



Gemeinde Windesheim  
Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“

---

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 05.07.2021  
zur  
Entwurfssfassung vom März 2021

Erstellt im Auftrag der  
**Ortsgemeinde Windesheim**  
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 Gemeinderat Windesheim hat am 17.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 26.04.2021 bis zum 25.05.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

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

- Stellungnahme 1 (17.05.2021)
- Stellungnahme 2 (21.05.2021)

**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 26.04.2021 insgesamt 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 02.06.2021 abzugeben.

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

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
2. Generaldirektion für Kulturelles Erbe, Direktion Erdgeschichte
3. Generaldirektion für Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege
4. Landesamt für Geologie und Bergbau
5. Örtliche Ordnungsbehörde Langenlonsheim
6. Ortsgemeinde Eckenroth
7. Ortsgemeinde Guldental
8. Ortsgemeinde Schöneberg
9. Ortsgemeinde Schweppenhausen
10. Ortsgemeinde Waldlaubersheim
11. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
12. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde
13. Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg (FB 5)
14. Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim
15. Vermessungs- und Katasteramt, Bodenmanagement / Umlegungsausschuss

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 **Hinweise vorgetragen**, die zur Kenntnis genommen werden sollten, jedoch **keinen Beschluss des Gemeinderat** erfordern:

1. Amprion GmbH (30.04.2021)

2. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (10.05.2021)
  3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz (30.04.2021)
  4. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (20.05.2021)
  5. Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (05.05.2021)
- (3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
1. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Bauen und Umwelt (02.06.2021)
    - Untere Landesplanungsbehörde
    - Untere Bauaufsichtsbehörde
    - Untere Denkmalschutzbehörde
    - Untere Naturschutzbehörde
    - Untere Wasserbehörde
    - Abfallwirtschaftsbetrieb
    - Klimaschutz
  2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (27.05.2021)
  3. LBM Bad Kreuznach (19.05.2021)
  4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (12.05.2021)
  5. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück (06.05.2021)

### 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 anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Daher hat die Gemeindeverwaltung, parallel zur Offenlage der Planung, die nachfolgende nach § 63 BNatSchG in Rheinland-Pfalz anerkannten Naturschutzverbände sowie örtliche Gruppierungen dieser Verbände angeschrieben und diesen somit Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Verbänden ging **keine Stellungnahme** ein:
1. Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
  2. Die Naturfreunde, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
  3. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) e.V.
  4. Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
  5. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e. V.
  6. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
  7. Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflge e.V.
  8. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

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

- (2) Von den nachfolgend aufgeführten anerkannten Naturschutzverbänden ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **weder Einwände noch sonstige Hinweise** vorgetragen:
1. Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine (Deutscher Wanderverband), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. (20.05.2021)
  2. Hunsrückverein e.V. (25.05.2021)
- (3) Von den nachfolgend aufgeführten anerkannten Naturschutzverbänden ging eine Rückmeldung ein, es wurden **Hinweise vorgetragen**, die zur Kenntnis genommen werden sollten, jedoch **keinen Beschluss des Gemeinderats erfordern**:
1. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. (21.05.2021)

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 17.05.2021

... in der Offenlegung haben wir gesehen, dass als Fläche des Gemeinbedarfs im Anschluss zur vorhandenen Bebauung der Bauhof geplant ist. Hierzu haben wir folgende Bedenken und Anregungen:

Ist ein Bauhof im Allgemeinen Wohngebiet zulässig (lt. Festsetzung nach § 4 BauNVO) 1 Es handelt sich hier unserer Meinung nach um eine gewerbliche Einrichtung. Gewerbeflächen sind ohne Puffergrundstücke oder Abstandsflächen direkt neben Wohnbebauung nicht zulässig. Bei einem Bauhof handelt es sich sicherlich nicht um einen im Wohngebiet zulässigen "nicht störenden (also stillen) Gewerbebetrieb", da hier z.B. ein Traktor fährt, Material verladen wird etc. Laut Bebauungsplan sind keinerlei Abstandsflächen außer des vorhandenen Wirtschaftsweges geplant, auch kein Lärmschutz.

Zudem befürchten wir wegen voraussichtlich geplanter Grünschnittablagerung neben einer Geruchsbelästigung auch die Anziehung von Insekten, Nagetieren u.ä. Welche Maßnahmen haben Sie im Hinblick hierauf geplant?

Aktuell nutzt der Gemeindearbeiter einen Lagerplatz am alten Wasserreservoir in Verlängerung der Bergstraße. Umliegend sind hier nur landwirtschaftliche Flächen. Wäre hier nicht die Einrichtung eines Bauhofes möglich?

Zudem geben wir zu bedenken, dass das Ortsbild von Windesheim bei Einfahrt in den Ort sich zu seinem Nachteil verändern würde.

Schlussendlich sehen wir Anlieger durch den geplanten Bauhof in unmittelbarer Nähe eine Wertminderung von unseren Grundstücken und Häusern.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Widerspruchs im weiteren Aufstellungsverfahren und bitten uns hierüber auf dem Laufenden zu halten

### Kommentierung

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Der Bauhof wird nicht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Für den Bauhof wird eine eigenständige Fläche für Gemeinbedarf mit einer entsprechenden Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO festgesetzt. Somit besteht in diesem Zusammenhang kein Nutzungskonflikt, wie er hier angemerkt wird. Ein Konflikt bzgl. Lärmimmissionen auf das bestehende Wohngebiet nördlich der geplanten Bauhoffläche wird aufgrund der zu erwartenden Nutzungsdensität ebenfalls nicht gesehen. Das Areal soll in erster Linie zum Abstellen von Gerätschaften und Fahrzeugen der Gemeinde dienen.

Die Errichtung eines Grünschnittplatzes ist nicht explizit geplant. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die gemeindliche Nutzung der Fläche für den Bauhof und soll der Gemeinde den nötigen Handlungsspielraum ermöglichen. Sollten im Rahmen der späteren Nutzung des Areals Tätigkeiten durchgeführt werden, welche in Konflikt mit den benachbarten Wohngebieten stehen, so sind diese Konflikte von der Gemeinde im Vorhinein zu vermeiden.

Das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild haben bei der Planung insbesondere an der hier genannten Stelle eine ganz besondere Berücksichtigung gefunden. Die Fläche für den Bauhof soll zur offenen Landschaft nach Südwesten hin sowie auch parallel zur Straße mit Baum- und Buschpflanzungen eingegrünt werden. Diese Maßnahme soll einen harmonischen und adäquaten Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Fläche sicherstellen und darüber hinaus eine Biotopverknüpfungsfunktion zwischen dem Baugebiet (und auch dem Friedhof) und dem Dunsenberger Graben herstellen. Eine solche Verbindung existiert aufgrund der bisherigen intensiven Landwirtschaft nicht.

Von einer Wertminderung durch den Bauhof und dessen Nutzung kann aus bauleitplanerischer Sicht nicht gesprochen werden, da es sich um eine sehr gering frequentierte Nutzungsstruktur handelt, die zudem bereits jetzt durch die Grünstrukturen der am Wirtschaftsweg angrenzenden Wohnhäuser sowie den Wirtschaftsweg selbst optisch deutlich abgegrenzt ist. Um dennoch weitere Konflikte

zu vermeiden, wird an dieser Stelle empfohlen, außerhalb der Einfahrt zur Bauhoffläche neben einer Einzäunung eine Heckenpflanzung vorzunehmen, um die optische und wahrnehmbare Trennung zwischen Bauhof und Wohngebiet noch einmal zu fördern.

**Beschlussvorschlag**

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

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

## Stellungnahme 2

Stellungnahme vom 21.05.2021

... in der Offenlegung haben wir gesehen, dass als Fläche des Gemeinbedarfs im Anschluss zur vorhandenen Bebauung ein Bauhof geplant ist. Hierzu haben wir folgende Bedenken und Anregungen:

Ist ein Bauhof im Allgemeinen Wohngebiet zulässig (lt. Festsetzung nach § 4BauNVO) ? Es handelt sich hier unserer Meinung nach um eine gewerbliche Einrichtung. Gewerbeflächen sind ohne Puffergrundstücke oder Abstandsflächen direkt neben Wohnbebauung nicht zulässig. Bei einem Bauhof handelt es sich sicherlich nicht um einen im Wohngebiet zulässigen "nicht störenden (also stillen) Gewerbebetrieb", da hier z.B. ein Traktor fährt, Material verladen wird etc. Laut Bebauungsplan sind keinerlei Abstandsflächen außer des vorhandenen Wirtschaftsweges geplant, auch kein Lärmschutz.

Wir befürchten wegen der voraussichtlich geplanten Grünschnittablagerung neben einer Geruchsbelästigung auch die Anziehung Nagetieren u.ä. Welche Maßnahmen haben Sie im Hinblick hierauf geplant?

Aktuell nutzt die Gemeinde einen Lagerplatz am alten Wasserreservoir in Verlängerung der Bergstraße. Umliegend sind hier nur landwirtschaftliche Flächen. Wäre hier nicht die Einrichtung eines Bauhofes möglich?

Ebenfalls geben wir zu bedenken, dass das Ortsbild von Windesheim bei der Einfahrt gestört und einen minderwertigen Eindruck hinterläßt, wir befinden uns in einem Weinort, der u.a. Tourismus anzieht und für seine schöne Umgebung wirbt.

Als Anlieger durch den geplanten Bauhof in unmittelbarer Nähe, sehen wir eine erhebliche Wertminderung von unseren Grundstücken und Häusern.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Widerspruchs im weiteren Aufstellungsverfahren und bitten uns hierüber auf dem Laufenden zu halten.

### Kommentierung

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Der Bauhof wird nicht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Für den Bauhof wird eine eigenständige Fläche für Gemeinbedarf mit einer entsprechenden Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO festgesetzt. Somit besteht in diesem Zusammenhang kein Nutzungskonflikt, wie er hier angemerkt wird. Ein Konflikt bzgl. Lärmimmissionen auf das bestehende Wohngebiet nördlich der geplanten Bauhoffläche wird aufgrund der zu erwartenden Nutzungsdensität ebenfalls nicht gesehen. Das Areal soll in erster Linie zum Abstellen von Gerätschaften und Fahrzeugen der Gemeinde dienen.

Die Errichtung eines Grünschnittplatzes ist nicht explizit geplant. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die gemeindliche Nutzung der Fläche für den Bauhof und soll der Gemeinde den nötigen Handlungsspielraum ermöglichen. Sollten im Rahmen der späteren Nutzung des Areals Tätigkeiten durchgeführt werden, welche in Konflikt mit den benachbarten Wohngebieten stehen, so sind diese Konflikte von der Gemeinde im Vorhinein zu vermeiden.

Die genannte Fläche in Verlängerung der Bergstraße eignet sich aus unterschiedlichen Gründen nur sehr bedingt als Bauhof. Hier ist insbesondere die Alteinlage zu nennen, welche auch durch die Entwicklung des geplanten Neubaugebietes nicht aufgehoben wird. Durch diesen Standort würde eine Zersiedelung zusätzlich gefördert, was deutlich wahrnehmbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild hätte, als der jetzt gewählte Standort. Zusätzlich bietet letzterer die Möglichkeit, eine ausreichend große Fläche zu nutzen und den Bedürfnissen der Gemeindemitarbeiter entsprechend anzupassen.

Das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild haben bei der Planung insbesondere an der hier genannten Stelle eine ganz besondere Berücksichtigung gefunden. Die Fläche für den Bauhof soll zur offenen Landschaft nach Südwesten hin sowie auch parallel zur Straße mit Baum- und Buschpflanzungen eingegrünt werden. Diese Maßnahme soll einen harmonischen und adäquaten Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Fläche sicherstellen und darüber hinaus eine Biotopverknüpfungsfunktion zwischen dem Baugebiet (und auch dem Friedhof) und dem Dunsenberger Graben herstellen. Eine solche Verbindung existiert aufgrund

der bisherigen intensiven Landwirtschaft nicht. Von einer Wertminderung durch den Bauhof und dessen Nutzung kann aus bauleitplanerischer Sicht nicht gesprochen werden, da es sich um eine sehr gering frequentierte Nutzungsstruktur handelt, die zudem bereits jetzt durch die Grünstrukturen der am Wirtschaftsweg angrenzenden Wohnhäuser sowie den Wirtschaftsweg selbst optisch deutlich abgegrenzt ist. Um dennoch weitere Konflikte zu vermeiden, wird an dieser Stelle empfohlen, außerhalb der Einfahrt zur Bauhoffläche neben einer Einzäunung eine Heckenpflanzung vorzunehmen, um die optische und wahrnehmbare Trennung zwischen Bauhof und Wohngebiet noch einmal zu fördern.

**Beschlussvorschlag**

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

Abstimmungsergebnis

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

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

**Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**STELLUNGNAHMEN OHNE BESCHLUSS**

**Amprion GmbH**

Stellungnahme vom 30.04.2021

... 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**

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

**Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück**

Stellungnahme vom 10.05.2021

... aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber der oben genannten Planung der Ortsgemeinde Windesheim keine Bedenken.  
Eigenplanungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

**Kommentierung**

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

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

Stellungnahme vom 30.04.2021

... In dem betroffenen Areal hatten wir bereits 2020 sämtliche vorhandenen archäologischen Befunde bei einer Ausgrabung dokumentiert, sodass das Areal unsererseits freigegeben ist. Hier wurde vorbildlich frühzeitig gehandelt!

**Kommentierung**

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

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

Stellungnahme vom 12.05.2021

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

**1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

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

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

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

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

**Kommentierung**

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

**Zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die angemerkt Hinweise wurden bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung behandelt. Mittlerweile hat sich das Konzept zur Regenwasserbehandlung in der Form konkretisiert, als dass die dafür notwendigen Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Das Konzept sieht eine kanalgebundene Ableitung des Regenwassers im Plangebiet in Richtung Dunsenberger Graben und dem dort geplanten Regenrückhaltebecken vor. Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Eine Sammlung und Nutzung in Zisternen wird aufgrund der zunehmenden Auswirkungen der Klimakrise und dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser dringen empfohlen. Zum Beispiel kann die Bewässerung der Gärten mit gesammeltem Regenwasser durchgeführt werden. Eine verpflichtende Nutzung von Zisternen oder eine gedrosselte Zuleitung in das Kanalisationssystem ist auf Ebene der Bebauungsplanung in Rheinland-Pfalz nicht möglich. Die Verbandsgemeinde könnte dies allerdings auf Grundlage der Entwässerungssatzung vorgeben, um insbesondere bei Starkregen die anfällige Kanalisation nicht zu überlasten.

## 2. Schmutzwasserbeseitigung

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

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

## 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/servletis/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. 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. Abschließende Beurteilung

## Zu 2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken über die Errichtung neuer Kanalleitungen und den Anschluss an das bestehende Netz.

## Zu 3. Allgemeine Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge

Die genannten Informationen wurden bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt und sind in die hier vorliegende Planung vollständig eingeflossen. Insbesondere in der Hunsrückregion kam es in vergangener Zeit vermehrt zu extremen Starkregenereignissen, welche durch die Planinhalte berücksichtigt und negative Auswirkungen möglichst minimiert werden sollen.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den acht Morgen" der OG Windesheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland**

Stellungnahme vom 20.05.2021

...

Teilgeltungsbereich 1

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.

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.

Teilgeltungsbereich 2

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.

