



Langenlonsheim
Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie
- der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände.

Synopse vom 09.07.2021
zur
Entwurfssfassung vom Mai 2021

Erstellt im Auftrag der

Ortsgemeinde Langenlonsheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Langenlonsheim hat am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße II“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 07.06.2021 bis zum 06.07.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

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

Teilweise haben Bürger*Innen mehrere Stellungnahmen abgegeben, auf die nachfolgend jeweils gesondert eingegangen wird. Aus Gründen des Datenschutzes wurden zudem 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 08.06.2021
 - b) Stellungnahme vom 28.06.2021
- Eingabe aus der Öffentlichkeit 2
Stellungnahme vom 28.06.2021
- Eingabe aus der Öffentlichkeit 3
Stellungnahme vom 05.07.2021
- Eingabe aus der Öffentlichkeit 4
Stellungnahme vom 05.07.2021

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 und ergänzend vom 02.06.2021 (Korrektur eines Tippfehlers zu den Rechtsgrundlagen des Beteiligungsverfahrens) insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.07.2021 abzugeben.

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

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
2. Forstamt Soonwald
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
4. Generaldirektion für Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Erdgeschichte
5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
8. Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle
9. Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 4 - Bürgerdienste, Örtliche Ordnungsbehörde
10. Gemeinde Bretzenheim
11. Gemeinde Guldental

12. Gemeinde Laubenheim
13. Gemeinde Waldlaubersheim
14. Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen

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:
 1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abteilung Landentwicklung und Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde (15.06.2021)
- (3) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden **Hinweise vorgetragen**, die zur Kenntnis genommen werden sollten, jedoch **keinen Beschluss des Ortsgemeinderat** erfordern:
 1. Amprion GmbH (09.06.2021)
 2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 43 Bauwesen, Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal (16.06.2021)
 3. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (15.06.2021)
 4. Vodafone Deutschland GmbH (drei Stellungnahmen vom 05.07.2021)
- (4) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
 1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (08.06.2021)
 2. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt (06.07.2021)
 3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (18.06.2021)
 4. Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg (29.06.2021)
 5. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück (17.06.2021)

C) 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 nachfolgend aufgeführte, nach § 63 BNatSchG in Rheinland-Pfalz anerkannte Naturschutzverbände und den Hunsrückverein e.V. angeschrieben und diesen Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben.

1. Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
2. Die Naturfreunde, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

3. Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine (Deutscher Wanderverband), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
4. Hunsrückverein e.V.
5. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) e.V.
6. Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
7. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e. V.
8. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
9. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
10. Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
11. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

Von keinem der angeschriebenen Naturschutzverbänden ging eine Rückmeldung ein.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1a

Stellungnahme vom 08.06.2021

... ich möchte Ihnen kurz meine Bedenken in Bezug zur Ausweisung des Neubaugebiets Pestalozzistraße II vorbringen.

Seit den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts existiert ein zweiter Zugang zu unserem Grundstück Pestalozzistraße 29. Durch die damalige Bauweise wird unser Grundstücksbereich, der unmittelbar an das Neubaugebiet angrenzt, nur eingeschränkt zu bewirtschaften sein.

Durch die geplante Bebauung mit einer nicht durchgängigen Straße wird unser Garten durch den zweiten Eingang nicht zu betreten sein. Wir bitten darum, die neue Straße durchgehend entlang der Bebauungsgrenze zu realisieren. Ebenso ist es mir unverständlich, warum der Bebauungsplan auf zwei Vollgeschosse erweitert wurde, obwohl die Grundstücke höher liegen als im Baugebiet Pestalozzistraße I und uns somit ab mittags Sonne und Licht genommen werden.

Wir bitten darum, die bereits ansässigen Bewohner nicht schlechter zu stellen, als die neuen Bürgerinnen und Bürger.

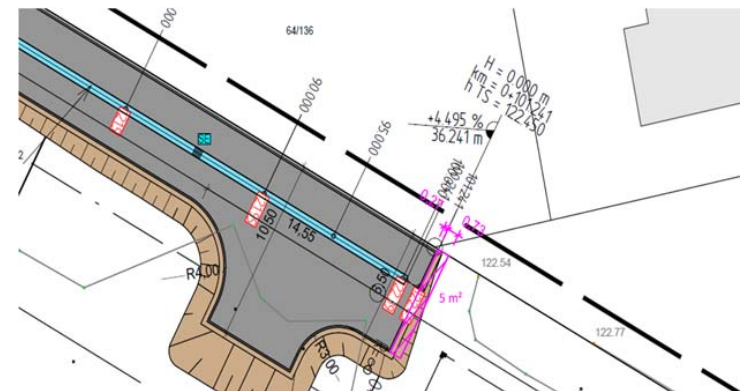
Kommentierung

Der Verfasser legt dar, dass sein Grundstück derzeit über einen rückwärtigen Zugang über die nun überplanten Flächen verfügt. Durch die vorliegende Planung wird dieser Zugang nicht mehr zugänglich sein. Vor diesem Hintergrund bittet der Verfasser, die geplante Straße als durchgehende Straße zu realisieren. Weiterhin wird hinterfragt, warum im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig sind obwohl die Grundstücke höher liegen als die Bestandsgebäude in der Pestalozzistraße, es wird gefürchtet, dass die Bestandsgebäude ab mittags verschattet werden.

zu: rückwärtige Erschließung der Bestandsgrundstücke

Aufgrund zwischenzeitlich geführter Gespräche mit dem Ortsbürgermeister und der Verbandsgemeindeverwaltung wird hier die Empfehlung ausgesprochen, der Anregung insoweit zu folgen, dass der Wendehammer wie in folgender Abbildung dargestellt um 0,73m nach Osten vergrößert wird, um dem Eigentümer Zugang mit der Breite von 1m zu seinem Garten zu ermöglichen. Die Erforderlichkeit zur Realisierung einer durchgehenden Erschließungsstraße wird nicht gesehen.

Die Straßenverkehrsfläche wird hiermit um ca. 5m² vergrößert, das angrenzende zukünftige Baugrundstück entsprechend verkleinert.



Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplanes grundsätzlich erneut offenzulegen, wenn der Entwurf nach der förmlichen Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt wird.

Die Rechtsprechung lässt von diesem Grundsatz jedoch u.a. folgende Ausnahme zu:

Die Änderung bzw. Ergänzung beruht auf einem Vorschlag des Grundstückseigentümers und führt zu keinen anderweitigen nachteiligen Auswirkungen:

Nach dem Bundesverwaltungsgericht bedarf es keiner erneuten Auslegung des geänderten oder ergänzten Bebauungsplanentwurfs, wenn die Änderung oder Ergänzung auf einen „Vorschlag des davon Betroffenen“ zurückgeht und wenn darüber hinaus die Änderung oder Ergänzung „weder auf andere Grundstücke ... nachteilige Auswirkungen hat, noch Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt“ sind bzw. die Auslegung eine bloße Förmlichkeit darstellt, die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Sinne der mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Gesetz verfolgten Zwecke nichts erbringen könnte (Beschluss vom 18.12.1987 - BVerwG 4 NB 2.87 NVwZ 1988, 822, 823).

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Die von der Gemeinde beabsichtigte Änderung beruht auf der Anregung eines Anwohners und wurde mit dem Erschließungsplaner sowie der Gemeinde Langenlonsheim als zukünftigem Grundstückseigentümer und Erschließungsträger abgestimmt.
- Die vorgeschlagene Änderung führt zu keiner nachteiligen Veränderung der Situation im Bebauungsplangebiet. Darüber hinaus sieht die Gemeinde Langenlonsheim auch keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen bei einer Ausweitung der Verkehrsfläche um 0,73m zulasten der zukünftigen Baugrundstücke.

Insoweit ist anerkannt, dass bei einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bebauungsplans, die zu keiner nachteiligen Veränderung der Situation für die Nachbargrundstücke führt, deren Eigentümer nicht erneut beteiligt werden müssen (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 a Rn. 21 b m.w.N.).

- Die Änderung führt darüber hinaus auch zu keiner Betroffenheit von Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich. Auch die planbedingte Mehrversiegelung gegenüber der möglichen Versiegelung auf der WA-Fläche von rund 2,5 m² ist als unerheblich einzustufen, ein Ausgleich ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauG ohnehin nicht erforderlich.

Sofern durch die Änderung auch keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen eintreten - wofür keine Anhaltspunkte gesehen werden - kann somit in diesem Fall auf eine erneute Offenlage verzichtet werden.

zu: Höhenfestsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den, an das Plangebiet angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen „Im Klopp, 1. Änderung“ (2006) und „Pestalozzistraße, 3. Änderung“ (2016).

Durch den Bebauungsplan kann es zu einer Veränderung der Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke kommen. Grundsätzlich wird jedoch durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange (hier: Wahrung eines ausreichenden Abstands und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers) gesehen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten.

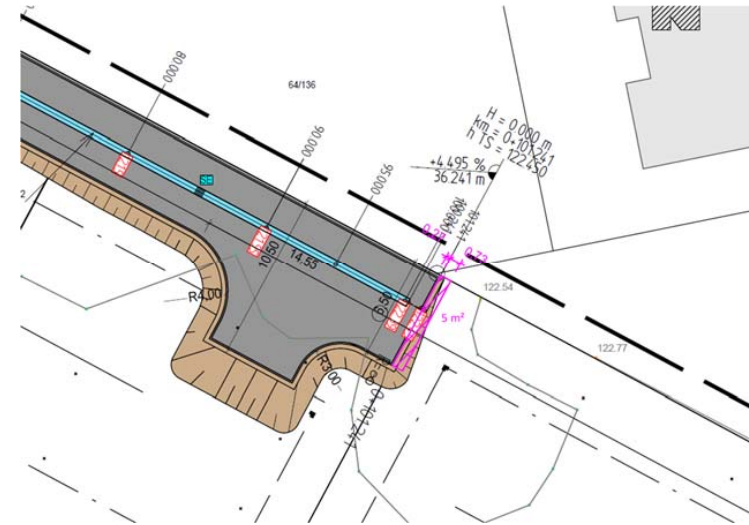
Dieser Sachverhalt sollte in der Begründung im Kapitel „Wesentliche Auswirkungen der Planung“ ergänzend dargestellt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der Wendehammer wird wie in untenstehender Abbildung dargestellt um 0,73m nach Osten vergrößert, um dem Eigentümer der Parzelle 64/23 einen Zugang mit der Breite von 1m zu seinem Garten zu ermöglichen.

Der in der obigen Kommentierung dargestellte Sachverhalt bezüglich der Belichtung der nördlich angrenzenden Grundstücke wird in der Begründung ergänzend dargestellt.



Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Öffentlichkeit 1b

Stellungnahme vom 28.06.2021

... sollte die Realisierung der Durchgangsstraße nicht möglich sein, so bitten wir, die Planung so zu ändern, dass der vorgesehene Wendepunkt entlang unseres Grundstückes gebaut wird, damit die Bewirtschaftung unseres Grundstückes weiterhin möglich ist. Durch diese Maßnahme wird der Gemeinde kein Baulandverlust entstehen und der Aufwand für die Umplanung gering sein.

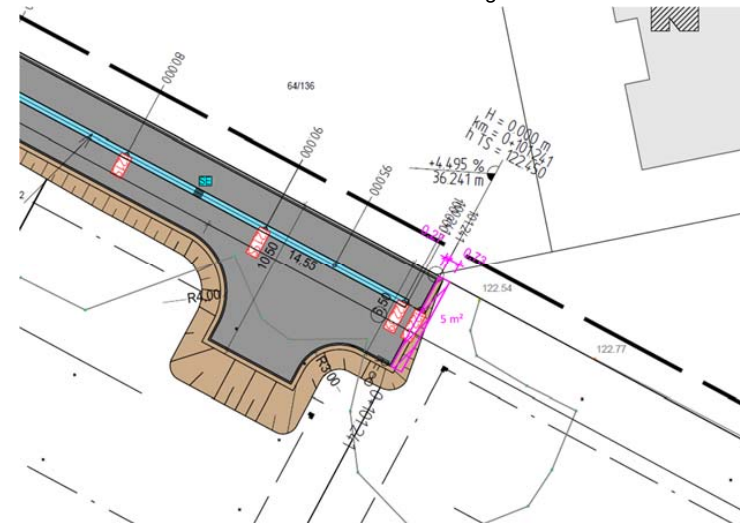
Kommentierung

Siehe Kommentierung der Stellungnahme 1a

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der Wendehammer wird wie in untenstehender Abbildung dargestellt um 0,73m nach Osten vergrößert, um dem Eigentümer der Parzelle 64/23 einen Zugang mit der Breite von 1m zu seinem Garten zu ermöglichen.



Abstimmungsergebnis

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

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....

Öffentlichkeit 2

Stellungnahme vom 28.06.2021

... während der Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholen wir für unseren Mandanten XXXXX, dass im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung das nach den §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2020 Vorgetragene. Wir halten daran vollinhaltlich fest.

Stellungnahme von 21.12.2020

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. Namens und im Auftrag unseres Mandanten äußern wir uns zur Planung dem Planaufstellungsverfahren:

I. Zum Formalen

1.

Aus der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom 27.11.2020 ergeben sich keine Hinweise wie und ggfls. ob die Verwaltungsstelle der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg per Fax oder per E-Mail zu erreichen ist. Aus der öffentlichen Bekanntmachung ergibt sich zwar, dass nach telefonischer Terminvereinbarung eine Einsichtnahme in die Unterlagen in der Verwaltungsstelle Stromberg möglich ist, es wird aber nicht gesagt, wo und wie die Äußerung erfolgen kann.

Kommentierung

Die Kanzlei Merk Schlarb & Partner (Bad Kreuznach) vertritt die Interessen eines im Planungsumfeld wohnenden Bürgers.

Vorliegend verweist die Kanzlei vollumfänglich auf die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 21.12.2020.

Mit dieser Stellungnahme hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.05.2021 bereits umfänglich inhaltlich auseinandergesetzt, die mitgeteilten inhaltlichen Bedenken abschließend jedoch nicht geteilt. Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sach- und Rechtslage begründen würden, so dass Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse für das vorliegende Bebauungsplanverfahrens nicht gesehen werden.

Zu Dokumentationszwecken ist nachfolgend nochmals die Würdigung zur Stellungnahme vom 23.02.2018 abgedruckt:

zu: I. Zum Formalen, 1.

Soweit bemängelt wird, dass aus der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde sich keine Hinweise ergeben, wie die Verwaltung per Fax oder per E-Mail zu erreichen ist, ist dies zwar zutreffend, es sei hier jedoch darauf hingewiesen, dass auf dem Deckblatt des Amtsblattes entsprechende Kontaktinformationen dargelegt waren. Zudem waren auch diverse Kontaktaufnahmemöglichkeiten mit der Ortsgemeinde Langenlonsheim im Amtsblatt dargelegt (Telefon, Telefax, E-Mail und Pers. E-Mail.)

Der Hinweis, dass aus der Bekanntmachung im Amtsblatt nicht ersichtlich war, wo eine ergänzende Einsichtnahme in die Unterlagen möglich war, ist nichtzutreffend. Siehe hierzu nachfolgenden Auszug aus der Bekanntmachung:

Der Öffentlichkeit wird ergänzend gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG eine Einsichtnahme in die Unterlagen, nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon-Nr. 06724 9333 55), bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg - Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, während der Dienststunden gewährt, soweit dies den Umständen nach möglich ist.

2.

In der öffentlichen Bekanntmachung wird der räumliche Geltungsbereich des zukünftigen Plangebietes u.a. mit dem Grundstück Gemarkung Langenlonsheim Flur 12 Flurstück Nr. 64/17 beschrieben. Ein solches Grundstück gibt es weder in der Flur 12 der Gemarkung Langenlonsheim noch in anderen Fluren.

3.

In der Veröffentlichung aufgrund des Planungssicherstellungsgesetzes wird ebenfalls der räumliche Geltungsbereich unter Bezugnahme auf das Grundstock Flur 12 Flurstück Nr. 64/17 beschrieben. Es gilt das vorstehend Ausgeführte. Des Weiteren ist diese Veröffentlichung von dem Herrn Ortsbürgermeister unter dem Datum des 27.12.2020 unterschrieben. Dies führt ausschließlich zu Verwirrungen!

4.

Bereits in den öffentlichen Bekanntmachungen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis fehlt.

zu: 1. Zum Formalen, 2.

Der Hinweis, dass versehentlich in der Bekanntmachung statt des Flurstücksbezeichnung „64/117“ die Nummer „64/17“ benannt wurde, sollte zur Kenntnis genommen werden, da der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanung jedoch zusätzlich in der Bekanntmachung abgedruckt war, geht die Verwaltung davon aus, dass die Anstoßwirkung grundsätzlich gegeben war.

zu: 1. Zum Formalen, 3.

Die Hinweise zu weiteren textlichen Unstimmigkeiten in der Bekanntmachung der der frühzeitigen Beteiligung im Internet, sollte zur Kenntnis genommen werden. Auch hier geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass die Anstoßwirkung grundsätzlich gegeben war.

zu: 1. Zum Formalen, 4.

Der Hinweis, dass gem. § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen ist, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, sollte zur Kenntnis genommen werden. Der Bundesgesetzgeber hat hierfür jedoch keinen speziellen Zeitpunkt benannt. Spätestens in der Bekanntmachung der Offenlage der Planung hat jedoch dieser Hinweis zu erfolgen.

Abschließend sie hier darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB nicht zur Unwirksamkeit des Plans führt. Nach dem Wortlaut und Sinn des § 214 Abs. 1 BauGB sind nämlich Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nur dann beachtlich, wenn sie in dieser Vorschrift unter Nummern 1 bis 3 aufgeführt sind. § 3 Abs. 1 ist dort jedoch, anders als § 3 Abs. 2, nicht genannt.

II. Zum Inhaltlichen

1.

Der räumliche Anwendungsbereich des § 13 b Absatz 1 BauGB wird vorliegend bejaht. Dagegen ist nichts zu erinnern, wenn das Plangebiet für den Bebauungsplan Pestalozzistraße II isoliert gesehen werden könnte. Dem ist jedoch entgegenzutreten. Die Vorschrift des § 13 b BauGB muss immer im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelesen und gerechnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen sind. Da vorliegend die Grundflächen der sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne der Ortsgemeinde Langenlonsheim für die Pestalozzistraße II, den Teilbereich Krümmgewann und den Teilbereich Borngraben zu addieren sind, wird der gesetzlich vorgegebene räumliche Anwendungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Pestalozzistraße II deutlich überschritten.

2.

Auch wenn vor der Aufstellung bzw. Bekanntmachung von Bebauungsplänen auf der Grundlage der Vorschriften der §§ 13 a und 13 b BauGB der maßgebliche Flächennutzungsplan nicht geändert oder ergänzt werden muss ist es doch erforderlich, die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu beachten. Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes soll ja gerade auch materiell rechtlich den Flächennutzungsplan mit ändern, sodass dieser später nur noch ergänzt bzw. aktualisiert werden muss. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim (Altbereich) weist die Flächen des Planbereiches Pestalozzistraße II aus Flächen für die Landwirtschaft aus. Dieser Belang muss beachtet und bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den jetzigen Aussagen in der Begründung zum Planaufstellungsverfahren Pestalozzistraße 2 unter Ziff. 2 kann die Abwägung sicherlich nicht vorgenommen werden. Durch die Schaffung von 6 neuen Baugrundstücken wird die Grundstruktur der Ortsgemeinde Langenlonsheim sicherlich nicht beeinträchtigt. Es stellt sich aber die Frage, warum die Flächen für die Landwirtschaft für 6 neue Baugrundstücke geopfert werden sollen, weil ja die Grundsätze

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie
 - § 1 a Abs. 2 BauGB
- zu beachten sind.

zu: II. Zum Inhaltlichen, 1.

Grundsätzlich sind die anwaltlichen Ausführungen zutreffend, dass bei den Verfahren nach § 13a/b BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall stellt sich jedoch die Situation so dar, dass es sich bei allen drei genannten Planungen zwar um Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnbauland handelt (=sachlicher Zusammenhang), jedoch ist ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben. Hinzu kommt, dass die Bebauungsplanung „Borngraben“ im Vollverfahren erfolgen soll. Diesbezüglich hat der VGH Mannheim schon am 29.10.2013 entschieden (Urteil 3 S 198/12), dass eine Addition der Grundflächen eines im Normalverfahren aufgestellten Bebauungsplans mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung selbst bei einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang allenfalls in Missbrauchsfällen in Betracht komme.

Somit wird eine Verletzung des Kumulationsgebots nicht gesehen.

zu: II. Zum Inhaltlichen, 2.

Die Hinweise, dass eine ergänzende Auseinandersetzung mit den Aspekten „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bzw. des „§ 1 a Abs. 2 BauGB“ in der Begründung erfolgen sollte, sollte zur Kenntnis genommen und aufgegriffen werden. So sollte u.a. in der Darlegung zum Planungsanlass ergänzend auf die nicht vorhandenen Innenpotenziale im Sinne des Raum+ sowie auf die zentralörtliche Funktion der Gemeinde und der in diesem Zusammenhang verliehenen besonderen Funktion „Wohnen“ verwiesen werden.

Der Behauptung, dass sich die Gemeinde mit den vorgenannten Aspekten nicht befasst hat, ist jedoch - u.a. unter Verweis auf den Planungsanlass - entgegenzutreten. Da im Innenbereich keine Potenziale bestehen und auch seitens der Gemeinde kein Nachverdichtungspotenzial auf gemeindeeigenen Flächen gesehen wird, ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bisherigen Außenbereich die zwangsläufige Konsequenz.

Entgegen der anwaltlichen Ausführungen werden für die gemeindliche Planung auch keine Flächen für die Landwirtschaft „geopfert“. Zwar sind die Grundstücke im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, faktisch werden sie jedoch schon seit geraumer Zeit nicht mehr in diesem Sinne genutzt. Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Ende 2019 war das Plangebiet in Teilen verbuscht. Zudem werden im östlichen Bereich Fahrzeuge auf unbefestigtem Boden abgestellt sowie Brennholz gelagert.

Es fällt auf, dass in der gesamten Begründung zum Bebauungsplan Pestalozzistraße II die Vorschrift des § 1 a BauGB überhaupt nicht genannt wird.

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob die 6 neuen Baugrundstücke nicht auch durch Innenverdichtungen geschaffen werden können.

Ein Bebauungsplan auf der Grundlage der Vorschriften der § 13 a und 13 b BauGB muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen, so sehr deutlich Krautzberger im Kommentar von Ernst/Zinkan/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB § 13 a Rdn. 74.

3.

Nicht nur im Flächennutzungsplan wird die Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, sondern auch im regionalen Raumordnungsplan „Rheinhausen-Nahe“ in der derzeitigen Fassung. Diese klare eindeutige Wertung, die sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan und zum anderen aus dem regionalen Raumordnungsplan ergeben, können nicht mit dem Hinweis überwunden werden, dass es sich nur um eine kleine Fläche handelt. Auch keine Flächen sind schützenswert!

4.

Sollte es zur Offenlage des Bebauungsplanes § 3 Abs. 2 BauGB kommen, werden wir förmlich beantragen,

Auch die Ausführungen, dass die vorliegende Planung sich unzureichend mit der bestehenden Flächennutzungsplanung auseinandersetzt, sollten zurückgewiesen werden. So ist u.a. in der Begründung dargelegt, dass durch die angestrebte Realisierung einer Ortsabrundung von 0,42 ha Bruttowohnbauland, die von drei Seiten an bereits bestehende Bebauung angrenzt, eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gesehen wird. Zudem können die zu beiden Seiten des Plangebiets vorhandenen ausgebauten Erschließungsansätze durchaus als Indiz hierfür gesehen werden, dass die Gemeinde, in einem über den Planungshorizont eines Flächennutzungsplans hinausgehenden Zeitraum, durchaus eine städtebauliche Weiterentwicklung bereits angedacht hat.

zu: II. Zum Inhaltlichen, 3.

Weder der Flächennutzungsplan noch der Regionalplan „weisen“ den Änderungsbereich als Landwirtschaftsfläche aus. Es handelt sich hier um eine „Darstellung“. In diesem Zusammenhang 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 stammen aus dem Jahr 2006 und waren auf der Annahme getroffen worden, dass keine wohnbauliche Siedlungsentwicklung im vorliegenden Änderungsbereich erfolgen soll.

Diese Absicht hat sich mittlerweile, u.a. aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks und den zur Neige gehenden Baulandreserven geändert und die Gemeinde Langenlonsheim nimmt hier ihr Recht auf Planungshoheit und ihre Pflicht hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wahr.

Weiterhin beinhaltet die Darstellung einer „Sonstigen Landwirtschaftsfläche“ im Regionalplan keinen aus Sicht der Raumordnung gesondert zu beachtenden Aspekt. Anders wäre dies zu sehen gewesen, wenn es sich hier um eine Zieldarstellung gehandelt hätte.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass auch die Planungsgemeinschaft als Verordnungsgeber des Regionalplans keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung mitgeteilt hat.

zu: II. Zum Inhaltlichen, 4.

Die anwaltliche Forderung, die durch die Bebauungsplanung berührten Ziele und Grundsätze der Raumordnung näher gutachterlich untersuchen zu lassen, sollte nicht geteilt werden. So hat die Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe

- a) die Festsetzungen des regionalen Raumordnungsplanes bezüglich des Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild sowie
- b) Schutz des Grundwassers und der Wasserversorgung näher gutachterlich zu untersuchen.
- zum Aspekt des „Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (Grundsatz) mitgeteilt: *„Hier besteht durch den vorgelegten Plan nur ein geringer Eingriff, da das Baugebiet nur 0,42 ha umfasst und auf der Fläche nur wenig Gehölzstrukturen vorhanden sind. Durch den vorgelegten Bebauungsplan kann eine einheitliche Siedlungseingrünung erfolgen.“*
 - zum Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel) mitgeteilt: *„Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz / Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind“ (Z 64 ROP). Sofern eine Zustimmung mit der unteren Wasserbehörde vorliegt und im Bebauungsplan die entsprechenden Schutzmaßnahmen aufgeführt werden, wird von einer Vereinbarkeit mit dem Ziel ausgegangen.“*
In diesen Zusammenhang sei daher hier darauf verwiesen, dass weder seitens der Unteren Wasserbehörde, noch seitens der Oberen Wasserbehörde grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemacht haben.
Darüber hinaus sind die von den Wasserbehörden mitgeteilten fachlichen Anforderungen zum Bauen in einer Wasserschutzgebietszone III als Hinweis in die Planung aufgenommen worden.

III.

Aus sachlich fachlichen Gründen, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, also des sparsamen Umganges mit Steuermitteln sowie aus Gründen der Zweckmäßigkeit sollte das vorliegende Verfahren nicht weiter betrieben werden.

zu: III.

Die abschließende anwaltliche Würdigung, dass das Planverfahren aus sachlich fachlichen Gründen sowie aus Gründen der Zweckmäßigkeit nicht mehr weiterbetrieben werden sollte, sollte zur Kenntnis genommen werden, unter Berücksichtigung der Kommentierung der einzelnen Aspekte, sollte dieses Ansinnen jedoch zurückgewiesen werden.

Soweit darüber hinaus auch die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens angezweifelt wird, wird diese seitens der Gemeinde nicht geteilt. Eine im Vorfeld der Planung erfolgte Vorkalkulation durch die Gemeinde kam zu dem Ergebnis, dass eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gegeben ist. Dies wird auch durch das zwischenzeitlich erfolgreiche Bemühen der Gemeinde den Grund und Boden im Plangebiet zu erwerben deutlich.

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht bereits 1978 geurteilt (Urt. v. 29.09.1978, Az.: 4 C 30.76): *„Die Erfahrung lehrt, dass gerade auch die Wirtschaftlichkeit von Grundstücksnutzungen Schwankungen unterworfen ist. [...] Die sich daraus ergebenden Risiken sind im Grundsatz Lasten des Eigentums und nicht Lasten der Bauleitplanung. Sie vom Eigentum auf die Bauleitplanung zu verlagern, hieße, die Bauleitplanung in erster Linie auf das Ziel der Wirtschaftlichkeit, nicht aber, wie es das Gesetz tut, auf "die städtebauliche Entwicklung und*

Ordnung“ zu verpflichten. Aus alledem ergibt sich, dass Zweifel, die im Zeitpunkt der (abschließenden) Bekanntmachung des Bebauungsplans an der Wirtschaftlichkeit einer festgesetzten Nutzung bestehen, nur dann gegen das Inkrafttreten des Planes durchschlagen, wenn (und soweit) nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann.“

Hiervon ist jedoch im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Kanzlei Merk Schlarb & Partner wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung sind keine Änderungen und Ergänzungen der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Öffentlichkeit 3

Stellungnahme vom 05.07.2021

... bei meinem heutigen Gesprächstermin bei Ihnen in der Vg-Verwaltung, wollte ich nähere info über die Punkte Trauf-Gebäudehöhe erfahren, (lalo textfestsetzung Absatz A.Pos.2.4.7)Traufhöhe 5m, Gebäudehöhe 9.5m. leider konnten Sie mir keine nähere Info geben.
Meine Nachfrage: welche Begründung gibt es, warum 0,5m die Höhe anzuheben?
Altes Baugebiet ist TH 4,0m
BH 9,0m.
Bitte leiten Sie die Frage zu den zuständigen Verantwortlichen weiter.
Ich hoffe auf eine baldige Info.
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Kommentierung

Die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich an den, an das Plangebiet angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen „Im Klopp, 1. Änderung“ (2006) und „Pestalozzistraße, 3. Änderung“ (2016).
Da der Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 3. Änderung“ ausschließlich Aussagen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse trifft, jedoch keine Regelung zur maximal zulässigen Trauf- oder Gebäudehöhe enthält, hat man sich ergänzend, zur Vermeidung unmaßstäblicher Gebäudehöhen, dafür ausgesprochen, im vorliegenden Bebauungsplan ergänzende Regelungen zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe zu treffen.
Diesbezüglich hat man sich an den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Im Klopp“ orientiert. Dieser Bebauungsplan setzt eine maximale Traufhöhe von

4,5 Metern sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 Metern, jeweils gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, fest.
Aufgrund der bestehenden Hanglage des Plangebiets wurde jedoch nicht auf die natürliche Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt abgestellt, da davon auszugehen ist, dass diese im Zuge von Baumaßnahmen überformt wird und somit nicht bestimmt genug ist. Stattdessen wurde als Bezugspunkt die Oberkante der zukünftig die Grundstücke erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Vor dem Hintergrund des von der Straße ansteigenden Geländes sowie angesichts der Tatsache, dass die Gebäude in gewissem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wird eine maximale Traufhöhe von 5,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund der gestiegen energetischen Anforderungen an die Gebäudehöhe (insbesondere Dachdämmung).

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Ergänzungs- oder Änderungsbedarf der Planung besteht nicht.

Abstimmungsergebnis

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

Ja Nein Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Öffentlichkeit 4

Stellungnahme vom 05.07.2021

... Herr XXXXX wurde am 05.07.2021 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg, Warmstrother Grund 2, 55542 Stromberg vorstellig, um im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren „Pestalozzistraße II“ eine entsprechende Eingabe zur Niederschrift einzureichen:

Herr XXXXX führt wie folgt aus:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde bereits am 21.12.2020 eine

Kommentierung

Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt, da der Bebauungsplan die zulässige maximale Trauf- und Gebäudehöhe dauerhaft und nicht nur für den Zeitpunkt des Neubaus regelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch bei späteren Baumaßnahmen einzuhalten.

Eingabe zur Niederschrift angefertigt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Umgebungsbebauung waren lediglich Maximalmaße von 1,5 Vollgeschossen, Traufhöhen von 4,50 m und maximale Gebäudehöhen von 9,00 m (in beiden Plangebieten „Im Klopp“ und „Pestalozzistraße“) möglich.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 06.05.2021 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bereits über die o.g. Stellungnahme vom 21.12.2021 beraten (siehe Anlage).

Hierbei wurde in der Kommentierung zur Auswertung mitgeteilt, dass die maximale Gebäudehöhe von 9,50 m und die maximale Traufhöhe von 5,00 m unter anderem vor dem Hintergrund der gestiegenen energetischen Anforderungen, festgesetzt wurden.

Folgende Anregungen/Hinweise werden hiermit bekannt gegeben:

Sofern die zukünftigen Bauherren beim Neubau die zulässigen Maximalmaße ausreizen und sich zu einem späteren Zeitpunkt für energetische Maßnahmen, wie z.B. die Begrünung eines Daches oder die Errichtung einer Photovoltaikanlage entscheiden, so könnte die tatsächliche Gebäudehöhe das höchstzulässige Maß im Nachgang nicht unbeachtlich überschreiten.

Anhang der kommentierten Stellungnahme vom 21.12.2020:

Gemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

30.04.2020

Öffentlichkeit 2

Stellungnahme vom 21.12.2020

Hinweis der Verwaltung:

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

Herr XXXXX wurde am 21.12.2020 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg, Warmstroher Grund 2, 55542 Stromberg vorstellig, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren „Pestalozzistraße II“ eine entsprechende Eingabe zur Niederschrift einzureichen:

Herr XXXXX führt wie folgt aus:

„Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ sollte an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Klopp“ oder zumindest an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße“ angeglichen werden.“

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Umgebungsbebauung waren lediglich Maximalmaße von 1,5 Vollgeschossen, Traufhöhen von 4,50 m und maximale Gebäudehöhen von 9,00 m (in beiden Plangebieten „Im Klopp“ und „Pestalozzistraße“) möglich. Dem aktuellen Planungsstand kann entnommen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kinsheck“ angewandt wurden.

Da das zukünftige Baugebiet „Pestalozzistraße II“ in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem zuvor genannten Neubaugebiet steht, wird von Herrn XXXXX vorgeschlagen, die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Im Klopp“ zu Grunde zu legen.

Kommentierung

Der Einwander führt aus, dass der vorliegende Bebauungsplan an die Festsetzungen der Urfassungen der Bebauungspläne „Im Klopp“ und „Pestalozzistraße“ angeglichen werden sollte.

Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ wurden zwischenzeitlich mehrfach geändert, aktuell rechtskräftig ist der Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 3. Änderung“. Dieser trifft ausschließlich Aussagen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, enthält jedoch keine Regelung zur maximal zulässigen Trauf- oder Gebäudehöhe.

Der Bebauungsplan „Im Klopp, 1. Änderung“ setzt eine maximale Traufhöhe von 4,5 Metern sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 Metern, jeweils gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, fest.

Vor diesem Hintergrund wird bei den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die aktuellen rechtskräftigen Bebauungspläne Bezug genommen und nicht auf die überholten und nicht mehr gültigen Planwerke.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Klopp, 1. Änderung“. Aufgrund der bestehenden Hanglage des Plangebiets wurde jedoch nicht auf die natürliche Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt abgestellt, da davon auszugehen ist, dass diese im Zuge von Baumaßnahmen überformt wird und somit nicht bestimmt genug ist. Stattdessen wurde als Bezugspunkt die Oberkante der zukünftig die Grundstücke erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Vor dem Hintergrund des von der Straße ansteigenden Geländes sowie angesichts der Tatsache, dass die Gebäude in gewissem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wird eine maximale Traufhöhe von 5,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäudehöhe (insbesondere Dachdämmung).

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis



Ja



Nein



Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

STELLUNGNAHMEN OHNE BESCHLUSS

Amprion GmbH

Stellungnahme vom 09.06.2021

... 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 Amprion GmbH teilt mit, dass im Geltungsbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen und aktuell keine Planungen diesbezüglich vorliegen.

Weitere für Versorgungsleitungen zuständige Unternehmen wurden beteiligt, sofern diese Stellungnahmen abgegeben haben, sind diese an entsprechender Stelle kommentiert.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 43 Bauwesen, Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal

Stellungnahme vom 16.06.2021

... das beigefügte Schreiben an das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz erhalten Sie zur Kenntnis.

Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal an das Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz vom 16.06.2021

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 29.10.2014 erhalten Sie den beigefügten Vorgang zur weiteren Verwendung.

Für die Zusendung einer Kopie Ihrer Stellungnahme wäre ich Ihnen dankbar.

Kommentierung

Die SGD Nord leitet die Beteiligungsunterlagen an das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz weiter.

Anmerkungen oder Ergänzungen seitens der SGD Nord zur vorliegenden Planung werden nicht mitgeteilt.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden, Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Stellungnahme vom 15.06.2021

... in o.g. Angelegenheit wird auf die Stellungnahme der Geschäftsstelle vom 16.12.2020 verwiesen. Soweit die Zustimmung seitens der zuständigen Wasserbehörde erteilt ist, bestehen keine Einwände zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Stellungnahme von 16.12.2020

... Zunächst ist für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans die Erforderlichkeit der Planung nachzuweisen, hierzu sind die vorhandenen Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich offenzulegen. Es ist ggf. dazulegen, warum diese Potenziale nicht vorrangig genutzt werden. Wie in der Planbegründung korrekt aufgeführt, sind im Plangebiet Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen.

Zum einen handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G). Hier besteht durch den vorgelegten Plan nur ein geringer Eingriff, da das Baugebiet nur 0,42 ha umfasst und auf der Fläche nur wenig Gehölzstrukturen vorhanden sind. Durch den vorgelegten Bebauungsplan kann eine einheitliche Siedlungseingrünung erfolgen.

Zum anderen ist ein Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z) betroffen. „Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind“ (Z 64 ROP). Sofern eine Zustimmung mit der unteren Wasserbehörde vorliegt und im Bebauungsplan die entsprechenden Schutzmaßnahmen aufgeführt werden, wird von einer Vereinbarkeit mit dem Ziel ausgegangen.

Die Geschäftsstelle erhebt keine grundsätzlichen Einwände gegen den Standort. Es wird jedoch eine Begründung der Erforderlichkeit unter Betrachtung aller in der Ortsgemeinde vorhandenen Potenziale gefordert.

Kommentierung

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe teilt sie mit, dass - soweit die Zustimmung seitens der zuständigen Wasserbehörde erteilt ist - keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen.

Im Rahmen der vorliegenden Trägerbeteiligung stimmt die SGD als Obere Wasserbehörde der vorliegenden Planung zu. Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Untere Wasserbehörde äußerte ebenfalls keine Bedenken gegenüber der Planung.

Soweit die Planungsgemeinschaft im Übrigen auf ihre Stellungnahme vom 16.12.2020 verweist, wird hier darauf hingewiesen, dass sich der Gemeinderat am 06.05.2021 mit den Ausführungen befasst hat und durch die Ergänzung der Begründung gewürdigt hat.

Es hat sich zwischenzeitlich keine Erkenntnisse ergeben, die eine Neubewertung der Situation ergeben. Vor diesem Hintergrund wird keine Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Planung gesehen.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 05.07.2021 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Kommentierung

Die Vodafone Deutschland GmbH teilt keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung mit und weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 05.07.2021

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Kommentierung

Die Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass die Vodafone GmbH eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und gibt Hinweise und Kontaktdaten zum weiteren Vorgehen bei Interesse seitens der Gemeinde.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 05.07.2021 zur externen Ausgleichsfläche

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Kommentierung

Die Vodafone Deutschland GmbH teilt keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung mit und weist darauf hin, dass sich im Bereich der externen Ausgleichsfläche keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich

STELLUNGNAHMEN MIT BESCHLUSS

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz

Stellungnahme vom 08.06.2021

... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 02.06.2021 zum o.g. Bebauungsplan. Hierzu gilt unverändert unsere Stellungnahme vom 14.12.2020: Aus dem unmittelbar betroffenen Areal sind zwar bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; der Gräberfeldplan des bekannten fränkischen Gräberfeldes mit über 470 Bestatteten an der südlichen Grenze lässt aber eindeutig darauf schließen, dass sich **zumindest in der südöstlichen Ecke des Areals** weitere **fränkische Gräber** befinden. Von einem Vorhandensein archäologischer Befunde kann also ausgegangen werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Ausrichtung des Gräberfeldes im Laufe der Jahrhunderte änderte, ist eine geomagnetische Voruntersuchung der gesamten Fläche dringend zu empfehlen. Sämtliche vorbereitenden Erdarbeiten im Areal (z.B. Sondagen des Kampfmittelräumdienstes o.ä.) sind daher auch mit uns abzustimmen.

Grundsätzlich gilt: 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. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologiemainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Die grundlegende Publikation zum Gräberfeld ist: G. Zeller, Das frühmittelalterliche Reihen-Gräberfeld von Langenlonsheim, Kreis Bad Kreuznach. Mainzer Archäologische Schriften 14 (Mainz 2017).

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

Kommentierung

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz verweist auf ihre Stellungnahme vom 14.12.2020, die sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hatte. In dieser Stellungnahme teilt die GDKE mit, dass bislang keine archäologischen Funde bekannt sind, aufgrund von Funden im Umfeld von einem Vorhandensein archäologischer Befunde jedoch ausgegangen werden kann. Vor diesem Hintergrund wird eine geomagnetische Voruntersuchung dringend empfohlen. Zudem sind sämtliche vorbereitenden Erdarbeiten mit der Generaldirektion abzustimmen.

Die Direktion gibt Hinweise auf das Vorgehen, falls archäologische Befunde angetroffen werden.

Die Stellungnahme wurde vom Ortsgemeinderat am 06.05.2021 gewürdigt und dieser Sachverhalt sowie die Hinweise und Empfehlungen wurden ergänzend in die Textfestsetzungen sowie in die Begründung aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde die empfohlene geophysikalische Prospektion beauftragt und mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

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

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

Weiterhin wurden an drei Positionen die magnetischen Anomalien erfasst, die möglicherweise Kampfmittel im Erdreich anzeigen; diese sind – bevor erdeingreifende Maßnahmen durchgeführt werden – unter der Anweisung eines Feuerwerkers aufzudecken.“¹

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

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

¹ VG Langenlonsheim-Stromberg / OG Langenlonsheim – B-Plan „Pestalozzistraße II“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt, 06/2021

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

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der durchgeführten geophysikalischen Prospektion sowie das hieraus resultierende weitere Abstimmungserfordernis mit der zuständigen Denkmalfachbehörde finden ergänzend Eingang in die Begründung sowie in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der Textfestsetzungen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Bauen und Umwelt

Stellungnahme vom 06.07.2021

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

Als **Untere Landesplanungsbehörde** (Ansprechpartner Herr Schneider):

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Belange der Raumordnung bzw. der Regional- und Landesplanung sind im Bebauungsplan darzulegen und zu beachten bzw. berücksichtigen.

§ 13a BauGB enthält in Absatz 2 Nr. 2 die Ermächtigung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung von den Darstellungen des FNP abweicht. § 13b verweist in diesem Zusammenhang auf § 13a, so dass die Regelung analog anzuwenden ist.

Die Berichtigung hat in der Weise zu erfolgen, dass nach dem Satzungsbeschluss bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans die berichtigte Planzeichnung des FNP unverzüglich auszufertigen und ebenfalls bekannt zu machen ist. Der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung ist – wie bei anderen Fortschreibungs- bzw. Änderungsverfahren auch – eine Ausfertigung zu überlassen. Eine Genehmigung der FNP-Berichtigung ist allerdings nicht erforderlich.

Als **Untere Naturschutzbehörde** (Ansprechpartner Herr Jacoby):

Wir weisen darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 12/11, Flur 25 der Ortsgemeinde Langenlonsheim vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließen ist.

Als **Untere Wasserbehörde** (Ansprechpartner Herr Fuchs):

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2020.

Da weder eine Versickerung, noch eine Ableitung über einen Regenwasserkanal möglich ist, wurde jetzt vom Fachplaner unter Hinzuziehung der SGD Nord RegWAB Koblenz eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Die Einleite- und Rückhalte-kriterien (Entwässerungskonzept / Retentionszisternen) wurden in diesem Fall mit den VG-Werken Langenlonsheim-Stromberg abgestimmt.

Kommentierung

zu: Untere Landesplanungsbehörde

Die Untere Landesplanungsbehörde legt dar, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist und dass die Belange der Raumordnung bzw. der Regional- und Landesplanung im Bebauungsplan darzulegen und zu beachten bzw. berücksichtigen sind. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Weiterhin legt die Behörde die Vorgehensweise zur Berichtigung des Flächennutzungsplans dar.

Die Hinweise sollten der Verbandsgemeindeverwaltung zur Kenntnis gegeben werden.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich aus der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde nicht.

zu: Untere Naturschutzbehörde

Die mitgeteilten formalen Erfordernisse sollten zur Kenntnis genommen werden und Beachtung finden.

Die Verwaltung bereitet den Vertrag vor, beabsichtigt ist eine Unterzeichnung bis Satzungsbeschluss.

zu: Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde äußert gegen das der Bebauungsplanung zugrundeliegende Entwässerungskonzept keine Einwände.

Soweit die Fachbehörde ergänzend auf ihre Stellungnahme vom 18.12.2020, die sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hatte, verweist, wird hier darauf hingewiesen, dass sich der Ortsgemeinderat mit dieser Eingabe bereits befasst und durch Aufnahme von Hinweisen in die Textfestsetzungen, nachrichtliche Übernahme der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg sowie Darstellungen zum Entwässerungskonzept in der Begründung gewürdigt hat.

Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Planung ergibt sich somit aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde nicht.

Als **Abfallwirtschaftsbetrieb** (Ansprechpartner Herr Bretscher):
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2020, die nach wie vor zu beachten ist.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Bedenken geäußert durch:
- Untere Bauaufsichtsbehörde

Stellungnahme vom 18.12.2020:

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

Als **Untere Landesplanungsbehörde:**

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Belange der Raumordnung bzw. der Regional- und Landesplanung sind im Bebauungsplan darzulegen und zu beachten bzw. berücksichtigen.

§ 13 a BauGB enthält in Absatz 2 Nr. 2 die Ermächtigung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung von den Darstellungen des FNP abweicht. § 13 b verweist in diesem Zusammenhang auf § 13 a, so dass die Regelung analog anzuwenden ist.

Die Berichtigung hat in der Weise zu erfolgen, dass nach dem Satzungsbeschluss bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans die berichtigte Planzeichnung des FNP unverzüglich auszufertigen und ebenfalls bekannt zu machen ist. Der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung ist - wie bei anderen Fortschreibungs- bzw. Änderungsverfahren auch - eine Ausfertigung zu überlassen. Eine Genehmigung der FNP-Berichtigung ist allerdings nicht erforderlich.

Als **Untere Bauaufsichtsbehörde:**

Wir regen zu den vorgelegten Unterlagen folgendes an:
Textfestsetzung (TF) A.1.1.3: Die Anwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) setzt voraus, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Im Bebauungsplan können dann auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 14.04.2020, Az. 3 S 6/20). Somit muss die Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.
Die Dimensionierung der Wendeanlage lässt ein Befahren der Straße mit Müllfahr-zeugen

zu: Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb verweist auf seine Stellungnahme vom 18.12.2020, die er im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hatte. Der Ortsgemeinderat hat sich mit der Stellungnahme befasst, sich jedoch für ein Festhalten an der Planung und eine Aufnahme von Hinweisen in die Textfestsetzungen ausgesprochen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Planung besteht jedoch nicht.

Abstimmungsergebnis

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

Ja Nein Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

nicht zu (siehe Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs). Es wird daher empfohlen, Flächen für Müllsammelstellen im Bebauungsplan auszuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern. Dies gilt im Übrigen für alle WA-Gebiete. Dadurch können Auswirkungen von ansonsten ggf. wahllos im Straßenraum abgestellten Müllbehältnissen vermieden werden. Außerdem wird angeraten, die künftigen Eigentümer entsprechend zu informieren, dass eine Müllentsorgung vor der Haustür nicht möglich ist.

Die Erschließungsstraße stellt eine Zweitererschließung für die Wohnbaugrundstücke Pestalozzistraße 31-39 dar. Auf ggf. erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen für diese Grundstücke wird hingewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Topographie die Wohnbaugrundstücke – von der Erschließungsstraße ausgehend - ansteigen werden. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass das festgesetzte Maß der Traufhöhe von 5,0m den derzeitig stark nachgefragten Gebäudetyp der Stadtvilla (Erdgeschoss und Obergeschoss, somit 2 Geschosse im aufgehenden Mauerwerk und einem flach geneigten Dach) nicht bzw. nur möglich sein wird, wenn das Gebäude eingegraben wird.

TF A.2.4.2: Als Bezugshöhe H2 wird die derzeitige Bestandshöhe der entsprechenden Koordinate festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt, wie auch die Bezugspunkte für das WA3-Gebiet, an einer künftigen Straße, insofern sollte die künftige Ausbauhöhe der Straße auch hier festgesetzt werden, da diese aller Wahrscheinlichkeit nach von der derzeitigen Bestandshöhe abweicht und diese dann zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung nicht mehr festgestellt bzw. faktisch herangezogen werden kann.

TF A.3.1: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, sind beispielsweise Luft-Wasser-Wärme Pumpen (LWWP). Auch Zisternen unterfallen, obgleich sie unterirdisch sind, dem Begriff der Nebenanlage. Diese werden aber explizit in diesem Bereich ausgeschlossen, da nur Müllbehälter und Fahrradabstellplätze zugelassen werden. Es wird angeraten, diese Nebenanlagen zuzulassen.

TF .1.1.5: Es wird empfohlen auch einhöftige Pultdächer auf Garagen zuzulassen, sofern die Garage an das Wohngebäude angebaut werden soll. Dies stellt auf Basis unserer Erfahrungswerte einen häufigen Anwendungsfall dar.

TF B.3.1.1: Die topographisch leicht windschiefen Grundstücke steigen von der Straße bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenzen teilweise bis um ca. 3m an. Mit entsprechenden Veränderungen der Geländeoberfläche muss gerechnet werden, insbesondere wenn der derzeitige Trend nach Gebäuden ohne Keller weiter anhält. Die festgesetzte zulässige Höhe der Stützmauern von 1,20m wird ggf. dazu führen, dass mehrere Stützmauern erforderlich werden. Es wird daher angeraten, Abstände zwischen den Stützmauern festzulegen, die dann entsprechend gestaltet bzw. bepflanzt werden können. Dadurch kann der negative optische Eindruck einer überhohen Stützmauer bei ansonsten zulässigen unmittelbar hintereinander errichteten Stützmauern abgemildert werden.

Als Untere Naturschutzbehörde:

Die Festsetzungen für die landespflegerische Maßnahme M1 scheinen insgesamt nicht schlüssig. Es ist zu überprüfen, ob eine 3m breite Abpflanzung des Ortsrandes mit der Nutzung des Nachbargrundstücks (Nachbarrecht) verträglich ist zumal in den Textfestsetzungen auch Bäume 2. Ordnung zur Herstellung der Hecke erwähnt werden, was den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück je nach Pflanzenart nochmals erhöht.

Ferner wird eine 3m breite Abpflanzung festgesetzt, die über eine einreihige Pflanzung im Abstand der Pflanzen von 1,5 m erreicht werden soll. Zur Erreichung des Ziels wäre aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ein anderes Pflanzraster vorzugeben (z. B. 2-reihig versetzt).

Hinweis: Die vorgebrachten Anregungen der Unteren Wasserbehörde wurden aus Gründen einer verbesserten Strukturierung ergänzend durchnummeriert, inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Als Untere Wasserbehörde:

Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

- Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- 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.
- 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).
- 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.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

- 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). Hierbei ist § 37 „Wasserabfluss“ des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. In der Begründung und den Textfestsetzungen wurde dieses Thema bereits aufgegriffen und Empfehlungen ausgesprochen.
- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
- Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle. Die Schutzbestimmungen der zukünftigen Rechtsverordnung und das DVGW-Arbeitsblatt W101 sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die erfolgten Abstimmungen mit der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und deren Hinweise im Verfahren verwiesen.
- Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Langenlonsheim zu erfolgen.

Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Als Abfallwirtschaftsbetrieb:

Bei der Planung neuer Straßen ist die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr, zu beachten.

Es gibt eine von den Unfallversicherungsträgern und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Dabei bitten wir zu beachten, dass unsere Abfallsammelfahrzeuge eine Länge von 10,50m

und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg aufweisen.

Die geplanten Straßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,50m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Diese Straßen bzw. Wege müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Angaben der RAST06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,00m Breite sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Die Wendefläche einschließlich des Übergangs an die Regelbreite ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,00m zu beachten.

Ab einem Gefälle/ einer Steigung von ca. 12% ist aus Sicherheitsgründen speziell in den Wintermonaten bei Schnee- und Eisglätte das Befahren der geplanten Straßen abzulehnen. Die Sammlungen werden dann nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.

Wir verweisen besonders auf das Informationsblatt „Abfallwirtschaftlichen Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, welches wir im Anhang beigefügt haben.

Hinweis der Verwaltung:

Auf einen Abdruck des Informationsblatts „Abfallwirtschaftlichen Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ wurde hier verzichtet.

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

Stellungnahme vom 18.06.2021

... zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat gemäß der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG grundsätzlich getrennt ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu erfolgen. Im vorliegenden Fall soll davon abgewichen werden. Gemäß Entwässerungskonzept ist weder eine Versickerung vor Ort noch eine getrennte Ableitung realisierbar. Für die zu errichtenden 6 Baugrundstücke ist daher eine gedrosselte Niederschlagswassereinleitung in den, in der Ortslage vorhandenen, Mischwasserkanal vorgesehen. Ich stimme für diesen Einzelfall der Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben zu. Das Niederschlagswasser kann nach entsprechender Drosselung in Mischwasserkanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Langenlonsheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hierzu stellt das Landesamt für Umwelt (LfU) den Kommunen Gefährdungsanalysen mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) zur Verfügung; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlpumwelt.de/servlet/is/8960/>.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bitten wir darum, bei der Aufstellung der Bauleitplanung die gefährdeten Gebiete von einer Bebauung freizuhalten und Notwasserwege sicherzustellen, die einen möglichst schadlosen Abfluss der Wassermassen durch die Ortschaft ermöglichen.

Eventuelle Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzeptes für die Gemeinde empfohlen.

Kommentierung

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wird wie folgt kommentiert:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die SGD Nord teilt mit, dass sie im vorliegenden Fall der Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und damit der gedrosselten Einleitung zustimmt.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke ist ein Anschluss an die Ortskanalisation Langenlonsheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage möglich.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Die SGD weist auf mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen hin und auf die Gefährdungsanalysen des LfU hin und gibt Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sowie zur Erstellung von örtlichen Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepten.

Der Geltungsbereich liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“.

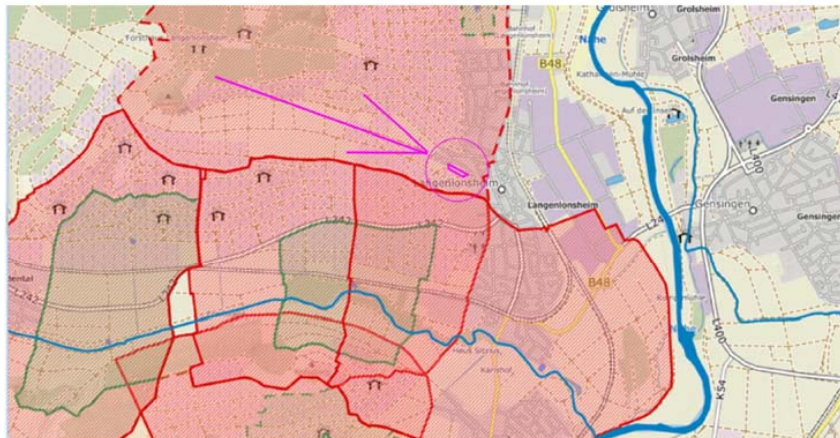
Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer selbst vor den Folgen von Überflutung und Hochwasser durch Regenwasser aus einem angrenzenden hängigen Außenbereichsgelände schützen (u.a. Verwaltungsgericht Mainz, Urteil vom 20.03.2019, 3 K 532/18.MZ). Gleichwohl sind die Kommunen gehalten, die potenziellen Auswirkungen von Starkregen im Rahmen der Bebauungspla-

len. Im Rahmen dieser Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw. -verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert. Für die Erstellung von Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschüren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor. Gerne kann auch ein Beratungstermin mit Kollegen des IBH sowie des Kompetenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Koblenz, vereinbart werden. Sollte für die Gemeinde schon ein Vorsorgekonzept vorliegen oder sich in der Aufstellung befinden, so sollten dessen Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

4. Grundwasserschutz

Unternehmen nach Art, Umfang und Zweck

Der von der Verbandsgemeinde Langenlonsheim im vorgelegten Kartenausschnitt dargestellte Bebauungsplan soll zur Schaffung von Wohnraum aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle abgegrenzten Wasserschutzgebietes.



grüne Fläche: WSG Zone II rote Fläche: WSG Zone III
lilafarbene Linie/Fläche/Pfeil/Kreis: Lage des beabsichtigten Vorhabens

nung angemessen zu berücksichtigen. Daher wurden bereits in die Vorentwurfsfassung der Bebauungsplanung Hinweise für Bauherren zu baulichen Maßnahmen in die Planung aufgenommen, um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden.

Zur Entwurfsfassung wurde weiterhin der fachliche Hinweis der Unteren Wasserbehörde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, dass Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser ausgestattet werden sollten, ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein Ergänzungsbedarf der Planung ergibt sich somit aus der Stellungnahme der Fachbehörde nicht.

4. Grundwasserschutz

Die SGD bestätigt die Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet. Über die bereits im Bebauungsplan dargestellten Hinweise werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Die in der Stellungnahme vom 26.10.2020 an FB 4 aufgeführten Anforderungen zum beabsichtigten Bebauungsplan in der Wasserschutzzone III wurden in den „Textlichen Festsetzungen“ der Unterlagen zum beabsichtigten BPlan übernommen.

Weitergehende Anforderungen werden zum Entwässerungskonzept aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht gestellt.

5. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße II“ der OG Langenlonsheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz.

Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Stellungnahme vom 26.10.2020

... zu dem von der Verbandsgemeinde Langenlonsheim beabsichtigten Bebauungsplan Teilgebiet „Pestalozzistraße II“, Ortsgemeinde Langenlonsheim wird wie folgt Stellung genommen:

Unternehmen nach Art, Umfang und Zweck

Der von der Verbandsgemeinde Langenlonsheim im vorgelegten Kartenausschnitt dargestellte Bebauungsplan soll zur Schaffung von Wohnraum aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle abgegrenzten Wasserschutzgebietes.

5. Abschließende Beurteilung

Die SGD teilt mit, dass unter Beachtung der vorgenannten Aussagen gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Planung besteht jedoch nicht.

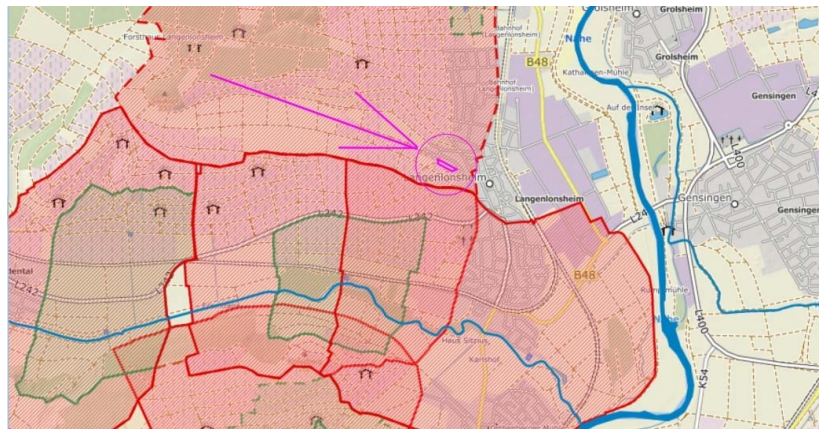
Abstimmungsergebnis

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

Ja Nein Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....



grüne Fläche: WSG Zone II rote Fläche: WSG Zone III
lilafarbene Linie/Fläche/Pfeil/Kreis: Lage des beabsichtigten Vorhabens

Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Nach der Wasserschutzgebietsrichtlinie W 101 soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn folgendes beachtet wird:

1. Für die Verlegung der Abwasserleitungen sind die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ zu beachten.
Für die sichere Ableitung des anfallenden Abwassers sind zu dem die Anforderungen der DIN 1986 T 30 an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen einzuhalten.
2. Das von metallisch blanken Dacheindeckungen abfließende Niederschlagswasser darf aufgrund der in Lösung gehenden Metalle nicht über die belebte Bodenzone versickert werden und ist entsprechend zu behandeln (s. auch DWA Merkblatt M 153 unter Pkt. 5.3.2).
3. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (Anlagenverordnung - AwSV) erfolgen.
4. Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Für die Aufbringung von Bodenmaterial in oder auf die durchwurzelbare

Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV (Vorsorgewerte bzw. für andere Parameter die Z0-Werte der LAGA M 20, TR Boden vom 05.11.2004). Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

- 5. Bohrungen, z. B. für Erdwärme und Brunnen zur Gartenbewässerung, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und dürfen nicht durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan ist das abgegrenzte Wasserschutzgebiet einzuzeichnen und in der Legende die Zeichen zur Darstellung hinzuzufügen.

Die vorgenannten Anforderungen sind im Bebauungsplan als Hinweis für die sichere Beachtung dieser Anforderungen im Wasserschutzgebiet aufzunehmen.

Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg

Stellungnahme vom 29.06.2021

... wir Verweisen auf das beiliegende Entwässerungskonzept der DILLIG I iBU Ingenieurgesellschaft mbH vom 09.04.2021.

Demzufolge wird in der allgemeinen Entwässerungssatzung im Anhang 1 „Entwässerungsgebiete/Entsorgungssysteme“ das Entwässerungssystem des Geltungsbereiches als modifiziertes Trennsystem in Verbindung mit einer Retentionszisterne ($Verf=2m^3/100m^2 Au/qdr=0,1l/s/100m^2Au$) festgesetzt.

Die Textfestsetzungen vom 21.05.2021 Punkt 8 sind dahingehend von (Ursprünglicher Wortlaut *kursiv*)

„Die Vorschriften der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“ sind zu beachten.

Das vorzuhaltende Retentionsvolumen und auch der Drosselabfluss beträgt für den Geltungsbereich - basierend auf der seit dem 01.05.2021 geltenden Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde“

in folgendem Wortlaut (Schriftart **fett**) zu ändern:

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

Demnach sind die dort aufgeführten Retentionsvolumen $Verf=2m^3/100m^2 Au$ und Drosselabflüsse $qdr=0,1l/s/100m^2Au$ bindend.“

Die Beispielerrechnung soll informativ in der Begründung aufgeführt werden.

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis der Verwaltung:

Auf den Abdruck des beigelegten Entwässerungskonzeptes wird an der Stelle verzichtet.

Kommentierung

Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf das zum Bebauungsplan erstellte Entwässerungskonzept, das auf die allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Bezug nimmt und empfiehlt eine Anpassung des in den Textfestsetzungen enthaltenen Hinweises zu den Vorgaben der Entwässerungssatzung und die Aufnahme der Beispielerrechnung in die Begründung.

Dieser Empfehlung sollte gefolgt werden.

Diese Änderung bedingt keine erneute Offenlage der Planung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis zu den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechend der Stellungnahme geändert sowie die Beispielerrechnung in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

Stellungnahme vom 17.06.2021

... wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände bestehen.

Wir machen auf unser Schreiben vom 15.12.2020 aufmerksam, das auch weiterhin Gültigkeit behält.

In diesem Schreiben haben wir auch die Erschließung des o.g. Gebietes mit Gasleitungen angeboten.

Dies findet jedoch in den „Technischen Infrastrukturen“ keine Erwähnung.

Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an.

Ansprechpartner sind unsere Mitarbeiter Herr Allekotte für das Stromnetz, Tel.: 0671/89665-2374, Email: uwe.allekotte@westnetz.de und Herr Waidmann für das Gasnetz, Tel.: 0671/89665-2018, Email: thomas.waldmann@westnetz.de.

Stellungnahme vom 15.12.2020

... wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände bestehen.

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

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigten 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 beigefügt.

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

Zwecks Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Ver- und Entsorgungsträger und dem Straßenbau bitten wir, uns frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen.

Kommentierung

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück teilt mit, dass keine Einwände gegen die vorliegende Bebauungsplanung bestehen und verweist ergänzend auf die Stellungnahme vom 15.12.2020, die sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hatte.

In dieser Stellungnahme gab der Versorgungsträger Hinweise zur Vorbereitung und zum Vorgehen bei der Verlegung von Leitungen und Rohren. Diese wurden bereits an die Verbandsgemeindeverwaltung sowie an den Erschließungsplaner zwecks Abstimmung weitergeleitet.

Die abgegebenen Hinweise bezüglich der gemeinsamen Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sowie die Textvorschläge zur Verlegung von Anschlussleitungen für Strom- und Glasfaserleitungen wurden in die Textfestsetzungen in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund wird hier keine Ergänzungserfordernis der Bebauungsplanung gesehen.

Soweit der der Versorgungsträger auf sein Angebot hinweist, das Plangebiet mit Gasleitungen zu erschließen, sollte dieses ergänzend aufgegriffen und die Begründung in Kapitel I „Darlegung zum städtebaulichen Konzept“ wie folgt ergänzt werden (fett):

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

Diese Änderung bedingt keine erneute Offenlage der Planung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird der Sachverhalt ergänzt, dass auch eine Erschließung des Plangebiets mit Gas sichergestellt werden kann.

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 unsere Mitarbeiter Herr Allekotte für das Stromnetz, Tel.: 0671/89665-2374, Email: uwe.allekotte@westnetz.de und Herr Waldmann für das Gasnetz, Tel.: 0671/89665-2018, Email: thomas.waldmann@westnetz.de.

