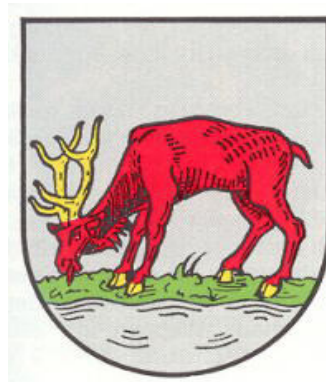


# OG Langenbach

## Bebauungsplan „Wöllmeswiesen“



## Erläuterungen zum Bebauungsplan

### Vorentwurf

Stand: 10.11.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I: Erläuterungen zum Bebauungsplan

1. Allgemeines .....	4
1.2. Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3. Städtebauliche Situation.....	5
2. Einfügung in die Gesamtplanung .....	6
2.1. Regional- und Landschaftsplanung .....	6
2.2. Flächennutzungsplan .....	6
2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus .....	6
2.4. Starkregengefährdung.....	7
3. Ziele, Zweck und Grundzüge der Planung.....	8
3.1. Planungsanlass.....	8
3.2. Planungsziele.....	8
3.3. Grundzüge der Planung / Festsetzungen .....	8
4. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10
5. Abwägung .....	11
5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	11
5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.....	12
5.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	12
5.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	12
5.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	13
5.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge.....	13
5.7. Belange des Umweltschutzes.....	13
5.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	14
5.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs einschl. des ÖPNV .....	14
5.10. Gewichtung des Abwägungsmaterial.....	15
6. Planverwirklichung .....	15

---

7.	Flächenbilanzierung .....	16
8.	Rechtsgrundlagen .....	16
9.	Verfahrensvermerk.....	17

# 1. Allgemeines

## 1.1. Beschlussfassung und Erforderlichkeit der Satzung

In der Sitzung des Gemeinderates Langenbach am 15.04.2025 wurde, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wöllmeswiesen“ in der Ortsgemeinde Langenbach gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen, um auf der nördlich des Wirtschaftsweges am Ende der Bornstraße gelegenen Fläche Baurecht für zwei Baugrundstücke zu schaffen.

## 1.2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Langenbach, am Ende der Bornstraße, im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,24 ha und umfasst die Flurstücke 641, 642, 642/1 und Teile des Flurstücks (Wegeparzelle) 736/1 (rund 462 m<sup>2</sup>). Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (Oktober 2025) [Daten bearbeitet]



### 1.3. Städtebauliche Situation

**Erschließung:** Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Bornstraße (Flurstück 736/1). Im Bereich des Plangebietes besteht bereits ein asphaltierter Weg, über den die Grundstücke anfahrbar sind.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls durch direkte Anschlussmöglichkeiten in der Bornstraße gegeben.

**Nutzung und Bebauung:** Die Flächen des Plangebietes nördlich des asphaltierten Weges sind derzeit unbefestigt und werden überwiegend temporär als Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen, Anhänger und Futtermittel (z.B. Siloballen) genutzt. Lediglich im Osten steht ein Geräteschuppen / Gartenhaus.



**Nachbarschaft:** Im Osten des Plangebiets schließt sich die bestehende Ortslage mit der Bebauung entlang der Bornstraße an. Diese ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, einer Scheune / Stall mit angrenzender Weidefläche geprägt und weist kein einheitliches Ortsbild auf. Südlich des asphaltierten Weges steigt das Gelände stark an und stellt sich als Wiesenflächen dar. Auch westlich des Plangebietes setzen sich Wiesenflächen fort.

Die nördlichen Grenzen des Plangebiets verlaufen am Rand eines Baumgürtels, der das stark abfallende Gelände zum Wöllmesbach säumt. Der Höhenunterschied zwischen Plangebiet und dem

Gewässer 3. Ordnung beträgt mehr als 7 m. Nördlich des Wöllmesbachs befinden sich ein Grünschnittlagerplatz sowie landwirtschaftliche Nebengebäude, Scheunen und Siloanlagen.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

Nach § 1 Abs.1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten“. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2).

### **2.1. Regional- und Landschaftsplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV 2012 und seine 2. und 3. Teilfortschreibung 2020) weist der Ortsgemeinde Langenbach keine besonderen Funktionen zu.

