festsetzungscharakter ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

vorab zu klären. Hierfür sind entsprechende Hinweise in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan unbedingt erforderlich.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter „DVGW-Merkblatt GW 125“, „DWA-M 162“ und „FGSV Nr. 939“ zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an.

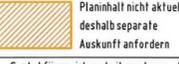
Ansprechpartner sind für das Stromnetz unser Mitarbeiter Herr Allekotte, Tel.: 0671/89665-2374, Email: Uwe.Allekotte@westnetz.de, für das Gasnetz unser Mitarbeiter Herr Jäger, Tel.: 0671/89665-2001, Email: Heiko.Jaeger@westnetz.de.

Weitere Anregungen und Bedenken sind von uns aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Anlage(n): Bestandspläne Strom Gas mit Zeichenerklärung





Zeichenerklärung Gas (Auszug)		
Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
 Gas Station Versorgungsleitungen Gas:  Gasleitung Niederdruck  Gasleitung Mitteldruck  Gasleitung Hochdruck ($P \leq 1\text{bar}$)  Gasleitung außer Betrieb  Privatleitung (nur tlw. dokumentiert) nicht in der Verantwortung von WESTNETZ	 Leilungsabschluss  Reduzierung, Übergang  Kondensatsammler  Rohrverbindung  Riachrohr  KKS-Isoliertack  Messpunkt (ohne Kondensatsammler)  Messpunkt  Entlüftung, Ausbläser  Abzweig  Deckung zum Zeitpunkt der Verlegung Angabe i.d.R. nur wenn außerhalb der Regeldeckung von 0,7m bis 1,0m	Sperrfläche für Baumaßnahmen  Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern Symbol für unsichere Leitungslagen:  VGG 150 RS1 47.7 Signalisierung von Leitungen:  Schilderpfahl (SPF), Schild (Sch)  Merkstein  Schilderpfahl, Schild von Fremdleitungen  Merkstein von Fremdleitungen
 Text mit Material/Länge/Durchmesser Schutzrohr, Mantelrohr  sonstige Schutzeinrichtung  Schacht (Grundriss, Deckel)  Absperrarmatur Armaturantrieb (tlw. dokumentiert) Textzusatz wenn geschlossen  Längenausgleicher	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. 	 Rohrfornstück (ohne Zusatzzinsfos)  Bergbausicherung  Halbschalensicherung  Tiefsicherung  U-Stück  Schweißnähte, Rohrlänge  Moltschleuse
Objekte zum Gas Anschluss: Unterversehung/Privatanschluss Privatleitung (nicht WESTNETZ) Gas Anschluss Anschlussleitung Stromschwächer Versorgungsleitung		

TEXTVORSCHLAG

„Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken“

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

(Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de)).

TEXTVORSCHLAG

„Hinweis zur Glasfaseranbindung“

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden.

Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

(Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@west netz.de)).

Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.

Stellungnahme vom 12.12.2019

... nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Da der Zugriff auf die cloud der VG Langenlonsheim erneut nicht möglich ist und so die Planunterlagen nicht eingesehen werden können, lehnen wir die Planung aus grundsätzlichen Erwägungen ab.

Stellungnahme vom 24.03.2020

... nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 40.000 m² am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Windesheim. Naturschutzfachlich wertvolle Biotop sind nicht vorhanden.

Durch die Planung an den Rand der Ortsgemeinde wird der Zersiedlung der Landschaft weiter Vorschub geleistet. Die innerörtliche Ausweisung von Bauflächen erscheint jedoch nicht als sinnvolle Alternative. Potentielle Bauflächen, die weniger erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt bedeuten könnten, z.B. „In der Goldgrube“ und „Am Waldhilbersheimer Wassergraben“ sind von der L 238 begrenzt und von Stromleitungen überspannt.

Kommentierung

Stellungnahme vom 12.12.2019

Die hier vorliegende ablehnende Stellungnahme aufgrund von Schwierigkeiten des Zugangs der Planunterlagen wird durch die Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. vom 24.03.2020, welche im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, ersetzt.

Stellungnahme vom 24.03.2020

Es wird angemerkt, dass keine naturschutzfachlich wertvollen Biotop im Plangebiet bestehen.

In Ermangelung anderweitiger Entwicklungsflächen, aufgrund des bestehenden Wachstumsdruckes der Gemeinde sowie den übergeordneten Entwicklungsabsichten (Flächennutzungsplan) den südwestlichen Ortsrand zu erweitern, wird die Aussage zu einem Vorschub der Zersiedlung nicht geteilt. Das hier vorliegende Konzept ist langfristig und ganzheitlich zu betrachten und widerspricht aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Windesheimer Siedlungskörper dem Vorwurf einer Zersiedlung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind gleichfalls nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes

Stellungnahme vom 29.11.2019

... nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen haben wir gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken und bedanken uns für die Beteiligung.
Wir bitten jedoch darum, die Umweltprüfung zugänglich zu machen.

Stellungnahme vom 23.03.2020

... nach Durchsicht der Planunterlagen im Internet beziehen wir uns auf unsere erste Stellungnahme und haben gegen das o. g. Vorhaben keine weiteren Bedenken.

Kommentierung

Der Umweltbericht zu der hier vorliegenden Planung wird im weiteren Verfahren erstellt und alsdann der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen des Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des Weiteren Verfahren.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen: