Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg – Teilbereich ehemalige Verbandsgemeinde Langenlonsheim

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung der 1. Offenlage sind im Text rot hervorgehoben

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 15.03.2022

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Im Auftrag der

Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg
Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen Bauen
Warmsrother Grund 2
55442 Stromberg

Ansprechpartner
Marvin Hilkert | m.hilkert@vg-ls.de

Erstellt durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158 - 0
Telefax: 0631 / 36158 - 24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner
Walter Ruppert | w.ruppert@bbp-kl.de
Charlotte Köhler | c.koehler@bbp-kl.de
Sarah Kallenbach | s.kallenbach@bbp-kl.de

Kaiserslautern im März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB 4

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER TEILFORTSCHREIBUNG 4

1 Planungsanlass und Ausstellungsbeschluss 4

B. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN 5

1 Übergeordnete Vorgaben der Raumordnung 5

1.1 Raumordnerische Vorrangausweisungen 5
1.2 Siedlungsentwicklung: Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung 5
1.3 Siedlungsentwicklung: Gewerbe 7
1.4 Fazit 7

2 Landesplanerische Stellungnahme 7

C. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DER TEILFORTSCHREIBUNG 8

1 Übersicht über die Änderungen am Planentwurf aufgrund der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB 8

2 Übersicht über die Änderungen am Planentwurf aufgrund der durchgeführten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 10

3 Gemeinden ohne Anpassungsbedarf 10

4 Übersicht der Änderungen / Flächenbilanz 10

4.1 Dorsheim 12
4.2 Guldental 15
4.3 Langenlonsheim 17
4.4 Rümmelsheim 18
4.5 Windesheim 22

D. WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER TEILFORTSCHREIBUNG 26

E. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN 27

1 Hinweise zum Themenbereich Boden 27

1.1 Archäologische / prähistorische Denkmäler Fundstellen 27
1.2 Baugrunduntersuchungen 28
1.3 Radon 28

2 Altablagerungen 29

3 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau 29

4 Hinweise zu Leitungstrassen 30

4.1 Telekommunikationsanlagen 30
4.2 Wasserleitungen 30
4.3 Stromleitungen 30

5 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen 30

6 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Aspekten 33

7 Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 34

8 Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen 34

9 Hinweise zum Brandschutz und der Löschwassermenge 34

10 Hinweise zu Waldrodungen und Mindestabständen zu Waldrändern 35

11 Hinweise zur Außengebietsentwässerung / Starkregenereignisse 35

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

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER TEILFORTSCHREIBUNG

1 Planungsanlass und Ausstellungsbeschluss

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

Das Erfordernis der Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde (VG) Langenlonsheim-Stromberg ergibt sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einzelnen Gemeinden.

Die Gemeinden Dorsheim, Guldental, Langenlonsheim, Rümmelsheim und Windesheim haben in diesem Zusammenhang ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Dies betrifft sowohl inhaltliche als auch redaktionelle Änderungen. Die Änderungsflächen der Teilfortschreibung liegen ausschließlich innerhalb der ehemaligen VG Langenlonsheim.

Zum 01.01.2020 haben sich die Verbandsgemeinden Langenlonsheim und Stromberg im Landkreis Bad Kreuznach zu der neuen VG Langenlonsheim-Stromberg zusammengeschlossen.

Vor diesem Hintergrund hat das Ministerium des lnnern, für Sport und Infrastruktur, Abteilung Kommunales und Sport mitgeteilt, dass, wie sich aus dem auf § 204 Abs. 2 des BauGB gestützten § 14 Abs. 2 des Landesgesetzes über den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Langenlonsheim und Stromberg ergibt, die (bestehenden) Flächennutzungspläne in ihren Gebieten fortgelten.

Der ehemalige Verbandsgemeinderat Langenlonsheim hatte bereits in seinen Sitzungen am 10.04.2019 sowie 26.06.2019 beschlossen den Flächennutzungsplan hierfür fortzuschreiben. Ein formaler Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde jedoch erst am 24.09.2020 durch den Verbandsgemeinderat der fusionierten Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg gefasst.

Der Bauausschuss der VG Langenlonsheim-Stromberg hatte sich jedoch bereits in seiner Sitzung am 30.06.2020 dafür ausgesprochen die frühzeitige Beteiligung zur vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Beauftragt mit der Erstellung der Unterlagen für die Teilfortschreibung wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

B. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN

1 Übergeordnete Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere folgende Aspekte:

1.1 Raumordnerische Vorrangausweisungen

Mit den nun im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geplanten Darstellungen ergeben sich stellenweise Abweichungen von den regionalplanerischen Darstellungen; diese sind jedoch unerheblich, da keine Vorrangausweisungen sowie sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung berührt werden. Bei den Änderungsflächen handelt es sich größtenteils um Überlagerungen mit raumordnerischen Darstellungen von teilweise „sonstigen Landwirtschaftsflächen“, „sonstigen Freiflächen“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebieten Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“.

1.2 Siedlungsentwicklung: Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung

Mit Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 im November 2015 wurde erstmals für die Region die Begrifflichkeit „Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung“ eingeführt und im Zuge der Teilfortschreibung zum Raumordnungsplan 2014 inhaltlich ergänzt.

Mit den Schwellenwerten soll der Regionale Raumordnungsplan zukünftig der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung vorgeben, um die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 07.04.2017 hat die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mitgeteilt, dass nach erkannter Unwirksamkeit das Themenfeld Siedlungsentwicklung mit den Ausführungen zu den Schwellenwerten für die Wohnbauflächenausweisung (Ziele 20 - 22) ab dem 27.03.2017 keine Bindungswirkung mehr entfaltet.

Die 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 befand sich vom 6. August bis einschließlich 1. Oktober 2019 im zweiten Anhörungsverfahren sowie vom 14. Juli bis einschließlich 25. August 2020 im dritten Anhörungsverfahren. Wann ein Planentwurf dem zuständigen Ministerium zur Genehmigung vorgelegt werden kann, steht gegenwärtig jedoch nicht fest. Für die hier vorliegende Flächennutzungsplan-Fortschreibung wird daher – in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach – der Entwurf zum zweiten Anhörungsverfahren herangezogen. Gemäß diesem Fortschreibungsentwurf besitzt die ehemalige Verbandsgemeinde Langenlonsheim für die nächsten 15 Jahre insgesamt einen Wohnbauflächenbedarfswert von 30 ha (Stand 2018).

Darüber hinaus wird das Ziel 20 wie folgt neuformuliert:

„Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO (Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen) dargestellt werden, darf der in Tabelle 1, Seite 22 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf, im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum

nicht überschritten werden. […]

Auf den demzufolge für das jeweilige Gemeindegebiet der Trägerinnen der Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarf sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen nach ihrer Größe und Mischbauflächen nach ihrer Größe zu 50% anzurechnen, soweit für diese Flächen nicht bereits bis zum 31. Juli 2018 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB eingeleitet worden ist.

Soweit aufgrund dieser Anrechnung die Ausweisung von Wohnbauflächen für die erstmalige Inanspruchnahme von Wohnbauflächen im bisher unbebauten und unbeplanten Freiraum unzulässig ist, kann die Trägerin der Flächennutzungsplanung einen Flächentausch im Sinne von Z 21 durchführen."

In den Ortsgemeinden Dorsheim, Rümmelsheim und Windesheim sollen im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung für den Bereich des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Langenlonsheim folgende Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen neu ausgewiesen werden, sowie die folgenden im Flächennutzungsplan dargestellten Außenpotenziale im Sinne eines Flächentauschs zurückgenommen werden:

Gemeinden	**Neuausweisungen**		**Rücknahmen Außenpotenziale**	
	Wohn-bauflächen (in ha)	Gemischte Bauflächen (in ha) *	Wohn-bauflächen (in ha)	Gemischte Bauflächen (in ha) *
Dorsheim	-	0,64	- 0,61	-
Rümmelsheim	1,06	-	- 1,10	-
Windesheim	2,31	-	- 2,30	-
gesamt	**3,37**	**0,64**	**- 4,01**	**-**
Saldo (Neuausweisungen - Rücknahmen) = 0,00 ha				

* schwellenwertrelevanter Anteil von 50 % der gesamten Mischbaufläche

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung werden nach Abzug der Flächenrücknahmen insgesamt 0,0 ha Wohn- sowie Mischbauflächen neu ausgewiesen.

Durch die Rücknahmen bestehender Wohn- bzw. Mischbauflächen gleicher Flächengröße wie die Neuausweisungen werden lediglich Flächen getauscht. Somit bleiben die der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg zugebilligten Schwellenwerte im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung unverändert. Hierdurch wird den Forderungen der Ziele 20 und 21 des in Aufstellung befindlichen ROP 2014 / zweite Teilfortschreibung Siedlung und Rohstoffsicherung, zweite Anhörung und Offenlage, gefolgt.

Im Zuge einer weiteren anstehenden Teilfortschreibung soll der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen VG Langenlonsheim zum Thema Wohn- bzw. Mischbauflächen eine Neuordnung des Gebiets vornehmen. Hierzu ist eine eigenständige Fortschreibung im Winter 2020/2021 vorgesehen.