Teilgeltungsbereich 3

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**

Es wird mitgeteilt, dass bei Interesse zur Breitbandversorgung Kontakt zur Vodafone GmbH hergestellt werden soll.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

**Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle**

Stellungnahme vom 05.05.2021

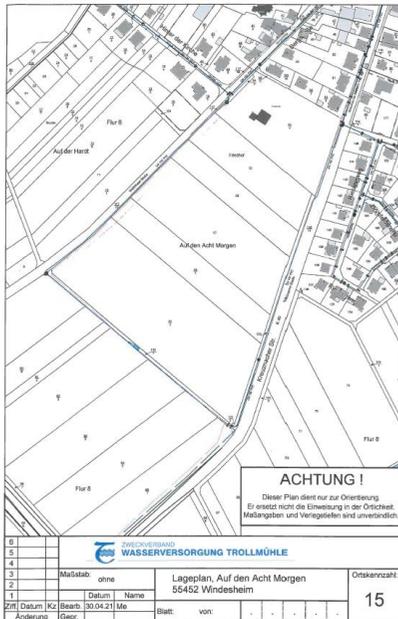
... wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.04.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den acht Morgen" der Ortsgemeinde Windesheim keine Einwände haben.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Bereich des geplanten Baugebietes eine Transportleitung DN 150 sowie ein Strom- und Fernsteuerkabel befinden, welche gegebenenfalls gesichert oder umverlegt werden müssen.

**Kommentierung**

Die angemarkten Leitungen sind bereits in der Planung berücksichtigt (u.a. durch entsprechende Pflanzfestsetzungen) und befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**



## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### STELLUNGNAHMEN MIT BESCHLUSS

#### Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Bauen und Umwelt

Stellungnahme vom 02.06.2021

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

##### Als Untere Landesplanungsbehörde:

Wir verweisen auf unsere landesplanerische Stellungnahme vom 22.07.2020 zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der ehem. Verbandsgemeinde Langenlonsheim. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Gegenstand dieser FNP-Fortschreibung.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die o. g. Fortschreibung des Flächennutzungsplans i. d. R. vor dem Bebauungsplan bekannt zu machen ist, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren.

##### Als Untere Bauaufsichtsbehörde:

1. Wir bitten zu überprüfen, ob tatsächlich Kollisionen ausgeschlossen werden können bei der Festsetzung von Anpflanzungsflächen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze in Verbindung mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes für eine Gashochdruckleitung und dem Nachbarrechtsgesetz, wonach Pflanzabstände zu Wirtschaftswegen einzuhalten sind. Die Anpflanzung könnte somit eine Gefährdung durch Verwurzelung für die Gasleitung darstellen, wenngleich festgesetzt wurde, dass eine tiefwurzelnde Bepflanzung nicht zulässig ist.

2. Wir weisen darauf hin, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen noch keine Rechte begründen. Diese sind i.d.R. dinglich zu sichern (z.B. Grunddienstbarkeit).

3. Bei der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist der Kreis der Begünstigten zu benennen. Auch sollten hierzu nähere Informationen in der Begründung gegeben werden; diese sind für die künftigen Eigentümer von Interesse. Einschränkungen, die sich für die Nutzung der Flächen ergeben, sind gleichfalls festzusetzen (z.B. Einfriedungen, etc.).

##### Kommentierung

##### Zu Untere Landesplanungsbehörde

Der Hinweis zum Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans sollte zur Kenntnis genommen werden. Eine mögliche Genehmigung des Bebauungsplans aufgrund der Planreife des Flächennutzungsplans obliegt der Kreisverwaltung als Unterer Landesplanungsbehörde.

##### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde

1. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, der Westnetz GmbH, ist diese Pflanzvorgabe in der in der Planung bestehenden Form abgestimmt. Somit ist ein möglicher Konflikt seitens der Bauleitplanung vollumfänglich gelöst. Durch das Pflanzgebot soll der Übergang zwischen dem Siedlungskörper und der offenen Landschaft verträglich ausgestaltet werden. Pflanzfestsetzungen in Bebauungsplänen können im Bedarfsfall die nach Landesnachbarrechtsgesetz geltenden Pflanzabstände überlagern. Dies wird in dem hier vorliegenden Fall angewandt, um einerseits den Ortsrand einzugrünen und andererseits einen möglichst geringen Eingriff in die Privatgrundstücke vorzunehmen.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan soll dieses Recht öffentlich-rechtlich sichern. Eine Grunddienstbarkeit ist nach wie vor notwendig.

3. Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden. Der Kreis der Begünstig-

Offensichtlich soll durch diese Festsetzung die Erschließung eines Baugrundstückes sicher gestellt werden. Zumindest ist dieses Baugrundstück, sofern die Bodenordnung nichts anderes festlegt, nicht an eine öffentliche Zuwegung angebunden. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass dann zwingend eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast zur Erschließung dieses Baugrundstückes erfolgen muss. Hierzu reicht eine dingliche Sicherung nicht aus. Wir empfehlen daher, bei der Neuordnung der Grundstücke bereits auf einen Zugang zur öffentlichen Straße zu achten.

4. Für die Baufenster entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und südlich der öffentlichen Grünfläche fehlt die Angabe des Ordnungsbereiches. Dieser ist zu ergänzen.

5. Es ist recht ungewöhnlich, dass bei einer Neuausweisung eines Wohngebietes unmittelbar und entlang der freien Strecke einer Kreisstraße, keine abwägungserheblichen Verkehrsmmissionen auf das Baugebiet einwirken, auf die die Planung durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen reagieren muss. Das Thema Verkehrslärm wurde nicht thematisiert. Wir bitten um Aufklärung und Thematisierung auch i.S. einer fehlerfreien Abwägung.

6. Es erfolgt die Festsetzung, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise (so der Regelfall), sondern allgemein zulässig sein sollen. In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die gewerbliche Nutzung lediglich auf die Erdgeschosszone beschränkt wird, was allerdings nicht als textliche Festsetzung übernommen wurde. Dabei wird nicht ausgeführt, ob die allgemeine Zulässigkeit nur auf die Erdgeschosszone beschränkt werden soll (Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO), die ausnahmsweise Zulässigkeit aber für Gebäude, die ausschließlich gewerblich genutzt werden, weiterhin im Plangebiet möglich sein sollen. Hier besteht insgesamt Klärungsbedarf.

7. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist nicht eindeutig und bedarf der, vorzugsweisen visuellen, Präzisierung. Insbesondere ist in Satz 4 der Begriff der "Anpassung" in Zusammenhang mit steigendem oder fallendem Gelände erläuterungsbedürftig. Satz 1 und 2 lassen gleichfalls Interpretationsspielräume. Nach Satz 1 wird der untere Bezugspunkt lagemäßig an der Grundstücksgrenze bestimmt. In Satz 2 hingegen wird auf die Höhenlage der Straßenoberkante in der Planzeichnung Bezug genommen. Hier geben offensichtlich die Markierungen der jeweiligen Höhen die Straßenachse und somit die Lage des unteren Bezugspunktes an. Hier ergäbe sich das Höhenbezugsmaß durch Interpolation. Ein Höhenunterschied zwischen den "zur Wahl stehenden Bezugspunkten" dürfte, wenn überhaupt, nicht allzu groß sein. Im Zuge der Visualisierung von Satz 4 könnte aber auch hier Klarheit geschaffen werden.

ten (hier: Baufenster Süd) wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung eingefügt. Der Hinweis, bereits im Rahmen der Parzellierung, diese Fläche zu sichern, sollte zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan teilt jedoch keine Baugrundstücke ein.

4. Für den südwestlichen Planbereich besteht die Ordnungszahl. Diese ist WA1 und zieht sich um den südwestlichsten Wohnhof herum. Für den südlich der Grün- und Frischluftachse gelegenen Bereich wird die Ordnungszahl noch nachrichtlich ergänzt. Diese beträgt ebenfalls WA1.

5. Die Thematik der Verkehrslärmemissionen durch die K 49 wurden im Rahmen des Verfahrens behandelt. Durch gutachterliche Aussage besteht bei Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen kein Bedarf an aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Dies wird zusätzlich durch eine mit der Unteren Verkehrsbehörde und dem LBM abgestimmten Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h ca. 80,00 m vor der Plangebietseinfahrt gefördert.