Abstimmungsergebnis

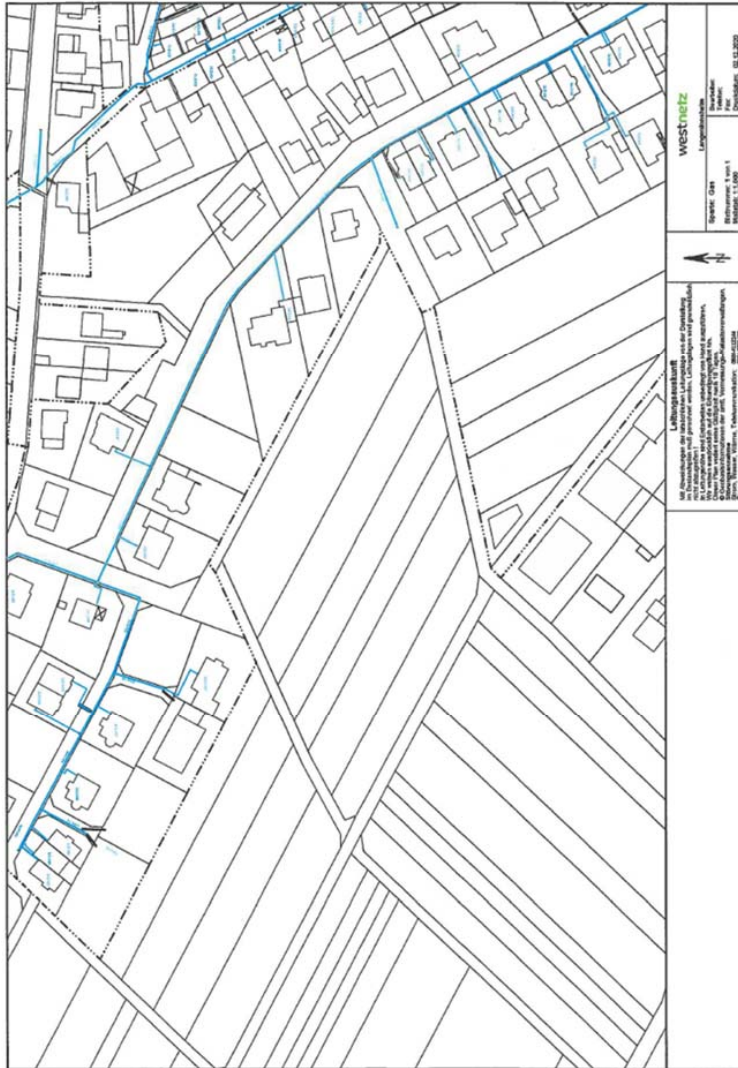
Ja

Nein

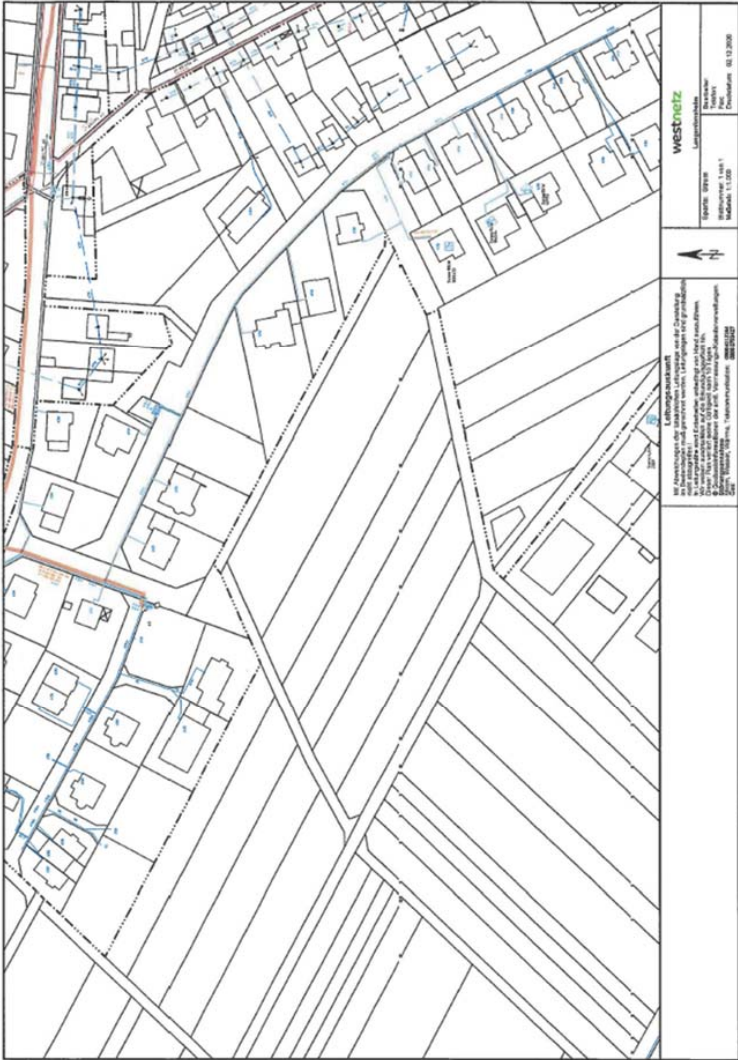
Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....



Zeichenerklärung Gas (Auszug)		
Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
<p> Gas Station</p> <p>Versorgungsleitungen Gas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gasleitung Niederdruck Gasleitung Mitteldruck Gasleitung Hochdruck (>= 13bar) Gasleitung außer Betrieb (abf) Privatleitung (nur ltv. dokumentiert) nicht in der Verantwortung von WESTNETZ <p> Text mit Material/Länge/Durchmesser Schutzrohr, Mastrohr</p> <p> sonstige Schutzrohrleitung</p> <p> Schacht (Eintritt, Deckel)</p> <p> Absperrventil (Anzahlstrich ltv. dokumentiert) Textzusatz wenn geschlossen</p> <p> Längenausgleich</p> <p>Objekte zum Gas Anschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lieferversorgung/Privatanschluss Gasanschluss Anschlussleitung Strömungswächler Versorgungsleitung 	<p> Leitungsabschluss</p> <p> Reduzierung, Übergang</p> <p> Kondensatsammel</p> <p> Rohrverbindung</p> <p> Rechner</p> <p> KKS-Hilfsstück</p> <p> Messpunkt (ohne Kondensatsammel)</p> <p> Messpunkt</p> <p> Entkältung, Auswärmer</p> <p> Abzweig</p> <p> Deckung zum Zeitpunkt der Verlegung Angabe i.d.R. nur wenn außerhalb der Regeldeckung von 0,7m bis 1,1m</p> <p>Horizontal Leink Bohrung Der Bohreintritt und Bohraustritt wird durch die gleichnamigen Textzusätze gekennzeichnet. Die Leitungsbeschriftung kann den Textzusatz HLB enthalten. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HL B enthalten.</p> <p> Bohreintritt</p> <p> Bohraustritt</p> <p> VGH 100 PEHD HLB</p> <p> S/22,5/200 HLB</p> <p>Die Horizontal Leink Bohrung kann auch durch Symbole gekennzeichnet werden. An Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrichtung an. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten. An Bohraustritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit darin liegenden Balken.</p> <p> VGH 100 PEHD HLB</p> <p> S/22,5/200 HLB</p>	<p>Sperrbereiche für Baumaßnahmen</p> <p> Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern</p> <p>Symbol für unsichere Leitungslage</p> <p> VGD ISO 851 47,7</p> <p>Signalisierung von Leitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schilderprüf (SPF), Schild (Sch) Merkstein Schilderprüf, Schild von Fremdleitungen Merkstein von Fremdleitungen <p> Rohrformstück (ohne Zusatzfest)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bergbau Halbschalensicherung Tarif U-Stück Schweißnaht, Rohrbränge Milchschneise



Zeichenerklärung Strom/FTTx (Auszug)		
Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
<p>Anlagenobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwerpunktstation Ortsnetzstation Ortsnetz-/Kundenstation Kundenstation Kabelverteiler NSP Kabelverteiler BEL Durchschleiffrenkassen NSP Verteiler FM Verteilerschacht FM Verteiler FTTx (POP, MFG, KVZ) Verteiler FTTx (KVS, CU) Verteilerschacht FTTx <p>Leitungsobjekte der WESTNETZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> MSP Kabel >= 30 kV, Muffen MSP Freileitung >= 30 kV, Muffen MSP Kabel <= 25 kV, Muffen MSP Freileitung <= 25 kV NSP Kabel, Muffen, Kabelring NSP Freileitung BEL Kabel, Muffen, Kabelring BEL Freileitung FM Kabel, Muffen FM Luftkabel (Verlauf über Masten) FM Rohrsystem, Rohrverbindung FTTx Rohrsystem/-Kabel, Muffe HSP Kabel, Muffe HSP Freileitung Erdungskabel KKS Kabel Kabel außer Betrieb (aB), Kabelring <p>Kabelschutzhohr:</p> <p>Text: Anzahl/Materialkürzel/Länge/Durchmesser 6Y/19,8/123</p> <p>Horizontal Lenk Bohrung:</p> <p>An Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an. Das Schutzhohr kann den Textzusatz HL.B enthalten. An Bohraustritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Balken.</p> <p> 3Y/17,5/125 HL.B 0024</p>	<p>Anschlussobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausanschlusskasten Wandeinbau-/Wandvorbaukasten Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) Zähleranschlussstübe Privatanschluss (nur tlw. dokumentiert) Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) versorgt aus dem Beleuchtungsnetz Leuchtschleife (in der Regel Straßenleuchte) Anschluss FM Anschluss FTTx <p>Trennstellen und Schalter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trennstelle NSP/BEL (Durchgang) Trennstelle NSP/BEL (kein Durchgang) Schalter NSP (Durchgang) Schalter NSP (kein Durchgang) <p>Masten und Mast-Anbauteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dachträger Holzast einfach mit Strebe Holzast einfach mit Anker Holz-Doppelmast Holz-A-Mast Holz-Doppel-A-Mast Betonmast einfach Überspannungsableiter Beton-Doppelmast Kurzschlussanzeiger Stahl-Rohrmast Stahl-Doppelmast Stahl-Gittermast Stahlmast U-Mast Mast Material & Bauart unbekannt 	<p>Sperrbereiche für Baumaßnahmen</p> <p> Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern</p> <p>Symbol für unsichere Leitungslage:</p> <p></p> <p>Signalisierung von Leitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kabelmerkschein und Kabelmerkpfeil M allgem. Merkzeichen für Betriebsmittel Hinweisschild <p>Erläuterung der Abkürzungen:</p> <p>MSP = Mittelspannung (Stromspannung >= 5 kV) NSP = Niederspannung (Stromspannung = 1 kV) BEL = Öffentliche Beleuchtung HSP = Hoch- und Höchstspannung (>= 110 kV) (im Planwerk nur tlw. dokumentiert) FM = Fernmeldeleitungen/FM-Rohrsysteme FTTx = Glasfaserleitungen/FTTx-Rohrsysteme fremd, privat = Textangaben mit dem Hinweis auf Leitungen/Objekte im Fremd- oder Privatbesitz</p> <p>Leitungsobjekte im Privat- oder Fremdeigentum und damit nicht in der Verantwortung von WESTNETZ. Die Auskunft erfolgt durch den zuständigen Leitungsbetreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> Privatkabel NSP, Muffe (nur tlw. dokumentiert) Fremdleitung (evtl. mit Textzusatz für die Leitungsart) Angaben zum Leitungsbetreiber sind unverbindlich

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@westnetz.de).