1.3 Siedlungsentwicklung: Gewerbe

Die Gemeinde Rümmelsheim plant die Ausweisung einer kleinteiligen gewerblichen Baufläche, die zur Standortverlagerung des ortsansässigen Gewerbebetriebs der Bauunternehmung August Lamoth GmbH an den Ortsrand dienen soll. Aktuell befindet sich das Betriebsgebäude des Bauunternehmens an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage von Rümmelsheim.

Die vorgesehene Flächendarstellung der Änderungsfläche „Rüm-B“ entlang der K 41 ist zum einen mit der Nähe zu weiteren, ausschließlich gewerblich genutzten Flächen der Ludwig und Enders Spedition und Transporte GmbH zu begründen, zum anderen ist diese aber auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Betrieb an seinem aktuellen Standort innerhalb der Ortslage über keine freien Baugrundstücke mehr verfügt und eine dortige Erweiterung zudem im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung konfliktbehaftet wäre.

Diese gewerbliche Flächenentwicklung wird auch durch die Regionalplanung unterstützt. Da es sich um eine Standortverlagerung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs innerhalb der Gemarkung Rümmelsheim handelt, kann die Gemeinde im Rahmen der gewerblichen Eigenentwicklung Baulandausweisungen gestatten.[1]

1.4 Fazit

Unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes und den in den nachfolgenden Kapiteln gemachten Ausführungen ist daher davon auszugehen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Kenntnisstand die nachfolgend aufgeführten vorgesehenen Änderungen den raumordnerischen Belangen und Anforderungen entsprechen.

2 Landesplanerische Stellungnahme

Für die Änderungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung erfolgte eine Einholung der landesplanerischen Stellungnahme parallel zur frühzeitigen Beteiligung. Mit Schreiben vom 22.07.2020 hat das Bauamt der Kreisverwaltung Bad Kreuznach eine Stellungnahme mit folgendem Fazit abgegeben:

> *„Der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) kann - mit Ausnahme der Fläche „Dorsheim 1“ - zugestimmt werden. Die formulierten Hinweise sind bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.*
>
> *Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde am 22. Juli 2020 hergestellt.“*

Das Bauamt hat zur Änderungsfläche „Dors-1“ (nachfolgend geändert in Dors-A) immissionsschutzrechtliche Bedenken abgegebenen sowie eine Alternativenprüfung gefordert. Um diese Bedenken zu entschärfen, wurde die nachfolgende Begründung u.a. für diese Änderungsfläche konkretisiert.

Die formulierten Hinweise wurden darüber hinaus in die Planung aufgenommen.

[1] siehe hierzu auch G 19 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, 2.Teilfortschreibung

C. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DER TEILFORTSCHREIBUNG

Hinweis: In der Planzeichnung der Ortslagenpläne der vorliegenden Teilfortschreibung wurden zum besseren Verständnis die Änderungen einschließlich ihrer Nummerierung graphisch hervorgehoben.

1 Übersicht über die Änderungen am Planentwurf aufgrund der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Verbandsgemeinderat Langenlonsheim-Stromberg hat sich in seiner Sitzung am 24.09.2020 dafür ausgesprochen, die bislang numerische Bezeichnungsreihenfolge der Änderungsflächen durch eine alphabetische zu ersetzen. *(Beispiel: Dors2 in Dors-B)*

Darüber hinaus hat sich der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 24.09.2020 für nachfolgend aufgeführte Bereiche für eine Änderung („gelb“ - inhaltliche Änderung) der bislang erfolgten Darstellungen ausgesprochen:

Dorsheim

▪ Dors1 und Dors3 *(geändert in: Dors-A)*	Zusammenschluss der ehemaligen Flächen „Dors1“ und „Dors3“ zu einer Änderungsfläche „Dors-A“
▪ Dors2 *(geändert in: Dors-B)*	Informative Darstellung von Flächen für Belange des Natur- und Artenschutzes (Biotopkartierung)

Guldental

▪ Gu1 *(geändert in: Gu-A)*	-
▪ Gu-B und Gu-C	Neuaufnahme der im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren „Untere Brückengewann - Am Brückengraben“ festgesetzten externen Ausgleichsflächen als redaktionelle Änderung

Langenlonsheim

▪ Lalo1 *(geändert in: Lalo-A)*	-

Rümmelsheim

▪ Rüm1 *(geändert in: Rüm-A)*	Kennzeichnung vorhandener Ablagerungen
▪ Rüm2 *(geändert in: Rüm-B)*	Kennzeichnung vorhandener Ablagerungen
▪ Rüm3 *(geändert in: Rüm-C)*	-
▪ Rüm-D	Neuaufnahme der im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Baubetrieb Lamoth“ festgesetzten externen Ausgleichsfläche

Windesheim

▪ Wind1 *(geändert in: Wind-A)*	▪ Vergrößerung der geplanten Wohnbaufläche um 0,30 ha entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Auf den acht Morgen“ ▪ Neuaufnahme des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan festgesetzten Bauhofs ▪ Verlagerung des geplanten Regenrückhaltebeckens (RR) in Richtung Südosten; Überlagerung des RR mit einer Ausgleichsfläche ▪ Informative Darstellung einer Versorgungsleitung
▪ Wind2 *(geändert in: Wind-B)*	Aufnahme der im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte“ festgesetzten Ausgleichsflächen
▪ Wind3 *(geändert in: Wind-C)*	-
▪ Wind4 *(geändert in: Wind-D)*	Vergrößerung der Rücknahmefläche zum Flächentausch

2 Übersicht über die Änderungen am Planentwurf aufgrund der durchgeführten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verbandsgemeinderat Langenlonsheim-Stromberg hat sich in seiner Sitzung am 02.03.2022 dafür ausgesprochen für nachfolgend aufgeführte Bereiche Ergänzungen / Änderungen („gelb“ - inhaltliche Änderung) der bislang erfolgten Darstellungen der Planung aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorzunehmen:

Windesheim

- Wind-B
  - Herausnahme der im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte“ festgesetzten Ausgleichsflächen

    Hintergrund: Um eine Übereinstimmung von realer Nutzung und planerischen Festsetzungen durch die Plangeberin herbeizuführen wird der Bebauungsplan „Ziegelhütte“ dahingehend geändert, dass die Paddockfläche nicht mehr als Ausgleichsfläche bestimmt wird. Für die Flächennutzungsplanung wird in diesem Zusammenhang daher ebenfalls eine Anpassung vorgenommen.

    Aufgrund der Tatsache, dass die verbleibenden Ausgleichsflächen sehr kleinteilig sind, hat man sich mit der UNB verständigt, dass im FNP für den Bereich zukünftig keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mehr dargestellt werden. Im Bebauungsplan werden hingegen weiterhin an anderer Stelle erforderliche Flächen festgesetzt.
  - Ergänzung des Umweltberichts und der Hinweise in der Begründung im Hinblick auf die Lage innerhalb eines potentiellen Überflutungsbereichs

3 Gemeinden ohne Anpassungsbedarf

In den nachfolgend aufgeführten Gemeinden bestehen im Rahmen der in Rede stehenden Teilfortschreibung keine Änderungserfordernisse:

- Bretzenheim
- Daxweiler
- Dörrebach
- Eckenroth
- Laubenheim
- Roth
- Schöneberg
- Schweppenhausen
- Seibersbach
- Stromberg
- Waldlaubersheim
- Warmsroth

4 Übersicht der Änderungen / Flächenbilanz

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einzelnen Gemeinden, haben diese ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Hieraus resultieren inhaltliche und redaktionelle Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans.

Im Zuge der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg erfolgen insgesamt 10 inhaltliche sowie 4 redaktionelle Änderungen.

Zusätzlich zu den bestehenden Darstellungen sollen im Zuge der Teilfortschreibung

- 3,37 ha Wohnbauflächen
- 1,28 ha Gemischte Bauflächen
- 2,45 ha Gewerbliche Bauflächen
- 2,27 ha Sonderbauflächen

neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auf folgende Flächendarstellungen wird zukünftig, zu Gunsten anderer Flächennutzungen verzichtet:

- 4,02 ha Wohnbauflächen
- 1,21 ha Gemischte Bauflächen
- 0 ha Gewerbliche Bauflächen
- 0 ha Sonderbauflächen

Nachfolgend werden die in der Planzeichnung dargestellten Flächenänderungen nach Gemeinden (in alphabetischer Reihenfolge) aufgeschlüsselt und im Einzelnen beschrieben und bewertet. Für jede der vorgenommenen inhaltlichen Änderungen ist eine landespflegerische Bewertung vorzunehmen. Zudem sind die Auswirkungen der Änderungen auf die zu beachtenden Schutzgüter darzustellen. Hierzu wird vollumfänglich auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Rahmen der inhaltlichen Änderungen werden die Neuausweisungen, Umwidmungen sowie Bestandsanpassungen gelb dargestellt, die Flächenrücknahmen hingegen rot. Die redaktionellen Änderungen werden grün dargestellt.