Die Übersicht der Verkehrszählung des LBM aus dem Jahr 2015 zeigt eine deutlich geringere Verkehrsbelastung auf, als dies entlang der nördlichen Ortsausfahrt zur Umgehungsstraße der Fall ist.

6. Hier hat sich ein Übertragungsfehler aus einem veralteten Planungsstand eingeschlichen. Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Inhalte (Generelle Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe) sollen aus Gründen einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung und zur Förderung von Arbeiten und Wohnen die Planung verbessern. Die Begründung wird entsprechend der Textlichen Festsetzung umformuliert.

7. Die angemerkten Inhalte sollten berücksichtigt und im Rahmen einer Klarstellung eingearbeitet werden. Mit Hilfe einer eindeutigen Visualisierung und dem Beseitigen möglicher Missverständnisse sollen die Bauherren eindeutige Planungsvorgaben erhalten.

8. In Textfestsetzung A.2.4. wird definiert, dass bei Flachdächern die Traufhöhe mit der maximalen Gebäudehöhe übereinstimmt. Hier ist das Flachdach eindeutig durch Angabe der Gradzahl, vorzugsweise 0o-10°, zu definieren. Dies wäre der logische Bezug zur TF A.15.11, wonach Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10°, zu begrünen sind.

9. Wir bitten bei der Verwendung des Begriffes "Pultdach" diesen jeweils zu ergänzen mit dem Begriff "einhüftig", da bei gegeneinander versetzten Dächern oftmals an uns die Frage heran getragen wird, ob diese ein Unterfall eines Pultdaches oder eines Satteldaches darstellen; insbesondere dann, wenn für beide Dachformen unterschiedliche Höhenmaße angegeben werden. Die Systemskizzen geben hierüber keinen Aufschluss.

10. Soll durch die Formulierung "Bei folgender Typologie (=Flachdach und Pultdach) können Staffelgeschosse errichtet werden" gemeint sein, dass bei anderen Dachformen Staffelgeschosse unzulässig sind? Dies würde dann beispielsweise auch sogenannte "Dachlaternen (ein Aufenthaltsraum)" bei sonstigen, geneigten Dächern ausschließen. Hier bedarf es einer Klärung bzw. Präzisierung.

11. Der Begriff "Bauwuch" wird in der Landesbauordnung nicht mehr verwendet. Er ist mit dem Begriff der Abstandsflächen gleichzusetzen. Abstandsflächen definieren sich aber ausschließlich durch die (Haupt-)Gebäude. Dies bedeutet, dass Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen, somit nicht der Hauptgebäudevorderfront vor- bzw. der Gebäuderückfront zurückversetzt errichtet werden dürfen. Dies kann eine Einschränkung darstellen, die städtebaulich nicht erforderlich ist. Wir empfehlen eine offenere Festsetzung (bspw. zulässig auch auf nicht überbaubaren Flächen in Verlängerung der Baugrenzen entlang der maßgeblichen Erschließungsstraße bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen).

12. Da die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, sind demnach 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Das gleiche Gebäude auf einem ungeteilten Grundstück stellt zahlenmäßig ein Wohngebäude dar, in dem nur 2 Wohneinheiten insgesamt, somit eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig ist. Alleine eine "nicht sichtbare" Grenze führt demnach zu unterschiedlichen, aber nicht nachvollziehbaren Möglichkeiten für ein und dasselbe Gebäude. Insofern empfehlen wir eine entsprechende Differenzierung der Zahl der Wohneinheiten nach Gebäudetyp vorzunehmen.

8. Der Hinweis dient der Klarstellung für künftige Bauvorhaben und trägt dazu bei, Missverständnisse bereits im Vorfeld auszuräumen. Daher sollte dieser berücksichtigt und im Rahmen einer redaktionellen Änderung ergänzt werden.

9. Ähnlich der unter 8. genannten Kommentierung sollten die hier genannten Hinweise in die Planung eingearbeitet werden. Dies dient der eindeutigen Auslegung der Planinhalte und beugt Missverständnissen vor.

10. Eine Einschränkung in dieser Form ist nicht gewünscht, eine Umformulierung soll klarstellen, dass die getroffenen Aussagen lediglich für Pult- und Flachdächer gelten, da diese bei der Ausgestaltung von Staffelgeschossen maßgebliche Auswirkungen auf die optisch wahrnehmbare Wandhöhe und damit auf die Geschossigkeit und den Gesamteindruck des Baugebietes haben. Mit der genannten Festsetzung soll der Eindruck einer vollen Dreigeschossigkeit aufgrund des vorhandenen Ortsbildes unterbunden werden.

11. Die hier dargelegten Hinweise sollten in die Planung im Rahmen einer redaktionellen Änderung und Legaldefinition übernommen werden. Ziel der bisher getroffenen Festsetzung ist ein Unterbinden des „Zubauens“ der rückwärtigen Grundstücksbereiche durch z.B. Garagen sowie die Förderung eines ansprechenden Straßenbildes im Baugebiet.

12. Da der Bebauungsplan keine Möglichkeit zur Einteilung von Grundstücksgrenzen besitzt und, wie in der Stellungnahme angemerkt, die Regelung bei Doppelhäusern aktuell zu Missverständnissen führen können, sollte dies im Rahmen einer redaktionellen Änderung angepasst werden. Die Festsetzung beabsichtigt insgesamt die Wohnungsdichte zu steuern, allerdings in einem für Windesheim verträglichen Maß. Daher sollten für Doppelhäuser auch aufgrund des zu erwartenden Stellplatzaufkommens, maximal eine Wohnung zugelassen werden.

13. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bauhof" erfolgen keine näheren Angaben in der Textfestsetzung A.5. Die Zulässigkeit von Vorhaben fassen wir daher sehr weit. Somit sind auch Gebäude zulässig. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob bei Gebäuden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gleichfalls gelten sollen. Wir empfehlen daher klarstellend in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzugeben, dass diese ausschließlich für die Wohngebiete gelten sollen. Gleiches gilt für die Textfestsetzung A.15.11 (Begrünungspflicht für Flachdächer), wahlweise ist die Textfestsetzung A.5. dahingehend zu ergänzen.

14. Hinweis: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind im Vollzug schwierig, da es oftmals an Legaldefinitionen fehlt bzw. unbestimmt Rechtsbegriffe verwendet werden. Sie genügen daher vielfach nicht dem Bestimmtheitsgebot für Normen und lassen oftmals große Interpretationsspielräume. In der Regel geben die Begründungen, außer den üblichen gestalterischen Vorgaben, keinen detaillierten Aufschluss über die Gestaltungsintention. Sie können daher oftmals nicht vollzogen werden.

15. In der Textfestsetzung B.1.2. erster Spiegelstrich (Dachgauben) ist der zweite Satz unvollständig. Hier fehlt etwas. Insgesamt werden hier sehr differenzierte Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht, wobei zwischen Dachgauben und Zwerchgiebel unterschieden wird. Der Begriff Zwerchgiebel ist nicht eindeutig formuliert. Soll dieser einen Unterfall einer Gaube darstellen, in entsprechender Ausprägung "Giebel"? Oder ist hier ein sog. Zwerchhaus gemeint, das sich im Unterschied zu einer Gaube nicht aus dem Dach heraus entwickelt, sondern eine Verlängerung der Außenwand darstellt. Sofern letzteres der Fall sein, wäre demnach beispielweise ein Zwerchhaus mit Flachdach, was derzeit sehr stark nachgefragt wird, unzulässig. Wir bitten daher um Klarstellung, gerne auch durch entsprechende Schemaskizzen.

16. Aufgrund der stetig steigenden Motorisierung empfehlen wir dringend, die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheiten auf mindestens 2 festzusetzen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten. Erfahrungsgemäß reichen die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 niedergelegten Richtwerte hierzu in der Realität nicht mehr aus, um das stetig wachsende Stellplatzproblem zu bewältigen.

