

Beschlussvorlage öffentlich	2021/LL/0020
---------------------------------------	---------------------

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim)	Sitzung am: 15.07.2021	Nr. der Tagesordnung: 3
--	----------------------------------	-----------------------------------

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

Betreff:

Bebauungsplan "Pestalozzistraße II", Ortsgemeinde Langenlonsheim

A) Beratung und Beschlussfassung über die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

B) Satzungsbeschluss

Begründung:

Der Ortsgemeinderat von Langenlonsheim hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 über die während der freiwilligen frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, den Entwürfe der Planzeichnung, Begründung und des Satzungstextes öffentlich auszulegen.

Nachdem das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro die Entwurfsunterlagen entsprechend der Beschlusslage angepasst hat, wurde die förmliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

A) Beratung und Beschlussfassung über die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die Auslegung der Entwurfsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 07. Juni 2021 bis einschließlich 06. Juli 2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung – Verwaltungsstelle Stromberg -, außerdem waren diese im gleichen Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde einsehbar und es erfolgte eine Veröffentlichung im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden ebenfalls über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Zu diesem Zweck erhalten Private durch die öffentliche Auslegung Gelegenheit zur Kenntnisnahme von der Planung und zur Stellungnahme. Öffentliche Belange werden in der Regel durch die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekannt. Gleich, ob von Dritten etwas vorgebracht wird, müssen Belange und Umstände bei der Abwägung berücksichtigt werden, wenn sie sich aufdrängen oder bekannt sind.

In der Anlage 1 werden die während der vorgegebenen Frist eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Diese sogenannte „Auswertung“ enthält die Stellungnahmen der Einwender, die Stellungnahme der Verwaltung und – soweit erforderlich – einen Beschlussvorschlag.

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim

Sitzung am: 15.07.2021

TOP: 3 (öffentlich)

Bebauungsplan "Pestalozzistraße II", Ortsgemeinde Langenlonsheim
A) Beratung und Beschlussfassung über die während der Behörden- und
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen
B) Satzungsbeschluss

A) Beratung und Beschlussfassung über die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Ratsmitglied Karb rückt nach §GemO 22 ab.

Ortsbürgermeister Wolf begrüßt Herrn Ruppert vom Ingenieurbüro BBP Stadtplanung zur Vorstellung des Bebauungsplans. Herr Ruppert stellt die Entwurfsfassung der Planzeichnung vor. Der Planentwurf wurde von der Verbandsgemeindeverwaltung offengelegt, woraufhin Eingaben eintrafen, über die in der heutigen Sitzung abzustimmen sind.

A) Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 07.06.2021 bis zum 06.07.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen fünf Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und entscheiden ist.

Beschlussfassung A: Die Auslegung der Entwurfsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 07. Juni 2021 bis einschließlich 06. Juli 2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung –Verwaltungsstelle Stromberg -, außerdem waren diese im gleichen Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde einsehbar und es erfolgte eine Veröffentlichung im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Zu diesem Zweck erhalten Private durch die öffentliche Auslegung Gelegenheit zur Kenntnisnahme von der Planung und zur Stellungnahme. Öffentliche Belange werden in der Regel durch die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekannt. Gleich, ob von Dritten etwas vorgebracht wird, müssen Belange und Umstände bei der Abwägung berücksichtigt werden, wenn sie sich aufdrängen oder bekannt sind.

In der Anlage 1 werden die während der vorgegebenen Frist eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Diese sogenannte „Auswertung“ enthält die Stellungnahmen der Einwender, die Stellungnahme der Verwaltung und –soweit erforderlich – einen Beschlussvorschlag.

Der Ortsgemeinderat berät und beschließt anhand dieser Vorlage. Das Ergebnis einer eventuell erforderlichen Abstimmung wird in dieser handschriftlich eingetragen und Anlage zur Niederschrift.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

Öffentlichkeit 1: Die Eingaben a) und b) beziehen sich auf die Vergrößerung der Wendeanlage um 0,73m nach Osten, sodass eine Zuwegung auf ein Grundstück besser möglich ist, sowie der Belichtung eines angrenzenden Grundstücks. Das wird so als Empfehlung aufgenommen. Hr. Ruppert weist außerdem darauf hin, dass die Abstände der Bebauung großzügig eingehalten werden und hier gegen keine Regelungen verstoßen wird.

Beschlussfassung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer wird um 0,73m nach Osten vergrößert, um dem Eigentümer der Parzelle 64/23 einen Zugang mit der

Breite von 1m zu seinem Garten zu ermöglichen. Der in der obigen Kommentierung dargestellte Sachverhalt bezüglich der Belichtung der nördlich angrenzenden Grundstücke wird in der Begründung ergänzend dargestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

Öffentlichkeit 2: Die geäußerten inhaltlichen Bedenken der Kanzlei wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 06.05.21 diskutiert und abgewiesen, es hat sich auch in der Zwischenzeit keine Änderungsnotwendigkeit erwiesen.