4.1 Dorsheim

4.1.1 Inhaltliche Änderungen

Dors-A

Änderungsbereich gesamt ca. 1,50 ha
(ca. 1,28 ha gemischte Baufläche, geplant
+ ca. 0,22 ha Grünfläche)

Bebauungsplan „In den Kirchzeilen“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gemischte Bauflächen, geplant“ sowie „Grünflächen“

Die Ortsgemeinde Dorsheim beabsichtigt zur Gewährleistung einer angemessenen Ortsentwicklung und der Sättigung des bestehenden Bedarfs aus dem Ort die Ausweisung einer Mischbaufläche im Nordwesten der Ortslage mit einer Größe von ca. 1,28 ha. Entsprechende Anfragen liegen bereits von Gewerbebetrieben vor. Die in Rede stehende Änderungsfläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; in der Fortschreibung erfolgt eine Darstellung als geplante Mischbaufläche.

Darüber hinaus soll im südlichen Bereich der Fläche eine Bestandsanpassung – entsprechend der tatsächlichen Nutzung – als Grünfläche erfolgen, da die Gemeinde die dort befindlichen Grünstrukturen auch zukünftig erhalten sowie planungsrechtlich sichern möchte.

Für die Fläche liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor, welches eine räumliche Gliederung des gemischt genutzten Baugebiets vorsieht. In den dem Verkehrslärm und dem Gewerbelärm zugewandten Bereichen sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen, das Wohnen ist hier nur für Betriebsinhaber gestattet. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden Wohnbauflächen mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung angeordnet.

Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Ortsgemeinde Dorsheim am 16.10.2018 einen Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanung „In den Kirchzeilen“ gefasst; die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zwischenzeitlich bereits durchgeführt.

Durch das Heranrücken an die vorhandenen Winzerbetriebe im Außenbereich sowie aufgrund der Nähe zur BAB 61 sowie zur K 43 ist insbesondere auch der Themenaspekt „Immissionsschutz“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Prüfung abzuarbeiten. Die Verbandsgemeinde geht in diesem Zusammenhang zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass der mögliche Immissionskonflikt für die Änderungsfläche „Dors-A“ durch in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Baugenehmigungsverfahren durch Festsetzungen von konkreten Maßnahmen und/oder Auflagen bewältigt werden kann.

Die Fläche wurde bereits vorsorglich gemeinsam mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept zum geplanten Mischgebiet „In den Kirchzeilen“ einer schallschutztechnischen Untersuchung im Hinblick auf die nahegelegenen klassifizierten Straßen sowie die angrenzenden Winzerbetriebe unterzogen und liegt mit Stand vom 25.08.2020 vor. Im Wesentlichen ist hier als Ergebnis festzuhalten, dass zwar Überschreitungen der Orientierungswerte gem. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der „TA Lärm“ stattfinden, diese jedoch durch geeignete Maßnahmen ausreichend abgemildert werden können, sodass eine Mischnutzung im vorliegenden Gebiet möglich ist. Gegen die vorherrschenden Geräuschsimmissionen werden sowohl planerische als auch passive Maßnahmen notwendig, die Eingang in das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren finden müssen. Das Gutachten zeigt in diesem Zusammenhang geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf.

Die Ortsgemeinde hat sich bereits seit mehreren Jahren außerordentlich umfangreich mit der Thematik sowie den Problematiken befasst. Auch im Hinblick auf alternative Standorte hat sich die Gemeinde, zusammen mit Vertretern des Bauamts der ehem. Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, mit den Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes intensiv auseinandergesetzt und ist zu der Entscheidung gekommen, dass eine Flächenentwicklung als gemischte Baufläche im vorliegenden Bereich trotz vorhandener Immissionskonflikte am sinnvollsten ist. Ebenso wurde im Rahmen einer durchgeführten Wohnbauflächenanalyse durch das Stadtplanungsbüro BBP die Änderungsfläche „Dors-A“ trotz der ermittelten Immissionskonflikte als ein geeigneter Standort für eine Gemeindeentwicklung identifiziert.

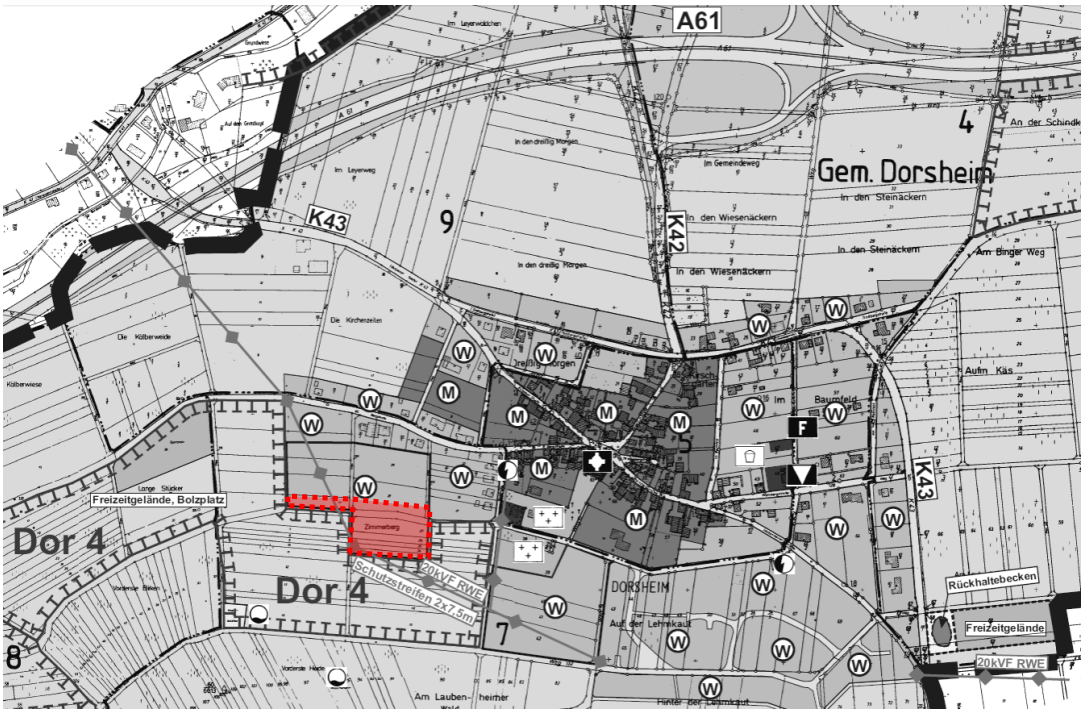
Untersuchte alternative Flächenstandorte in Ortsrandlage, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind teils im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz sowie teils auch aufgrund von Schwierigkeiten bei der Regenwasserabführung eher schlecht für eine Ortsentwicklung geeignet. Innerörtliche Flächenpotenziale im Bestand des Gemeindegebiets stehen darüber hinaus keine zur Verfügung.

Des Weiteren spricht auch die verkehrliche Erschließung für die Fläche „Dors-A“, da diese unproblematisch unmittelbar über die Kreisstraße möglich ist. Hierdurch wird eine weitere Verkehrsführung von Liefer- oder Kundenverkehr durch den Ort (teils Spielstraßen) verhindert und damit die verkehrliche Situation im ortsinneren voraussichtlich nicht zunehmend belastet.

Um die Vorgaben des Regionalplans im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarfswert im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung einzuhalten, wird zugunsten der Flächenneuausweisung „Dors-A“ die Fläche „Dors-B“ zurückgenommen.

Dors-B Änderungsbereich ca. 0,61 ha

Wohnbauflächenreduzierung „Zimmerberg“



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie informative Darstellung „Flächen für Belange des Natur- und Artenschutzes“

Die Ortsgemeinde Dorsheim ist gewillt die Wohnbaufläche „Dors-B“ im Zuge eines Flächentauschs zugunsten der Neuausweisung der Mischbaufläche „Dors-A“ zurückzunehmen und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Im Rahmen einer durchgeführten Wohnbauflächenanalyse wurde die Änderungsfläche „Dors-B“ aufgrund vorliegender Konflikte mit dem Biotop- und Artenschutz sowie dem Landschaftsbild als kein geeigneter Standort für eine wohnbauliche Entwicklung identifiziert.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