17. Die Textfestsetzung B.3. "Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m" sollte präzisiert werden. Es sollte dabei klar formuliert werden, ob das Höhenmaß von 1,50m tatsächlich auch für Hecken gelten soll. Diese feine Unterscheidung

13. Um eine für die Gemeinde adäquate Entwicklungsmöglichkeit der Bauhofsfläche zu ermöglichen, sind für diese Fläche keine detaillierten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Da es sich allerdings um eine gemeindeeigene Entwicklung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche im Sinne einer nachhaltigen und verträglichen Entwicklung genutzt und möglicherweise auch bebaut wird.

Allerdings sollte der Anmerkung, dass alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und auch insbesondere die Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht nicht für die Gemeinbedarfsfläche gelten, nicht gefolgt werden. Hierfür wird keine Begründung gesehen, denn insbesondere durch die Übernahme derartiger Vorgaben (speziell im Bereich Klimaanpassung und Klimaschutz) auch auf gemeindeeigene Flächen nimmt die Kommune ihre Vorbildfunktion gegenüber künftigen privaten Bauherren und Bauherrinnen wahr und signalisiert, dass sie besonders bei derartigen Themen den gleichen Vorgaben folgt, wie sie auch die BürgerInnen befolgen müssen.

Allerdings sollte die Planung dahingehend geändert werden, dass die Höhenvorgaben der Einfriedungen nur für die beiden Allgemeinen Wohngebiete gelten. Dies würde aus betriebssicherheitstechnischen Gründen andernfalls ein zu hohes Risiko gegenüber z.B. Vandalismus oder Diebstahl darstellen.

14. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben, welche in langjähriger Erfahrung zusammengetragen wurden und welche sich zudem als praxistauglich erwiesen haben. Die übergeordnete Intention dieser Vorgaben ist eine ortsbildverträgliche und dennoch zeitgemäße Erweiterung des Windesheimer Siedlungskörpers, welche gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für private Bauherren und Bauherrinnen ermöglichen.

15. Bei der angemerkten Festsetzung hat sich ein Flüchtigkeitsfehler eingeschlichen. Dieser sollte korrigiert werden und eine einheitliche Größe von Dachgauben für ein Haus vorgeben. Darüber hinaus ist mit dem Begriff „Zwerchgiebel“ ursprünglich ein sogenanntes Zwerchhaus gemeint. Eben jene angesprochene Beliebtheit führt dazu, dass die Gemeinde in diesem Zusammenhang gestalterische Defizite einzelner Gebäude, die sich in der Folge auf das gesamte Orts- und Straßenbild auswirken können, vorbeugen möchte. Um den EigentümerInnen eindeutige Vorgaben zu machen, sollte bei der Festsetzung zu Dachaufbauten eine Skizze beigefügt werden.

ist erfahrungsgemäß ansonsten ein häufiges Streitthema. Sollte hingegen die Höhenbegrenzung auch für Hecken gelten, verweisen wir auf ggf. entsprechende Vollzugsdefizite seitens der Bauaufsichtsbehörde. Weiterhin empfehlen wir den Abstand von Einfriedungen zur Straße und zu den sonstigen Nachbargrenzen zu definieren, für den die Höhenfestsetzung gelten soll. Wir werden diesbezüglich häufig angefragt. Sofern keine Begrenzung erfolgen soll, legen wir diesen Abstand mit 3,0m parallel zu allen Grenzen fest. Diese Vorgehensweise erfolgt einheitlich im Landkreis für alle Bebauungspläne ohne Abstandsangabe.

18. Hinweis zu C.1.: Wir empfehlen eine Ergänzung dahingehend, dass auch bei freigestellten Bauvorhaben nach § 67 Landesbauordnung die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen ist.

**Als Untere Denkmalschutzbehörde:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Auf den Acht Morgen“ gemäß dem eingereichten Geltungsbereich bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes das Kulturdenkmal "auf dem Friedhof Grabmal Dheil, klassizistisch, um 194011 befindet, welches in die Denkmalliste des Landkreises Bad Kreuznach eingetragen ist und damit kraft Gesetzes unter Schutz steht. Die Lage des Kulturdenkmals können Sie der beigefügten, aktuellen Flurstückkarte entnehmen.

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

**Als Untere Naturschutzbehörde:**

Die Kompensationsmaßnahme P1 sieht die Anpflanzung heimischer Sträucher auf privaten Flächen vor.

Dazu haben wir folgende Anmerkungen:

16. Für das Plangebiet gilt die 1. *Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Windesheim vom 18.05.2000*. Diese sieht u.a. 2 Stellplätze je freistehendem Einfamilienhaus und je Haushälfte bei Doppel- und Reihenhäusern vor. Eine Erhöhung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze widerspricht der allgemeinen Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche unter anderem auch eine Förderung alternativer Mobilitätsformen beinhaltet. Vielmehr sollte die Zahl der Stellplätze so gering wie aktuell nötig gehalten und auf Ebene von Kommune, Verbandsgemeinde und Kreis die Attraktivierung des ÖPNV und des Radwegenetzes vorangetrieben werden.

17. Die angemerkte Festsetzung wird als ausreichend präzise erachtet. Um allerdings Missverständnissen vorzubeugen, sollte sie umformuliert werden und aufzeigen, dass eine Höhenbegrenzung für beide Einfriedungsarten gilt, da beide Arten gleichermaßen maßgebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Der landkreisweiten Vorgehensweise bzgl. eines 3,0 m breiten, parallelen Streifens entlang aller Grenzen ist nichts entgegenzusetzen. Die Notwendigkeit für eine eigenständige Vorgabe wird nicht gesehen.

18. Dieser Hinweis sollte in die Planung aufgenommen werden. Er dient der vollumfänglichen Informationssammlung der künftigen EigentümerInnen.

**Zu Untere Denkmalschutzbehörde**

Die Lage des angemerkten Kulturdenkmals befindet sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und hat damit keine Auswirkungen auf die hier vorliegende Planung. Zudem ist eine Erweiterung des Friedhofes geplant, in deren Gestaltung die Vorgaben des Denkmals bei Bedarf berücksichtigt werden könnten.

**Zu Untere Naturschutzbehörde**

Die Hinweise zur Kompensationsmaßnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Die verbesserte Umsetzung und Kontrolle solcher Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken ist bekannt, allerdings hat sich die Gemeinde zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Plangebietes mit Baugrundstücken gegen die Ausweisung einer öffentlichen Ortsrandeingrünung ausgesprochen.

1. Die Kompensation sollte vorrangig auf Grundstücken durchgeführt werden, auf die die Gemeinde Zugriff hat, da die Umsetzung der Kompensation so eher gesichert und umgesetzt wird.
2. Der Verlauf der Kompensationsmaßnahme P1 stimmt nach Planentwurf mit dem Verlauf der Gasdruckleitung übereinstimmt.

Hinweis: Die Bauleitplanung ist in das Kompensationskataster des Landes Rheinland-Pfalz eintragen zu lassen. Dazu hat die Untere Naturschutzbehörde ein Roh-Eingriffsverfahren unter folgender Nummer angelegt: EIV-1621495441976.

**Als Untere Wasserbehörde:**

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

1. Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
2. Gemäß der textlichen Begründung zum Bebauungsplan sind Niederschlagswasserversickerungsmaßnahmen aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich. Es ist daher ein separates Ableitungssystem mit Rückhaltebecken geplant. Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen oberen Wasserbehörde abzustimmen.
3. Die geplanten Regenrückhaltebecken und die Einleitung des Niederschlagswassers in den Drusenberger Graben bedürfen einer Einleiterlaubnis bzw. Genehmigung nach § 8 WHG bzw. § 60 WHG i. V. m. § 62 LWG.
4. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Bei den o.g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Auch die Überlagerung der Pflanzfestsetzung mit der Gashochdruckleitung ist bekannt. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber erfolgte eine derartige Festsetzung in Kombination mit Pflanzen, deren Wurzelausbildung unschädlich für die verlaufende Leitung ist.

Die entsprechenden Informationen werden nach Abschluss des Planungsprozesses in das Kompensationskataster eingetragen. Für das Anlegen des Roh-Eingriffsverfahrens wird gedankt.