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 1 Enthaltung

Öffentlichkeit 3: Die künftige Traufhöhe ist aus energetischen Gründen 50 cm höher als im Bebauungsplan festgelegt. Ratsmitglied Höffler teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen dabei bleibt, dass 9,50m zu hoch seien, vor allem durch die Hanglage. Ratsmitglied Stolpp sieht die Höhe ebenfalls kritisch v.a. wegen nachträglicher Installation von Solaranlagen. Herr Ruppert erklärt, dass die Höhe eine Maximalhöhe sei und darin auch schon Solaranlagen mitbedacht werden. Herr Ruppert stellt klar, dass die Bezugshöhe immer die Straße ist, egal ob der Bauherr/die Bauherrin auf einem höher gelegenen Grundstück baut. Ratsmitglied Müller merkt an, dass eine Bauordnungsvorgabe vom Land zu erwarten sei, die Solaranlagen für Neubauten verpflichtet. Herr Ruppert erklärt, dass die Möglichkeit besteht das bereits jetzt verpflichtend mitaufzunehmen, dann aber einer erneuten Auslegung notwendig sei. Ortsbürgermeister Wolf bittet zur Abstimmung.

Beschlussfassung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungs- oder Änderungsbedarf der Planung besteht nicht.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Öffentlichkeit 4: Es wurden erneut Bedenken bzgl. der Traufhöhe geäußert. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt, da der Bebauungsplan die zulässige maximale Trauf- und Gebäudehöhe dauerhaft und nicht nur für den Zeitpunkt des Neubaus regelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch bei späteren Baumaßnahmen einzuhalten.

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Weitere Stellungnahmen wurden von verschiedenen Behördenträger abgegeben, die lediglich zur Kenntnis zu nehmen sind.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz wurde aufgrund möglicher archäologischer Funde zu Untersuchungen beauftragt, die auch bereits durchgeführt wurden. Es wurden mehrere Fundmöglichkeiten angezeigt. Zwei Stellen müssen auf Kampfmittel im Erdreich geprüft werden, hierzu sollen Baggerarbeiten noch im August stattfinden. Es liegt zurzeit nichts vor, was einer Bebauung im Wege stünde. Ratsmitglied Höffler fragt, ob die ausstehende Begehung eines Teilstückes noch nachgeholt werde. Herr Ruppert erklärt, dass das im August ebenfalls passieren wird. Ortsbürgermeister Wolf ergänzt, dass dann entschieden wird, ob es sich lohnt, weiter nach archäologischen Funden zu suchen.

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Flächennutzungsplan nach dem Beschluss anzupassen sei. Die untere Naturschutzbehörde legt dar, dass der Vertrag zur Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss zu schließen sei. Die Verwaltung bereitet die erforderlichen Schritte vor. Die untere Wasserbehörde hat keine Einwände.

Mit der Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs hat sich der Ortsgemeinderat bereits befasst, das Baugebiet kann nicht vom Müllfahrzeug angefahren werden. .

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 1 Enthaltung

Die SGD Nord stimmt in ihrer Stellungnahme auf Basis der geänderten Wasserbewirtschaftung der VG zu. Sie verweist auf potentielle Gefährdung bei Starkregen, jedoch ist jeder Grundstückseigentümer selbst zum Schutz verpflichtet. Die Kommune ist dennoch dazu verpflichtet, die Eigentümer darauf hinzuweisen.

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf das erstellte Entwässerungskonzept und empfehlen eine Anpassung des Hinweises zu den Vorgaben der Entwässerungssatzung und die Aufnahme der Beispielrechnung in die Begründung.

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

Der Versorgungsträger Westnetz GmbH verweist auf die Hinweise zur Vorbereitung und zum Vorgehen bei der Verlegung von Leitungen und Rohren. Die Hinweise und Textvorschläge wurden mitaufgenommen. Ratsmitglied Höffler bedauert, dass ein Fernwärmeanschluss an die Grundschule nicht geprüft worden sei.

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 3 Enthaltungen

Ratsmitglied Höffler teilt mit sich zu enthalten, weil er nicht damit einverstanden sei, wie die Vermarktung der Grundstücke ablaufen wird.

Ortsbürgermeister Wolf weist diese Aussage zurück. Bisher wurde darüber noch nicht gesprochen bzw. abgestimmt. Ratsmitglied Stolpp teilt mit sich zu enthalten, weil eine Wertminderung der Grundstücke durch die fehlende Durchgangsstraße gegeben sei.

Ortsbürgermeister Wolf bittet zur Abstimmung.

Nachdem zuvor über die während des Behörden -und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen wurde, fasst der Ortsgemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der vorgelegten Planung wird auf Grundlage der heutigen Beratung und Beschlussfassung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 4 Enthaltungen

B) Satzungsbeschluss

Beschluss B): Der Ortsgemeinderat von Langenlonsheim beschließt den Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ mit der Planfassung, dem Satzungstext und der Begründung als Satzung: § 1 Räumlicher Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße II“ erfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Langenlonsheim: Flur 12, 28: Flurstücke: 116 (teilweise), 58 und 112/2, 64/117 (teilweise). Die (dem Bebauungsplan zugeordnete) externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 25, Parzelle 12/11 (teilweise). § 2 Sonstiges Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit dem Satzungstext in der Fassung gemäß dem heutigen Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 4 Enthaltungen