4.1.2 Redaktionelle Änderungen

- Keine vorhanden -

4.2 Guldental

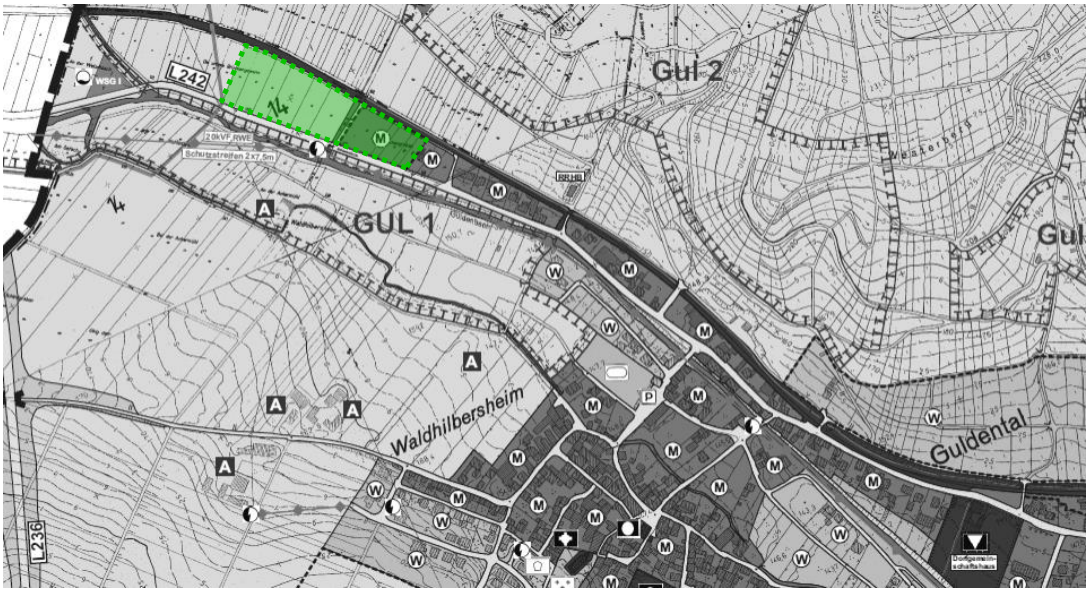
4.2.1 Inhaltliche Änderungen

- Keine vorhanden –

4.2.2 Redaktionelle Änderungen

Gu-A Änderungsbereich ca. 2,09 ha

Bebauungsplan „Untere Brückengewann - Am Brückengraben“



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Bauflächen, geplant“ in „Gewerbliche Bauflächen“

Die Gemeinde Guldental hat für den in Rede stehenden Bereich bereits den Bebauungsplan „Untere Brückengewann - Am Brückengraben“ aufgestellt. Am 06.07.2017 wurde dieser als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ziel verfolgt Gewerbeflächen im Norden der Ortslage zu schaffen. Gemäß diesem bestehenden Planungsrecht soll die geänderte Nutzungsart in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier lediglich eine nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baufläche.

Zusätzlich zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche sind im Bebauungsplan zwei externe Ausgleichsflächen enthalten, welche ebenso nachrichtlich aufgenommen werden und nachfolgend als Flächen „Gu-B“ und „Gu-C“ dargestellt sind.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des aufgeführten Bebauungsplanverfahrens umfassend gewürdigt und abgewogen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

Gu-B Änderungsbereich ca. 0,46 ha

Bebauungsplan „Untere Brückengewann - Am Brückengraben“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: Überlagerung der „Flächen für die Landwirtschaft“ mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Gu-C Änderungsbereich ca. 0,46 ha

Bebauungsplan „Untere Brückengewann - Am Brückengraben“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: Überlagerung der „Flächen für die Landwirtschaft“ mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

4.3 Langenlonsheim

4.3.1 Inhaltliche Änderungen

- Keine vorhanden –

4.3.2 Redaktionelle Änderungen

LaLo-A Änderungsbereich ca. 0,57 ha

Bebauungsplan „Im untersten Pfeiffer“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Gemischte Bauflächen“ in „Sonderbauflächen“

Der dargestellte Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans „Im untersten Pfeiffer“, der durch die Ortsgemeinde Langenlonsheim am 02.02.2017 als Satzung beschlossen wurde. Ziel des Bebauungsplans war die Änderung der zulässigen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

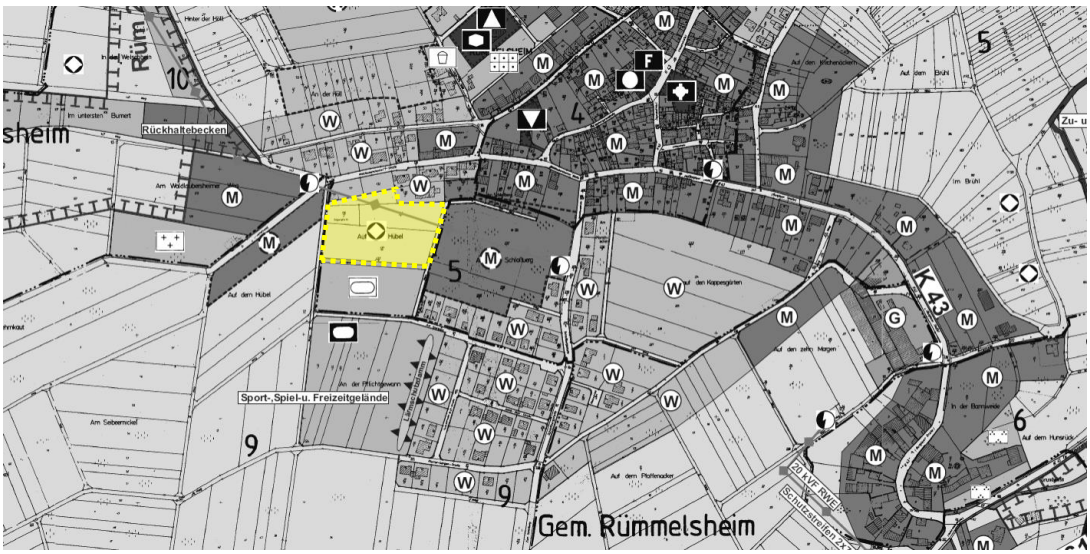
Der Flächennutzungsplan soll nunmehr im Zuge der vorliegenden Teilfortschreibung an die geänderte planungsrechtliche Situation angepasst werden. Das Gebiet des Bebauungsplans wird nach der Änderung daher als „Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier lediglich eine nachrichtliche Übernahme.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des aufgeführten Bebauungsplanverfahrens umfassend gewürdigt und abgewogen. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

4.4 Rümmelsheim

4.4.1 Inhaltliche Änderungen

Rüm-A Änderungsbereich ca. 1,06 ha



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ mit ergänzender Kennzeichnung einer Ablagerung in „Wohnbauflächen, geplant“ mit ergänzender Kennzeichnung einer Ablagerung

Die Ortsgemeinde Rümmelsheim beabsichtigt zur Gewährleistung einer angemessenen Ortsentwicklung sowie zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland auf einer Fläche von ca. 1,06 ha die Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen der Ortslage. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt. In der Fortschreibung erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche. Die Neuausweisung soll als eine Erweiterung der im Westen angrenzenden, bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen dienen. Im Gegenzug wird die Fläche „Rüm-C“ im Sinne eines Flächentauschs zurückgenommen.

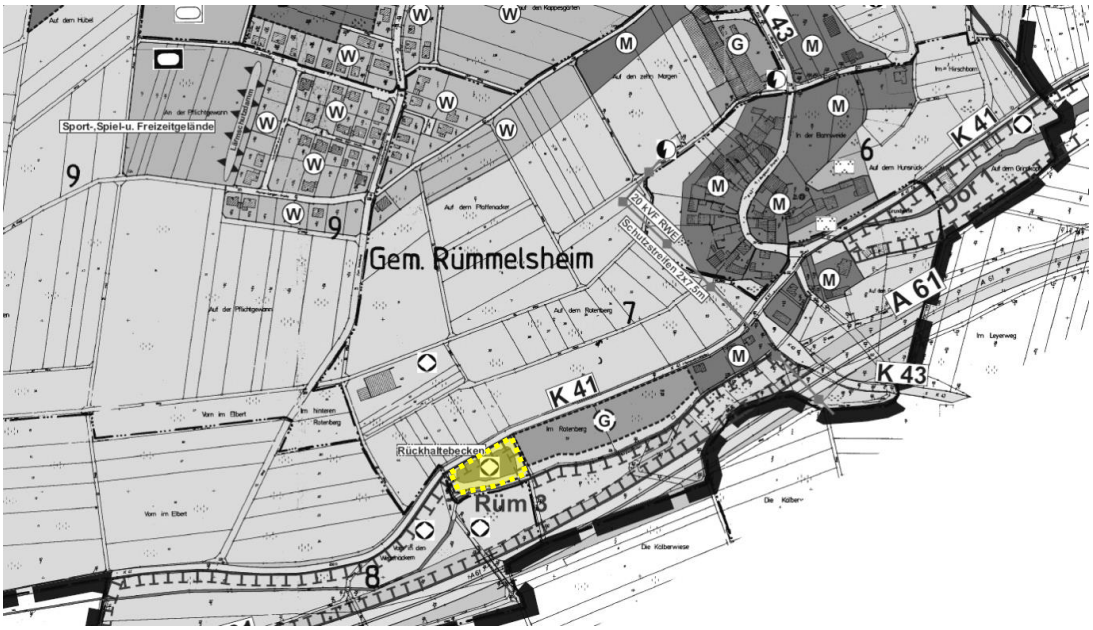
Im Rahmen einer bereits durchgeführten Wohnbauflächenanalyse wurde die Änderungsfläche „Rüm-A“ als ein geeigneter Standort für eine wohnbauliche Entwicklung identifiziert.