**Zu Untere Wasserbehörde**

Die Beeinträchtigung der Wasserführung durch die Entwicklung des Baugebietes ist mit dem geplanten Entwässerungskonzept so gut als möglich ausgeglichen. Eine Sammlung und Nutzung in Zisternen wird aufgrund der zunehmenden Auswirkungen der Klimakrise und dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser dringend empfohlen. Zum Beispiel kann die Bewässerung der Gärten mit gesammeltem Regenwasser durchgeführt werden und durch derartige Anlagen auch das für Starkregenereignisse bedingt gut geeignete leitungsgebundene Entwässerungssystem entlastet werden. Eine verpflichtende Nutzung von Zisternen oder eine gedrosselte Zuleitung in das Kanalisationssystem ist auf Ebene der Bebauungsplanung in Rheinland-Pfalz nicht möglich. Die Verbandsgemeinde könnte dies allerdings auf Grundlage der Entwässerungssatzung vorgeben, um insbesondere bei Starkregen die anfällige Kanalisation nicht zu überlasten.

Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

**Als Abfallwirtschaftsbetrieb:**

Wir bitten bei der Planung der neuen Straßen um Beachtung der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.

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.

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 werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,5m 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 RAS06 (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 Durchfahrts Höhen der Abfallsammelfahrzeugen von 4,00m zu beachten.

Ab einem Gefälle/ einer Steigung von ca. 12% kann aus Sicherheitsgründen das Befahren der geplanten Straßen z.B. bei Schnee- und Eisglätte abgelehnt werden. Dann werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.

**Zu Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Hinweise zur Straßenausführung sollten berücksichtigt werden. Die bisherige Planung beinhaltet allerdings bereits die Vorgaben für eine ordnungsgemäße Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge bzw. für Müllsammelstellen an dafür geeignet erreichbaren Standorten.

Allerdings gibt der Bebauungsplan nur rahmende Vorgaben für die spätere Straßenausgestaltung (Baumpflanzungen, Fußwege, Kanalführung etc.). Die angemerkt Hinweise sind entsprechend bei der späteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### Als Klimaschutz:

##### 1. Auswahl des Baulands

Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Außenentwicklung der Ortschaft eine negative Auswirkung auf das Klima, da versiegelte Böden im Sommer nicht zur Kühlung beitragen und sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) binden. Daher ist die Innen- der Außenentwicklung, wenn möglich, vorzuziehen.

Ebenfalls ungünstig für das Klima ist die nicht unmittelbar am Baugebiet vorgesehene Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Eine Haltestelle ist in ca. 900 m Entfernung vorhanden, was die Attraktivität zur Nutzung des ÖPNV und somit eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr schmälert. Dadurch ist eine Steigerung des Ausstoßes an Treibhausgasen zu erwarten.

Ein Straßenanschluss ist vorhanden, wodurch keine weiteren Flächen für diesen Zweck versiegelt werden müssen. Dies ist als günstig für das Klima zu werten. Jedoch überwiegt die Versiegelung der Fläche durch das Bauland an sich.

Der Anschluss der Wallhäuser Straße als Rad- und Fußweg, wie auch die Erreichbarkeit des Kindergartens zu Fuß oder mit dem Rad, kann wiederum Kurzfahrten mit dem Auto reduzieren, was klimaschonend einzustufen ist.

Als positiv bei der Auswahl des Baulands ist dessen Ausrichtung zu erwähnen. Hierbei erfolgt keine Verschattung des Gebiets durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen, wodurch die Nutzung von Solarenergie ermöglicht wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wirkt den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegen.

##### 2. Planung des Baulands

Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands überwiegen zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser (WA 1). In einem untergeordneten Bereich (WA 2) sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Auswirkungen auf das Klima werden jedoch in diesem Zusammenhang als überwiegend negativ eingeschätzt aufgrund der vorherrschenden Bauweise.

Sowohl bei der öffentlichen, als auch bei der privaten Außenbeleuchtung wird energieeffiziente und insektenfreundliche Technik festgesetzt, was die negativen Auswirkungen auf das

#### Zu Klimaschutz

##### 1. Auswahl des Baulandes

Im Zuge einer der Planung vorgeschalteten Untersuchung wurden in der Gemeinde Windesheim Innenentwicklungspotentiale auf möglichen Brachflächen oder Konversionsflächen untersucht. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfes, welcher nicht nur in Windesheim, sondern mittlerweile in der gesamten Region herrscht, hat sich die Gemeinde zu einer Ausweisung der hier dargestellten Flächen entschieden. Um jedoch die möglichen Auswirkungen sowohl auf die Produktivität von Kaltluft als auch die CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch Pflanzen so gering wie möglich zu halten, wurden entsprechende öffentlich und private Pflanzvorgaben in die Planung integriert. So soll die Baugebietsentwicklung möglichst grün gehalten werden.

Aufgrund der mäßigen Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV (Bus und Schiene) sowie den fehlenden Angeboten für alternative Mobilitätsformen (z.B. Car-Sharing) ist davon auszugehen, dass das private Fahrzeug als Verkehrsmittel dominieren. Aufgrund der Größe des Baugebietes und der zu erwartenden Zuzüge von Familien sollte die Gemeinde versuchen, die genannten Defizite durch entsprechende Maßnahmen zu reduzieren. Dies verringert nicht nur das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und auch den umliegenden Straßen, sondern führt darüber hinaus zu einer Reduzierung der Unfallrisiken und auch möglicher Stellplatzproblematiken im öffentlichen Raum. Verbesserte Mobilitätsangebote können effizient zu einer Reduzierung der Gesamtzahl an Fahrzeugen beitragen. Möglichkeiten wären hier die Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen sowie von CarSharing-Angeboten z.B. auf einem oder zwei Stellplätzen auf dem neu geplanten oder auch bestehenden Friedhofsparkplatz. Derartige Konzepte sind allerdings unabhängig vom Bebauungsplan und häufig auch in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden effizienter umsetzbar.

##### 2. Planung des Baulandes

Die Anmerkungen zu den Bautypologien sollten zur Kenntnis genommen werden. Die unterschiedlichen Auswirkungen sind bekannt, die Gemeinde hat sich jedoch für die dargestellte Variante entschieden. Allerdings wurde im Vergleich zur Fassung der frühzeitigen Beteiligung bereits eine höhere bauliche Dichte sowohl durch dichtere Bauweisen als auch kleinere Grundstücke erzielt, was die angesprochenen Auswirkungen leicht reduziert hat.

Klima und die Fauna abfedert. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass neben den Vorgaben zu den Leuchtmitteln und der Lichtstreuung im Bereich der öffentlichen Straßenbeleuchtung eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch sorgt und dass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgt. Letzteres trägt dazu bei, dass vom Licht angezogene Insekten nicht mehr am Leuchtkörper verbrennen.

Die Anordnung der Baufenster lässt eine vorwiegende Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche bzw. südwestliche Richtung zu. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und sorgt für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch.

Dachneigungen um 40 Grad und Südausrichtung sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen. Bei Solarthermieanlagen können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein. Im Plangebiet sind Dachneigungen bis 40 Grad zulässig.

An die Ausrichtung der Hauptfassade anknüpfend sind Giebeldachausrichtungen in südöstliche bzw. südwestliche Richtung möglich. Auch diese Ausrichtung kann für die Erzeugung von Solarstrom genutzt werden. In diesem Fall wird vor allem morgens und abends Strom produziert und nicht wie bei voller südlicher Ausrichtung um die Mittagszeit. Als Klimaschönend gilt die Begrünung von Flachdächern ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup>.

Ein umfassendes Energieversorgungskonzept des Baulands ist nicht vorgesehen. Ebenso wenig Maßnahmen zu einer innovativen nachhaltigen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung (bspw. Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme).

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. Solar- und Erdwärmeeinrichtungen werden nicht ausgeschlossen, sondern empfohlen und liegen dadurch in der Verantwortung der Bauherren.