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche bzw. sonstige Freifläche dargestellt. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffsicherung, Artenschutz, Windenergienutzung, Landwirtschaft sowie Erholung / Fremdenverkehr bleiben ebenfalls von der Planung unberührt.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (2024) der Verbandsgemeinde Oberes Glantal ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Mischfläche dargestellt, sowie auch der daran anschließende, bebaute Bereich. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum Kuseler Bergland.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BT-6509-0001-2009 „Quellbach Langenbach“ mit dem Wöllmesbach. Der Höhenunterschied zwischen dem Einschnittsbereich des Wöllmesbachs und dem Plangebiet beträgt über 7 m. Der Geländeeinschnitt auf der Nordseite fällt dabei deutlich flacher aus als auf der Südseite. Nach einem Ortstermin und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, dass das Niveau der nördlichen Böschungsoberkante auch auf der Südseite als maßgeblicher Bezugspunkt für die Abstandsermittlung des 10 m breiten Gewässerschutzstreifens herangezogen wird.

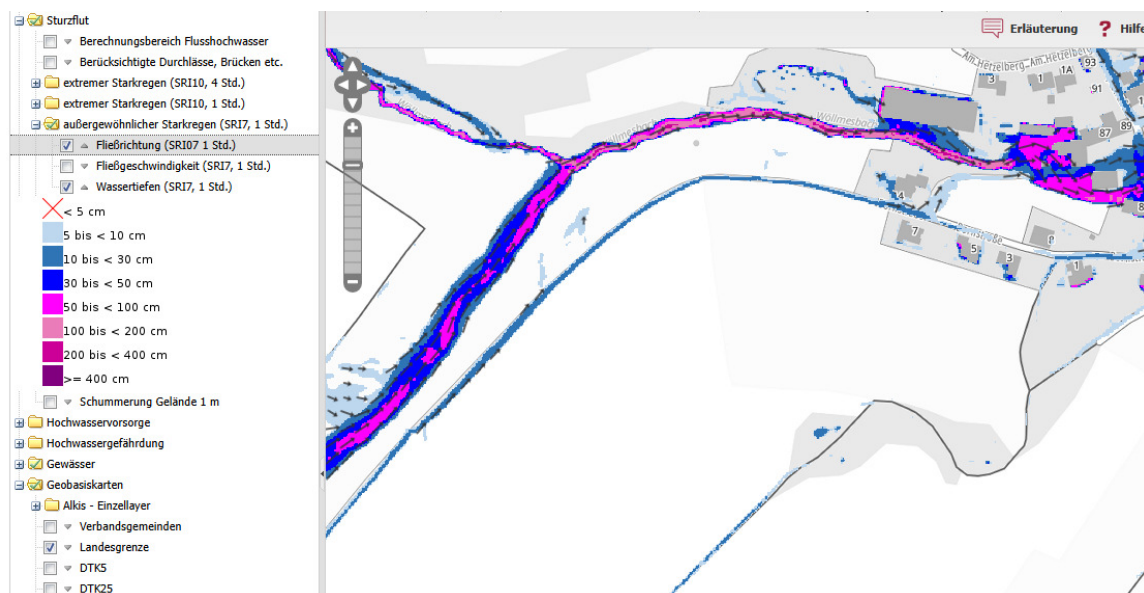
Für das Flurstück 642 besteht ein Eingriffsverfahren (EIV – 1623676846211), die Genehmigung einer Auffüllung von 388,82 m<sup>2</sup>.

## 2.4. Starkregengefährdung

Aufgrund der Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregen-Extremereignissen ist das Ziel der Starkregenvorsorge, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und Hochwasserabfluss durch rückhaltende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Die Verbandsgemeinde Oberes Glantal erstellt derzeit ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept.

Für die Informationen zu Entstehungsgebieten von Sturzfluten nach Starkregen wird auf die Sturzflutgefahrenkarte mit Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen. (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>). Innerhalb des Plangebietes sind keine Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen dargestellt. Ebenso liegen keine entstehenden Wassertiefen nach außergewöhnlichen Starkregen (SR17, 1 Std.) vor.