Von den insgesamt sechs untersuchten Flächen in Rümmelsheim, die aktuell bereits teilweise als Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, konnte aufgrund der lokalen Gegebenheiten nur zwei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden – hierunter auch die in Rede stehende Fläche „Rüm-A“, die nun in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine 20 kv-Freileitung der RWE verläuft. Auf beiden Seiten dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 7,50 m von Bebauung freizuhalten. Dies ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Rüm-B Änderungsbereich ca. 0,36 ha

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baubetrieb Lamoth“



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Rückhaltebecken“, „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ mit ergänzender Kennzeichnung einer Ablagerung in „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ mit ergänzender Kennzeichnung einer Ablagerung

Die Gemeinde Rümmelsheim ist bestrebt eine Gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 0,36 ha im Süden der Ortslage auszuweisen.

Das Erfordernis für die Flächenneuausweisung ergibt sich daraus, dass das Betriebsgebäude der Bauunternehmung August Lamoth GmbH von seiner aktuellen Position innerhalb der Ortslage von Rümmelsheim an den Ortsrand verlagert werden soll. Die südlich gelegene Freifläche eignet sich aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen gut für eine kleinteilige Ansiedlung von weiterem Gewerbe.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Rümmelsheim zwischen der K41 (Naheweinstraße) und der BAB 61, westlich der Anschlussstelle Dorsheim. Östlich angrenzend befindet sich das Firmengelände der Ludwig und Enders Spedition und Transporte GmbH.

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind nicht bebaut. Auf der Fläche lagern jedoch bereits Baustoffe sowie Betriebsgeräte der August Lamoth GmbH.

Die Umsetzung der bisherigen Darstellung eines Vorhabens „Rückhaltebecken“ soll gemäß der Planungsabsicht der Verbandsgemeinde am dargestellten Standort, auch unter Berücksichtigung der Altlastensituation, nicht mehr weiterverfolgt werden.

Der Gemeinderat von Rümmelsheim hat daher dem Antrag der August Lamoth GmbH zur Errichtung eines Bauhofs mit Baustofflager in seiner Sitzung am 14.06.2017 bereits

zugestimmt und in gleicher Sitzung den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Titel „Baubetrieb Lamoth“. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits im Frühjahr 2018 stattgefunden.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Bauhofs mit Baustofflager sowie die Ausweisung von Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) vor.

Zusätzlich zur Ausweisung der hier vorliegenden gewerblichen Baufläche ist im Bebauungsplan „Baubetrieb Lamoth“ eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen, welche ebenso in die Flächennutzungsplan-Fortschreibung aufgenommen werden soll (hier: Fläche „Rüm-D“).

Rüm-C Änderungsbereich ca. 1,10 ha

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

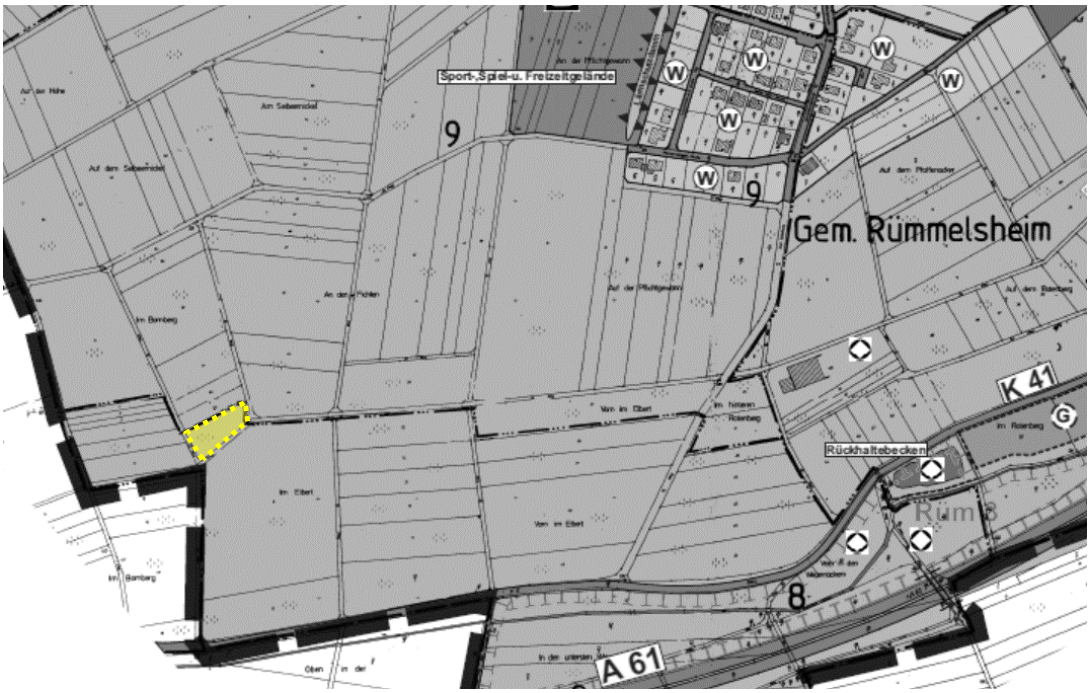
Änderung der Darstellung: „Wohnbauflächen, geplant“ in „Flächen für die Landwirtschaft“

Die Ortsgemeinde Rümmelsheim ist bestrebt im Zuge eines Flächentauschs die geplante Wohnbaufläche „Rüm-C“ zugunsten der Neuausweisung der Wohnbaufläche „Rüm-A“ zurückzunehmen. Da eine Trinkwasserversorgung an diesem Standort nicht realisierbar ist, ist eine Eignung als Wohnbaufläche nicht gegeben. Die Fläche „Rüm-C“ soll entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

Rüm-D Änderungsbereich ca. 0,21 ha

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baubetrieb Lamoth“



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: Überlagerung der „Flächen für die Landwirtschaft“ mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Im Zuge der Ausweisung der Fläche „Rüm-B“ als eine Gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 0,36 ha im Süden der Ortslage soll die Fläche „Rüm-D“ als externe Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Die Auswahl der Fläche hat im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Baubetrieb Lamoth“ stattgefunden.

Eine landespflegerische Bewertung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

4.4.2 Redaktionelle Änderungen

- Keine vorhanden -

4.5 Windesheim

4.5.1 Inhaltliche Änderungen

Änderungsbereich gesamt ca. 3,29 ha
(hiervon 2,31 ha Wohnbauflächen, geplant,
0,76 ha Flächen für die Ver- und Entsorgung
sowie 0,21 ha Flächen für den Gemeinbedarf)

Wind-A

Bebauungsplan „Auf den acht Morgen“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünflächen“ sowie „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche“ in „Wohnbauflächen, geplant“, „Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bauhof“ sowie „Flächen für die Ver- und Entsorgung; Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, geplant“ mit einer Überlagerung durch „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Die Gemeinde Windesheim ist bestrebt, innerhalb des in Rede stehenden Bereichs aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland zukünftig ein Baugebiet für wohnbauliche Nutzungen auszuweisen. Da die Nachfrage über die nördlich angrenzenden, bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen hinausgeht, soll die hier dargestellte Neuausweisung durch den direkten Anschluss an diese Flächen als Erweiterung dienen.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Ortsgemeinde derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Auf den acht Morgen“. Gemeinsam mit der Ausweisung der Wohnbaufläche ist westlich davon auch ein Regenrückhaltebecken und ein Bauhof vorgesehen.

Im Rahmen einer bereits durchgeführten Wohnbauflächenanalyse wurde die Änderungsfläche „Wind-A“ als ein geeigneter Standort für eine wohnbauliche Entwicklung

identifiziert. Besonders positiv haben hierbei die folgenden untersuchten Kriterien abgeschnitten: Topographie, Naturschutz/Landespflege und technische Infrastruktur. Darüber hinaus sind auch sonstige Restriktionen wie Altlasten, Lärm und wasserrechtliche Konflikte in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Für die Fläche wurde bereits eine geomagnetische Untersuchung durch das Büro Geophysik Rhein-Main GmbH vorgenommen. Die Untersuchung liegt mit Stand vom 02.04.2020 vor. Das Gelände wurde auf möglicherweise vorliegende archäologische Bodendenkmäler sowie Kampfmittel hin sondiert. Dabei wurden mehrere archäologische Befunde aufgedeckt. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Wind-B Geltungsbereich ca. 1,70 ha

Bebauungsplan „Ziegelhütte“

Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Pferdezucht und Reitsport“ ~~sowie teilweise Überlagerungen durch „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“~~