Gas wird als CO<sub>2</sub>-emittierender Energieträger durch die Erweiterung des Gasnetzes im Baugebiet zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde plant, die Nutzung von Heizöl als Energieträger außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans auszuschließen. In diesem Zusammenhang könnten ebenfalls bautechnische Energieeffizienzstandards über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus geregelt werden, bis hin zu Passiv- oder Plusenergiehäusern. Bislang wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und es gelten die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Darüber hinaus könnten Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Bewirtschaftung des Regenwassers außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.

Als positiv zu werten ist das öffentliche und private Grünkonzept. Insbesondere die Grün- und Frischluftachse als zentrales Element der Planungskonzeption wirkt sich günstig auf das Mikroklima aus.

Eine mögliche Dimmung der Straßenbeleuchtung sollte nicht nur für das Baugebiet sondern für sämtliche öffentliche Beleuchtungen in Windesheim in Erwägung gezogen werden. Nachweislich führen bereits Dimmungen im Bereich zwischen 30 und 50 % zu einer deutlichen Stromeinsparung und zu Effekten für Flora und Fauna, sind aber vom menschlichen Auge kaum wahrnehmbar und wären für die späten Nacht- und frühen Morgenstunden eine Möglichkeit, Geld einzusparen und gleichzeitig weitere positive Effekte zu generieren.

Die Aussagen zur solaren Ausrichtung der Gebäude werden begrüßt. Dieser Aspekt war Teil der Planungsgedanken zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Baugebietes.

Die genannten Anmerkungen zur Energieversorgung, insbesondere der geplanten Bereitstellung von Gas und dessen negative Auswirkungen auf das Klima sind bekannt. Die Gemeinde hat sich im Laufe des Verfahrens unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans sowie der Klimaschutzbemühungen des Landkreises für die Integration eines Gasnetzes zur Energieversorgung entschieden. Ein Nahwärmenetz ist aktuell nicht geplant. Der Ausschluss von Ölheizungen ist bereits Bestandteil der Planung und soll den möglichen CO<sub>2</sub>-Abdruck in der Energieversorgung reduzieren.

Da die Gemeinde vollständiger Eigentümer der Baugrundstücke für die beiden Allgemeinden Wohngebiete ist, bestünde unabhängig vom Bebauungsplan die Möglichkeit die angesprochenen Inhalte zu Energieeffizienzstandards sowie Heizungsarten zu konkretisieren.

Die Anmerkungen zur Begrünung und Durchgrünung des Baugebietes werden begrüßt.

Ebenso vorteilhaft für das Klima ist der Anteil der versiegelten Fläche von 40% bis max. 60% sowie, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Auch, dass Vorgärten wasseraufnahmefähig zu belassen, herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen und Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge unzulässig sind, wirkt sich positiv auf das Klima aus.

Da eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel im ländlichen Raum durchaus mit Schwierigkeiten verbunden sein kann, könnte im Bereich des Parkplatzes am Friedhof eine Mobilitätsstation eingerichtet werden, um weitere Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten. Beispielsweise könnte dort eine Radabstellanlage mit Lademöglichkeit für E-Bikes bis hin zu einer Ladesäule für Elektroautos und einem E-Car-Sharing Angebot installiert werden.

Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und "Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung" des Umweltbundesamts.

Die Einrichtung einer Mobilitätsstation könnte, unabhängig vom Bebauungsplan, im Rahmen einer zukunftsfähigen Entwicklung nicht nur des Baugebietes, sondern der gesamten Gemeinde durchgeführt werden und somit Windesheim noch attraktiver als Wohnstandort ausgestalten.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend den angemerkteten Inhalten angepasst.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

**Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Stellungnahme vom 27.05.2021

... seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz bestehen zu o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.

Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Aus diesem Grund lehnen wir die Maßnahme der Pflanzung einer Hecke auf der externen Ausgleichsfläche Mex 2 ab, da es sich bei dieser Fläche um ein Vorranggebiet Landwirtschaft laut ROP handelt. Durch die Bepflanzung mit Hecken wird die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche erheblich beeinträchtigt.

**Kommentierung**

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Die angesprochene externe Ausgleichsmaßnahme widerspricht nicht dem raumordnerischen Ziel des Vorranggebietes Landwirtschaft. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird nicht ausschließlich durch intensiven und maschinell betriebenen Ackerbau definiert. Durch Festsetzungen auf der externen Ausgleichsfläche sind nach wie vor landwirtschaftliche Nutzungen möglich. Die hier angemerkte erhebliche Beeinträchtigung wird nicht gesehen. Darüber hinaus fördert die externe Ausgleichsmaßnahme die Artenvielfalt und Biodiversität, was der im besagten Standort sehr aufgeräumten Ackerlandschaft zugutekommt und somit langfristig einen Beitrag zum Erhalt von Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln leistet und einer landwirtschaftlichen Nutzung zuträglich ist.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

Anmerkungen:

## LBM Bad Kreuznach

### Stellungnahme vom 19.05.2021

... zunächst nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2019 (Aktenzeichen wie oben).

Inzwischen gab es einige Abstimmungsgespräche mit dem Vorhabenträger und den für diesen tätigen Ingenieurbüros. Das Baugebiet soll über eine neue Gemeindestraße an die K 49 angeschlossen werden.

In der ersten Vorlage waren hierzu keinerlei Aussagen enthalten. Inzwischen wurde sich vom Grunde her darauf verständigt, dass eine Einmündung in Form einer Straßenmeisterlösung angestrebt wird. Leider liegen uns bisher hierzu keine technischen Pläne zur Abstimmung vor.

Aus den technischen Details kann es sich gegebenenfalls ergeben, dass die Lage und Abmessungen der Einmündung sich ändern, mit der Folge, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten wird und somit für die Verkehrsflächen außerhalb kein Baurecht gegeben wäre. Daher ist es vor einer abschließenden Zustimmung des LBM notwendig, die Planung zumindest auf der Ebene der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung mit uns einvernehmlich abzustimmen. Dies bitten wir zu beachten.

Im vorliegenden Plan ist ersichtlich, dass genau gegenüber der Einmündung nun eine 5 Meter breite Wirtschaftswegeanbindung zusätzlich erschlossen werden soll, die zum Bauhof und zu Flächen zur Regenrückhaltung führt.

Die vorgesehene Straßenmeisterlösung eignet sich für Einmündungen, weniger für Kreuzungen. Die verkehrliche Erschließung des Bauhofes und des Regenrückhaltebeckens sollte daher nicht an dieser Stelle erfolgen. Wenn doch, müsste der Verknüpfungspunkt von einer Einmündung zu einer Kreuzung ergänzt werden, wobei dann die beiden untergeordneten einmündenden Äste nicht versetzt zueinander liegen sollten, wie es gegenwärtig der Fall ist.

Bevor wir über den Bebauungsplan abschließend entscheiden können, bitten wir daher nochmals um Abstimmung der Detailplanung; dies hatten wir in den verschiedenen Gesprächen vor Ort mehrmals betont. Leider erfolgte bisher keine Vorlage.

Grundsätzlich liegt das Baugebiet an der freien Strecke der Kreisstraße K 49, das heißt, hier greift eine Bauverbotszone von 15 Metern. Die vorgesehene Reduzierung der Bauverbotszone auf 12 Meter wird von uns mitgetragen und die notwendige Ausnahme gemäß § 22

### Kommentierung

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Mittlerweile hat eine Abstimmung bzgl. der geplanten Straßenmeisterlösung mit dem LBM Bad Kreuznach stattgefunden. Diese wird akzeptiert und somit ist die Erschließung gesichert. Im Zuge des Verfahrens hat sich die Gemeinde lediglich zu einer Erweiterung der Zufahrt ausgesprochen um einen Gehweg mit zu integrieren.

Die angemerkte Kreuzungslösung wird von der Gemeinde aufgrund der zu erwartenden geringen Nutzungsintensität der Zufahrt des Bauhofs (dient hauptsächlich zum Abstellen von Maschinen und Lagern) wird die vorgeschlagene Kreuzungslösung als unverhältnismäßig betrachtet.