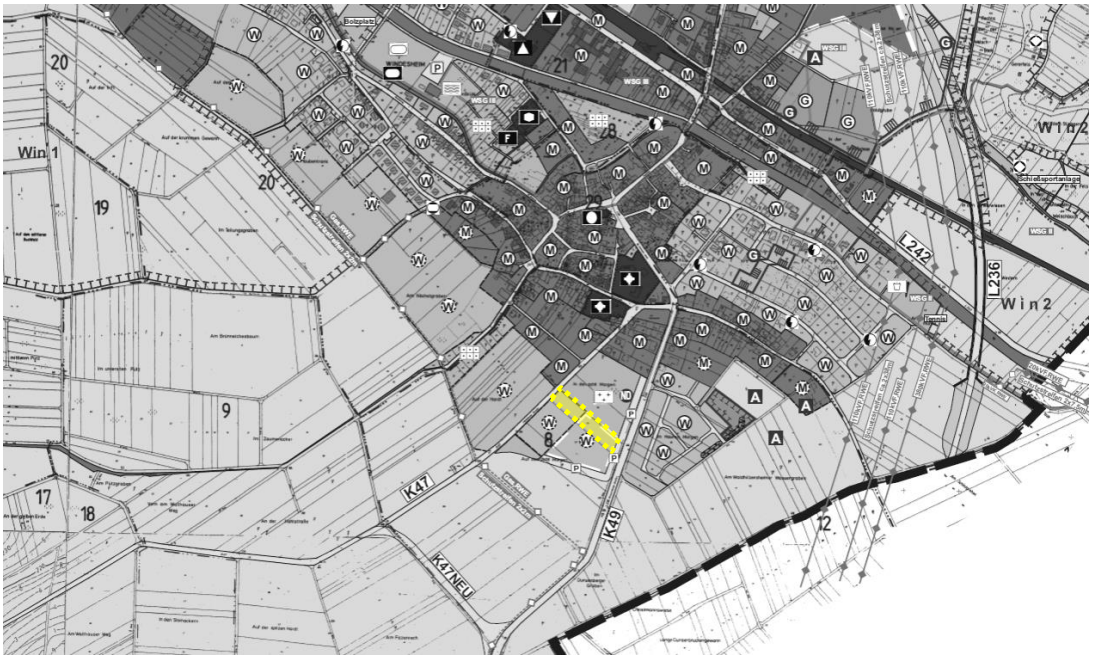
Die Ortsgemeinde Windesheim beabsichtigt eine Ausweisung einer Sonderbaufläche südlich der Ortslage. Entlang der K49 soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdezucht und Reitsport entstehen.

Ziel der Planung der Ortsgemeinde Windesheim ist es für einen privaten Vorhabenträger den Betrieb einer Pferdezucht mit Reitsport planungsrechtlich zu ermöglichen und

gleichzeitig die städtebauliche Ordnung und grünordnerische Entwicklung im Plangebiet zu regeln und zu sichern. Zu diesem Zweck hat der Ortsgemeinderat Windesheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelhütte“ am 15.06.2016 beschlossen.

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Aufgrund der Verkehrsanbindung wird eine erneute Auslegung erforderlich.

Wind-C Änderungsbereich ca. 0,39 ha



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

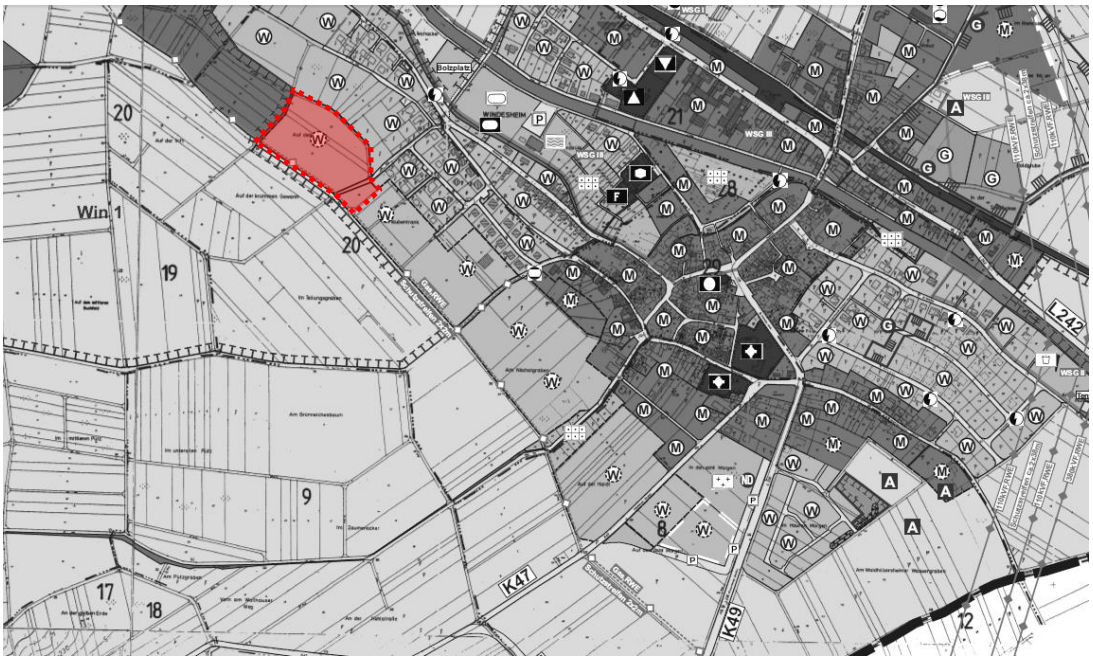
Änderung der Darstellung: „Wohnbauflächen, geplant“ und „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche“ in „Grünflächen, Zweckbestimmung Friedhof“

Die Ortsgemeinde Windesheim beabsichtigt im Bereich der Fläche „Wind-C“ für den nördlich angrenzenden Friedhof eine Erweiterungsfläche darzustellen. Dies erfolgt durch eine Umwidmung der aktuell im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche zu einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof.

Aktuell ist die Fläche noch nicht bebaut. Die tatsächliche Nutzung stellt sich bislang als Landwirtschaftsfläche dar.

Die Fläche ist Teil des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Auf den acht Morgen“.

Wind-D Änderungsbereich ca. 1,91 ha



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim

Änderung der Darstellung: „Wohnbauflächen, geplant“ und „Verkehrsfläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“

Die Ortsgemeinde Windesheim ist bestrebt im Zuge eines Flächentauschs die geplante Wohnbaufläche „Wind-D“ zugunsten der Neuausweisung der Wohnbaufläche „Wind-A“ zurückzunehmen. Da eine Trinkwasserversorgung an diesem Standort nicht realisierbar ist, ist eine Eignung als Wohnbaufläche nicht gegeben.

Die Fläche „Wind-D“ soll entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

4.5.2 Redaktionelle Änderungen

- Keine vorhanden -

D. WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER TEILFORTSCHREIBUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen (u.a. im Bereich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) wurden bereits bei Suche nach geeigneten Flächen zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den geplanten Flächendarstellungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Gleichwohl lassen sich nicht alle Auswirkungen vorsorgend vermeiden bzw. manche Auswirkungen sind auch positiver Art: Übrig bleiben damit insbesondere Auswirkungen auf nachfoflgend aufgeführte, nicht umweltbezogene Belange.

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
  Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für „Einzelhandel“ unterstützt die Verbandsgemeinde die Planungsabsichten der Gemeinde Langenlonsheim zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
  Die geplanten Darstellungen von Siedlungsergänzungen werden bei Realisierung zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen.

  Das Landschaftsbild ist in diesem Zusammenhang das vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft. Ob und inwieweit dessen Veränderung als nachteilig zu beurteilen ist, hängt, neben der individuellen subjektiven Wahrnehmung eines Einzelnen sowie von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen ab.

  Des Weiteren wurden im Zuge der „Landespflegerischen Bewertung“ Hinweise und Empfehlungen zur Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung getroffen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft
  Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird seitens des Gesetzgebers gefordert, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

  Die Erforderlichkeit für die Inanspruchnahme insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gemischten und gewerblichen

Bauflächen in der Verbandsgemeinde, welches auch nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen gedeckt werden kann.

- Auswirkungen auf Belange der technischen Ver- und Entsorgung
  Die zur Erschließung der dargestellten Siedlungsflächenerweiterungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

E. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen des bisherigen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens wurden von Behörden und sonstigen von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange Hinweise formuliert, die sich an nachgeordnete Verfahren richten und dort entsprechend zu beachten sind. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

1 Hinweise zum Themenbereich Boden

1.1 Archäologische / prähistorische Denkmäler Fundstellen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte weist darauf hin, dass in dem Bereich „Gu-A“ archäologische Befunde (Grubenbefunde) bekannt sind und daher ein weiteres Vorhandensein nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei der Fläche Wind-C handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Nach den Ergebnissen der 2020 durchgeführten geomagnetischen Voruntersuchung und der Ausgrabung ist in diesem Areal mit weiteren jungsteinzeitlichen Siedlungsgruben zu rechnen.

In den Plangebieten „Dors-A“, „Lalo-A“, „Rüm-A“, „Rüm-B“ und „Wind-B“ sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, ein Vorhandensein kann deswegen aber auch nicht ausgeschlossen werden.

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. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen prinzipiell gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010. Erdarbeiten sind in diesem Sinne rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorab anzuzeigen.

Für die Fläche „Rüm-A“ wird zur Erhöhung der Planungssicherheit eine geomagnetische Voruntersuchung empfohlen.

Für die Fläche „Wind-A“ wurde bereits eine geomagnetische Untersuchung durch das Büro Geophysik Rhein-Main GmbH vorgenommen. Die Untersuchung liegt mit Stand vom 02.04.2020 vor. Das Gelände wurde auf möglicherweise vorliegende archäologische Bodendenkmäler sowie Kampfmittel hin sondiert. Dabei wurden mehrere archäologische Befunde aufgedeckt. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beachten.

1.2 Baugrunduntersuchungen

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Daneben wurde konkret darauf hingewiesen, dass im Bereich der Änderungsfläche „Wind-B“ in der Ortsgemeinde Windesheim voraussichtlich oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär anstehen.

Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Für die Fläche „Rüm-A“ wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt, welches mit Stand vom 29.10.2018 vorliegt. Die GEOTECHNIK BFW GmbH wurde mit der Untersuchung des Baugrunds beauftragt. Als Ergebnis ist hier festzuhalten, dass eine grundsätzliche Bebaubarkeit gegeben ist. Eine Versickerung von Niederschlagswässern in großflächigen, flachen Mulden bzw. Mulden- / Rigolen-Systeme ist nur in geringem Umfang möglich. Hinweise auf Kontaminationen in den Auffüllungen wurden in den untersuchten Proben nicht festgestellt (Z0- Material). Der anstehende Lehmboden weist hingegen geringfügig erhöhte Gehalte an Kupfer, Nickel und Zink auf, was im Falle einer Entsorgung zu einer Einstufung als Z 1.1 - Material führt. Die Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Gutachten sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Für die Erweiterungsfläche des Friedhofes „Wind-C“ wird zurzeit ebenso ein Bodengutachten zur Untersuchung der generellen Eignung des Bodens erstellt. Hier wird auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren „Auf den acht Morgen“ verwiesen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass dem LGB im Bereich Langenlonsheim/Bretzenheim großräumige Geländesenkungen bekannt sind, die mit Hilfe von Satelliten-Interferrometria detektiert wurden und deren Ursachen bislang unbekannt sind (siehe https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/). Dies gilt es bei der Planung zu berücksichtigen.

1.3 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist daraufhin, dass der Änderungsbereich „Dors-A“ innerhalb von Bereichen liegen, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Die Plangebiete „Dors-A“ sowie alle in Windesheim liegen jeweils innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Das Plangebiet „Rüm-B“ liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Es wird daher vorsorglich empfohlen, im Zuge einer Projektrealisierung eine vorhabenbezogene Radonmessung in der Bodenluft eines Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden.

2 Altablagerungen

Die Fachbehörde Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz hat mitgeteilt, dass sich zwei der Änderungsflächen mit Altablagerungen überlagern:

- Im Teilgeltungsbereich „Rüm-A“ der OG Rümmelsheim ist die Ablagerungsstelle Rümmelsheim, In den Weizenäckern (Reg.-Nr.: 133 11 087- 0202) im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert. Für die Ablagerungsstelle besteht kein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.
- Der Teilgeltungsbereich „Rüm-B“ betrifft die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Ablagerungsstelle Rümmelsheim, In den Weizenäckern (Reg.-Nr. 133-11 087- 0204). Für diesen Bereich der Ablagerungsstelle (Flur 7 Flurstück 60/2) wurde der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit 2014 im Rahmen orientierender Untersuchungen (DEKRA Automobil GmbH, Frankfurt am Main, „Orientierende Untersuchung von Bauschuttablagerungen“ vom 07.07.2014 sowie „Weitere Untersuchungen von Boden und Bauschutt“ vom 18.08.2014 und 13.10.2014) ausgeräumt.

3 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass die Änderungsbereiche „Dors-A“, „Rüm-A“ und „Rüm-B“ des Flächennutzungsplanes von mehreren, zum Teil erloschenen oder noch bestehenden Bergwerksfeldern überdeckt werden. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt jedoch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen:

Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

4 Hinweise zu Leitungstrassen

4.1 Telekommunikationsanlagen

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Änderungsflächen „Gu-A“ und „LaLo-A“ Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden.

4.2 Wasserleitungen

Im Bereich des geplanten Baugebietes „Wind-A“ befindet sich eine Wasserleitung DN 150 PVC des Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle, welche ggf. umverlegt werden muss.

4.3 Stromleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des geplanten Baugebietes Wind-A eine Wasserleitung DN 150 PVC sowie ein Strom- und Fernsteuerkabel befinden, welche gegebenenfalls gesichert oder umverlegt werden müssen.

5 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Im Rahmen von Flächennutzungsplänen werden vorbereitende Belange der Bauleitplanung festgelegt. Da ein Flächennutzungsplan noch keine detaillierten bautechnischen Vorgaben enthält, bleibt in diesem Stadium der Bauleitplanung lediglich der Hinweis, dass Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass eine der DGUV-Vorschrift 43 (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) entsprechende Straßenführung möglich ist.

1. Straßenführung und Lichtraumprofile

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine Mindestdurchfahrtsbreite von **3,55m** bei gerader Streckenführung ohne 'Kurven aufweisen (höchstzulässige Fahrzeugbreite nach StVZO zuzüglich 0,5m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges gemäß DIN EN 349 "Mindestabstände zur Vermeidung des Quetschens von Körperteilen"). Bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mind. 5,50m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30m langen 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend der Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhänge ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen. Insbesondere vor dem Hintergrund parkender PKW / LKW können hierzu ggf. verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. in Form eines zeitlich begrenzten Halte- und Parkverbots) erforderlich sein.

Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von min. **4,75m** haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, und Ausfahrten sowie Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn z. B. an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 an die heute gebräuchlichen Fahrzeuggrößen (3 Achsen, Fahrzeuglänge 10,30m / ohne Überhänge) anzupassen.

Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe von 3,80 m. Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Diese Aspekte sollten in Verbindung mit der Mindeststraßenbreite bei der Planung von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich ein Lichtraumprofil von 3,80m x 3,55m für Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr und von 3,80m x 4,75m für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr.

Die **Bodenfreiheit von Abfallsammelfahrzeugen** beträgt nur 0,2m. Die tiefsten Punkte sind der vordere Stoßfänger und hinten die heruntergeklappten Trittbretter. Steigungen und Gefälle dürfen also nicht zu steil angelegt sein, um ein Aufsetzen des Fahrzeugs zu verhindern.

Die **Kurvenradien** müssen gewährleisten, dass diese von Dreiachser-LKW (konstruktionsbedingte Überhänge bis 4 m) ohne Rangieren durchfahren werden können.

Steigungen bzw. Gefälle sollten derart angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren möglich ist. Gegen Umstürzen und Rutschen muss ausreichend Sicherheit gegeben sein. Die bis zu 4m langen Überhänge sind auch hier zu beachten.

Die Straße muss für die **zulässigen Achslasten** eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26t)

2. Stichstraßen und -wege

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen oder lose bereitgelegten Abfällen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für **Stichstraßen und -wege** gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Der Mindestdurchmesser für **Wendekreise muss 20 m** einschließlich eines störungsfreien Freiraums für Fahrzeugüberhänge betragen. Dabei muss der Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern usw. frei sein.

An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten (ggf. verkehrslenkende Maßnahmen vorsehen).

Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10m aufzuweisen.

3. Straßenbeleuchtung und Stadtmobilar

Bei der Anordnung von Straßenleuchten und Straßenbegleitgrün sind insbesondere im Einfahrtsbereich von Nebenstraßen die Höhe und die Länge der Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen. Vergleichbares gilt für die Anordnung von Betonkübeln, Pflanzscheiben sowie Parkbuchten in und auf der Fahrbahn.

Oft sind diese mit dem Ziel der Hemmung des Verkehrsflusses für die Sammelfahrzeuge in zu engem Abstand angebracht.

4. Sammelplätze für die Müllabholung

Behälter an Straßen und Wegen, die· aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, werden nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt. Die Abfallbehälter sowie andere Abfälle (z. B. gebündeltes Papier) müssen in diesem Fall von den Kunden an der nächsten durch das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße (Sammelplatz) zur Abfuhr bereitgestellt werden. Hierzu sind gerade bei Sackgassen oder Stichstraßen im Einfahrtbereich geeignete und ausreichend dimensionierte Behälterstandplätze einzuplanen, da nur dort die Abfuhr der Behälter erfolgen kann.

Sammelplätze sind möglichst nahe zur Straße anzuordnen und derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Sammelplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen.

In folgenden Fällen ist die Anlage von Sammelplätzen angebracht:

- Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, sollten für die Anlieger in den Mündungsbereichen ausreichend dimensionierte Sammelplätze angelegt werden.
- Für Abfallgefäße der Anlieger von Sackgassen, die über keine Wendeanlage verfügen, sollten Sammelplätze im Mündungsbereich der nächsten befahrbaren Straße eingerichtet werden.