In Abstimmung mit der Gemeinde ist vereinbart, dass eine Zufahrt des Bauhofes ausschließlich über den Bewirtschaftungsweg parallel zum Silvanerweg erfolgt. Daher sollte die für die Zufahrt von der K 49 verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche wieder reduziert und auf das jetzige Maß des Bewirtschaftungswegs reduziert. Somit ist eine öffentliche Zufahrt zum Bauhof nicht gegeben und für eine entsprechende Kreuzungssituation besteht kein Bedarf.

Die zugestimmte Reduzierung der Bauverbotszone auf 12,00 m wird begrüßt. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Verkehrsbehörde

Absatz 5 Landesstraßengesetz (LStrG) wird erteilt. Nach etwa 80 Metern verspringt die Bau-  
feldgrenze und hält nur noch einen Abstand von 10 Metern zum befestigten Fahrbahnrand  
ein. Im Status quo würde dies die Installation von passive Schutzzeirichtungen zu Lasten der  
Kommune auslösen, daher kann dieser Lösung so nicht zugestimmt werden, das heißt,  
auch hier sind die 12 Meter einzuhalten; in diesem Fall sind passive Schutzzeirichtungen  
entbehrlich. Einer Reduzierung auf 10 m kann von uns nur dann zugestimmt werden, wenn  
die Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Untere Verkehrsbehörde ihre Bereitschaft erklärt,  
ab der Reduzierung der Bauverbotszone auf 10 Meter die Geschwindigkeit auf 70 km/h  
abzusenken.

Wir bitten erneut darum, dass der Vorhabenträger uns die Detailplanung für die verkehrliche  
Anbindung, unter Berücksichtigung der in diesem Schreiben gemachten Vorgaben, vorlegt.  
Sollte nochmals ein Abstimmungsgespräch erforderlich werden, stehen wir hierfür zeitnah  
zur Verfügung.

Ansonsten verweisen wir auf die in der Anlage weiteren gemachten Bedingungen.

#### Allgemeine Bedingungen

- Für die **Entwässerung** des im Baugebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu  
versickernden Oberflächenwassers und für eventuelle Notüberläufe sind unbedingt  
Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen bzw. die breitflächige Ent-  
wässerung der Kreisstraße dürfen durch die Bauvorhaben sowie die damit verbun-  
denen Maßnahmen nicht ohne unsere Zustimmung verändert werden.

- Bezugnehmend auf die im Rahmen der Würdigung durch den Gemeinderat ge-  
troffenen Aussage, dass aufgrund eines Fachgutachtens keine Lärmschutzmaß-  
nahmen hinsichtlich der von den umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zu-  
ständigkeitsbereiches ausgehenden Verkehrslärmimmissionen notwendig werden,  
weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die hierzu erforderlichen Nachweise  
durch die Ortsgemeinde als Träger der Bauleitplanung in eigener Verantwortung

wurde mit Mail vom 09.12.2020 signalisiert, dass eine Geschwindigkeitsbegren-  
zung auf 70 km/h in einer Entfernung von 50,00 m bis 100,00 m als anordnungs-  
fähig betrachtet wird. Aus diesem Grund wurde eine Reduzierung der Bauver-  
botszone in der Planung vorgenommen. Aufgrund der in dieser Stellungnahme  
dargelegten Argumente ist davon auszugehen, dass die Reduzierung der Bau-  
verbotszone bestehen bleiben kann.

Die in der Anlage angemerkten Bedingungen sind bereits ausführlich in der Pla-  
nung berücksichtigt.  
Die zur Bauausführung notwendigen Vereinbarungen werden von der Gemeinde  
gemeinsam mit dem LBM getroffen.

#### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Planänderun-  
gen des Bewirtschaftungsweges werden eingearbeitet. Weitere Planänderungen  
sind nicht notwendig.

#### Abstimmungsergebnis

Ja

Nein

Enthaltungen

#### Anmerkungen:

zu erbringen sind und diese die Gewähr für die fachliche Richtigkeit der schalltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen hat.

Den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen dürfen keine Nachteile bezüglich der Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgeschmmissionen entstehen; hierfür hat die Ortsgemeinde im Rahmen der Bauleitplanung eigenständig in ausreichendem Maß Sorge zu tragen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

- Hinsichtlich der **Kostentragung** für die Herstellung der Einmündung, den Abschluss einer **Baudurchführungsvereinbarung**, eines **Konzeptes zur fußläufigen Anbindung entlang der Kreisstraße in Richtung Friedhof und Ortsmitte** verweisen wir auf die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 28.11.2019 (Aktenzeichen wie oben) und deren weitere Gültigkeit.

### **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück**

Stellungnahme vom 06.05.2021

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

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca: 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Kabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich. Dies kann über einen Anhang zur Textfestsetzung des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter" geschehen, beim Grundstücksverkauf oder mit der Baugenehmigung. Ein Mustertext ist 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.

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 hierzu nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an.

Ansprechpartner ist unsere Mitarbeiter Herr Allekatte für das Stromnetz, Tel 0671 / 89665-2373, Email: uwe.allekatte@westnetz.de und Herr Waldmann für das Gasnetz, Tel.: 0671 / 89665-2018, Email: thomas.waldmann@westnetz.de.

#### **Kommentierung**

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Die Hinweise zu den im Rahmen der Erschließungsarbeiten bereits verlegten Hausanschlüssen der Stromversorgung sollten zur Information der Bauherren mit in die Planung aufgenommen werden.

Aus planerischer Sicht wird mit Verweis auf das städtebauliche Ziel, einer Förderung des Klimaschutzes (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB), darauf hingewiesen, dass mit einem Ausbau von Gasleitungen eine nach aktuellem Stand der Technik nicht CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung gefördert und erweitert werden würde. Regenerative Energiesysteme zur Wärmeversorgung sollten vorgezogen werden (z.B. Wärmepumpe i.V.m. Photovoltaik). Ein Ausbau des bestehenden Netzes obliegt der Gemeinde.

Die Hinweise zu Baumpflanzungen sind bei der späteren Freiflächengestaltung zu berücksichtigen und betreffen keine unmittelbaren Belange des Bebauungsplans.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in die Planung übernommen.

Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass in Ihrer Begründung auf Seite 14, Punkt 5 "Bestehende Leitungstrassen" in der Satz "Entlang der Gashochdruckleitung Ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils" noch mit der Angabe "3 m" zu vervollständigen ist.



### 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](mailto:planauskunft-rnh@westnetz.de)).

### Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände nach § 63 BNatSchG

#### STELLUNGNAHMEN OHNE BESCHLUSS

##### **Hunsrückverein e.V.**

Stellungnahme vom 25.05.2021

... namens und im Auftrag des Landesverbandes Rheinland-Pfalz im Verband der Deutschen Gebirgs- u. Wandervereine nimmt der Hunsrückverein zu o. a. Vorgang wie folgt Stellung :

Aus Sicht des Wanderns bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege schließen wir uns den Anregungen von BUND u./o. NABU an.

##### **Kommentierung**

Der BUND und der NABU haben keine Stellungnahme in dieser Beteiligungsrunde abgegeben.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

### Landesjagdverband Rheinland-Pfalz

#### Stellungnahme vom 21.05.2021

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.3.2020 (Kopie) und halten die darin vorgebrachten Anregungen und Bedenken weiterhin aufrecht.

Stellungnahme vom 24.03.2021:

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 40.000 m<sup>2</sup> am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Windesheim. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind nicht vorhanden.

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

#### Kommentierung

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Inhalte wurden allerdings bereits in der vergangenen Kommentierung behandelt. Eine Nachverdichtung innerorts oder eine Planung an einem der genannten Alternativstandorte ist aus den bereits bekannten Gründen nicht möglich.

#### Beschlussvorschlag

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

Erstellt im Auftrag der **Gemeinde Windesheim**  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Nico Lörsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Mannheim, 05.07.2021