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sollten Sammelplätze in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Abfallbehälter gelten folgende Abmessungen (ca.-Maße):

Behälterart	**Tiefe**	**Breite**	**Höhe**
MGB 120 l	0,56 m	0,49m	0,94 m
MGB 240 l	0,72 m	0,58 m	1,63 m
MGB 660 l	0,78 m	1,37m	1,23 m
MGB 1.100 l	1,22 m	1,37 m	1,46 m

Bei der Planung der Sammelplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden. Daraus errechnet sich dann in Orientierung an den Behältergrößen der Platzbedarf für einen Sammelplatz.

Da vielfach mehrere Abfallfraktionen an einem Tag abgefahren werden, ist der erforderliche Raum bedarfsgerecht vorzusehen. Ebenso muss Platz für die Sperrmüllentsorgung eingeplant werden.

5. Müllabholung während der Bauphase und Einrichtung von Straßenbaustellen

Während der Erschließungs- und Bauphasen von Neubaugebieten können erfahrungsgemäß die Erschließungsstraßen oft noch nicht bestimmungsgemäß genutzt werden,

sei es aufgrund haltender Baustellenfahrzeuge oder unzureichender Fahrbahnbefestigung.

Es ist daher sinnvoll, während dieser Phase vorübergehend Sammelplätze an der nächsten mit LKW befahrbaren, befestigten Straße einzurichten.

Um Störungen bei der Abfallentsorgung zu vermeiden, sollte der AWB Bad Kreuznach über absehbare baustellenbedingte Probleme und über die Dauer sowie den Abschluss einer Baumaßnahme unterrichtet werden.

Die Einrichtung von Straßenbaustellen sollte, sofern die Entsorgung von Abfällen der Anlieger direkt betroffen ist, vom Straßenbaulastträger oder vom zuständigen Ingenieurbüro vorher mit dem AWB Bad Kreuznach abgestimmt werden.

Abfallsammelfahrzeuge sind in ihrer Ausführung nicht mit Baustellenfahrzeugen vergleichbar und somit zum Befahren von Baustraßen ungeeignet.

Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung bedarf daher folgende Voraussetzungen:

- Es muss ein fester, d. h. bis **26t tragfähiger Untergrund** vorhanden sein.
- Da die **Fahrzeuge bauartbedingt** mit einer Bodenfreiheit von ca. 0,20 m erheblich tiefer liegen als z. B. LKW, sind Bodenwellen- oder Bodensenken soweit wie möglich zu minimieren (Fahrbahnen, aus denen Kanaldeckel oder Deckel von Straßenabläufen hervorstehen, können nicht befahren werden).
- Die genannte **Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m** ist immer (auch in der Bauphase) zu gewährleisten.
- An den im Kalender (Müll-App, Umwelt Ratgeber, Mitteilungsblätter etc.) veröffentlichten Abfuhrtagen ist die Durchfahrt für Müllfahrzeuge dauerhaft sicherzustellen.
- Sollten während der Bautätigkeiten Straßen oder Straßenabschnitte für Abfallsammelfahrzeuge nicht befahrbar sein, so sind in Abstimmung mit dem AWB Bad Kreuznach an der nächsten befahrbaren Straße Sammelplätze einzurichten.

Insbesondere bei "wandernden Baustellen" ist es nicht möglich, den betroffenen Haushalten feste Sammelplätze zuzuordnen. Es ist daher sicherzustellen, dass die Abfallbehälter zu den Sammelplätzen transportiert werden (z. B. durch die tätige Baufirma, die hierzu bereits in der Ausschreibung aufgefordert wird). Die ungefähren Abfuhrzeiten können mit dem AWB Bad Kreuznach abgestimmt werden.

6 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Aspekten

Insbesondere im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten dem breitflächigen Abfließen und/oder Versickern von Niederschlagswasser unter Ausnutzung der belebten Bodenzone Vorzug zu geben, z. B. sind vorrangig wasserdurchlässige Flächenbefestigungen bei Wohnbauflächen vorzusehen.

Als weitere Maßnahmen kommen z, B. das Ableiten von Niederschlagswasser über offene, bewachsene Gräben, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und das Herstellen offener bewachsener Rückhaltemulden in Betracht.

Es ist vorteilhaft, wasserwirtschaftliche und landespflegerische Maßnahmen dabei zu verknüpfen und gemeinsam darzustellen. Für die v. g. Maßnahmen sind geeignete Flächen (wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen) in den Baugebieten bzw. eventuell auch außerhalb der Baugebiete vorzusehen.

Die für die Erschließung von Baugebieten erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren sind vor Beschlussfassung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

7 Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Montabaur, weist darauf hin, dass der Träger der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB A 61 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind durch Festsetzung von konkreten Maßnahmen (wie z.B. Errichtung eines Lärmschutzwalls, Bestimmung von Lärmkontingenten, Zonierung von Baugebieten) ausreichend Regelungen zum Schutz schutzwürdiger Nutzungen zu treffen.

8 Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen

Durch die Planung betroffene Biotoptypen sind im Sinne einer Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzgl. geeigneter Kompensationsmaßnahmen bei der nachgeordneten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

9 Hinweise zum Brandschutz und der Löschwassermenge

- Bei Gebäuden, die mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten in einer Mindestbreite von 3 Meter verlangt werden.

  Stichstraßen, die mehr als 50 Meter lang sind und an denen bei Misch-, Wohn- und Dorfgebieten Gebäude der Gebäudeklasse 4 errichtet werden dürfen, sowie alle Gewerbe-, Industrie- und Kerngebiete, sind am Ende mit einem Wendehammer in der Größe von mindestens 10,50 Meter Radius zu versehen. Alternativ können Fußwege, die mindestens 3 Meter breit sind, als Durchfahrt angenommen werden, wenn sie entsprechend ausgeschildert, befestigt und für die Feuerwehr befahrbar gestaltet werden.

  Können Gebäude errichtet werden, deren Brüstungshöhe eines für den 2. Rettungsweg nach LBauO erforderlichen Fensters > 8 Meter beträgt, ist eine Feuerwehrzufahrt mit Feuerwehraufstellfläche vor der Außenwand des Gebäudes erforderlich, deren Abstand Außenkante Aufstellfläche/Gebäudezwischen 3 Meter bis 9 Meter betragen muss.

  Können Gebäude errichtet werden, deren Brüstungshöhe > 18 Meter betragen

kann, ist die Aufstellfläche in einem Abstand von 3 Meter bis 6 Meter auszuweisen. Die Gesamtaufstellfläche muss eine Größe von 5,50 x 11 Meter aufweisen. Sie muss nach DIN 4066 ausgeschildert werden.

- Die bereitzustellende Löschwassermenge ergibt sich aus dem DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Feb. 2008). Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

10 Hinweise zu Waldrodungen und Mindestabständen zu Waldrändern

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden darf. Nach § 14 Abs. 5 LWaldG erteilt oder verweigert das Forstamt im Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans eine Umwandlungserklärung.

Hierbei handelt es sich um eine Absichtserklärung, die eine erforderliche Genehmigung in Aussicht stellt oder versagt. Die zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Umwandlungsgenehmigung wird dadurch nicht ersetzt.

Lediglich auf der Fläche Rüm-A ist Wald betroffen. Für die Fläche Rüm-A kann bei entsprechendem waldrechtlichem Ausgleich eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf den einzuhaltenden Mindestabstand von einer standörtlich Baumlänge zwischen Waldrand und künftiger Wohnbebauung, um spätere Probleme mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes und womöglich drohender Schäden ausschließen zu können.

11 Hinweise zur Außengebietsentwässerung / Starkregenereignisse

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/.

Die gefährdeten Gebiete sollten von einer Bebauung möglichst freigehalten werden und Notwasserwege sichergestellt werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss der Wassermassen durch die Ortschaft ermöglichen. Eventuelle Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden.

Nach Prüfung der von der VG Langenlonsheim-Stromberg zur Verfügung gestellten Karte zum Thema Sturzflut nach Starkregen, ist folgendes festzuhalten:

- Die Fläche Gu-A liegt vollständig innerhalb eines potenziellen Überflutungsbereichs in Auen. Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan handelt, ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Bebauungsplanverfahrens intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt wurde.
- Ein kleiner Teilbereich der Änderungsfläche Wind-B liegt innerhalb eines potenziellen Überflutungsbereichs in Auen sowie teils innerhalb eines potenziellen überflu-

tungsgefährdeten Bereichs entlang von Tiefenlinien. Im aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren „Ziegelhütte“ wurde sich bereits intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. Der Bebauungsplan sieht zum aktuellen Zeitpunkt in dem direkt betroffenen Bereich bereits Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (frei von Bebauung) vor.

- Die geplante Rücknahme der Fläche Wind-D wird darüber hinaus dadurch bestärkt, dass sie zum Teil innerhalb eines Bereichs mit mittlerer bis hoher Abflusskonzentration liegt.

Insbesondere hinsichtlich der Thematik Außengebietsentwässerung / Starkregenereignisse liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Verbandsgemeinde keine Erkenntnisse vor, die eine grundsätzliche Eignung der Änderungsflächen zu Wohnbauzwecken in Frage stellen würden.