Auszug Wassertiefen nach außergewöhnlichem Starkregen SR17, 1 Std.)<sup>1</sup>

Im Rahmen der Grundstücksbebauung ist der Aspekt der Starkregenvorsorge grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Verantwortung obliegt hierfür bei den jeweiligen Grundstückseigentümern/-innen. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um mögliche Überflutungs- und Wassertiefen zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere eine angepasste Bauweise und Gebäudeausrichtung, die Vermeidung bodengleicher Öffnungen (z. B. Kellerabgänge oder Terrassentüren) sowie gegebenenfalls die Anlage von Geländemodulationen zur gezielten Ableitung von Oberflächenwasser.

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>, Datum: 10.11.2025.

### 3. Ziele, Zweck und Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

#### 3.1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Fläche des Plangebietes künftig als Mischgebiet genutzt werden können. Die vorhandene Anschlussmöglichkeit an die bestehende Bornstraße gewährleistet eine gute verkehrliche Erschließung und eine direkte Anbindung an die bestehende Ortslage. Damit wird eine maßvolle Erweiterung der Ortsgemeinde um zwei Baugrundstücke ermöglicht.

#### 3.2. Planungsziele

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

1. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
3. Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung.
4. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

#### 3.3. Grundzüge der Planung / Festsetzungen

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In dieser attraktiven Ortsrandlage soll ein Wohnen und Arbeiten im Grünen ermöglicht werden. Um die dörfliche Struktur des angrenzenden Bereiches zu erhalten und aufgrund der Lage am Ortsrand, am Ende einer Sackgasse ist die Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung am Ortsrand wird das **Maß der baulichen Nutzung** im gesamten Plangebiet mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Die **offene Bauweise** mit **Einzelhäusern** soll die vorhandene Bebauungsstruktur aufnehmen und einen harmonischen Übergang in die umgebende Landschaft gewährleisten.

Zur Regulation der Gebäudehöhe und mit dem Ziel einer harmonischen Ortsrandbebauung wird die **maximale Trauf- und Firsthöhe** festgesetzt. Die Bezugshöhen in Meter über NHN sind mittig der straßenseitigen Gebäudefront, durch Interpolation der nächstgelegenen Bezugspunkte (Einschrieb in der Planzeichnung) zu ermitteln.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude soll die Charakteristik des Gebietes erhalten bleiben und durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden. Darüber hinaus sind die Erschließungsanlagen nicht darauf ausgelegt, den Verkehr zu bewältigen, der durch die mögliche Nutzung des Baulandes für Mehrfamilienhäuser entstünde.



Als **Straßenverkehrsfläche** zur Erschließung der zwei Baugrundstücke ist die bestehende Bornstraße vorhanden. Diese ist im Bereich des Geltungsbereiches als Asphaltweg mit begrünten Seitenbereichen ausgebaut und soll in ihrer bestehenden Ausbauf orm beibehalten werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Bornstraße zugeleitet. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf den Grundstücken selbst zurückgehalten werden. **Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers getroffen. Hier ist ein Rückhaltvolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen (befestigte Flächen, Dachflächen etc.) vorzusehen. Für erhöhten Niederschlagswasserabfluss ist eine Mulde zur breitflächigen Versickerung des Überlaufwassers der Rückhalteeinrichtung vorzusehen, sofern die Bodeneigenschaften des jeweiligen Grundstücks dies zulassen..

Festsetzungen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** auf den privaten Grundstücken dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zulässig werden. Für alle Pflanzungen gelten die gesetzlichen Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz. Die detaillierte Ausführung der Art der Bepflanzung, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der Pflanzzeitpunkt etc. werden im Umweltbericht und den Festsetzungen der Entwurfsfassung formuliert.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Zur individuellen Gestaltung der modernen Wohnbebauung werden diese Festsetzungen großzügig gehalten. Dennoch sind sie notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren, auf ein harmonisches Ortsbild am Ortsrand hinzuwirken.

Zur individuellen Gestaltung werden im gesamten Plangebiet für alle Gebäude **Pult-, versetzte Pult-, Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer** sowie **begrünte Flachdächer** zugelassen. Metaldächer sowie reflektierende und glänzende **Dacheindeckungen sind nicht zugelassen**. Die **Dachneigung** wird auf eine zulässige Dachneigung von 0 - 25 Grad beschränkt. Photovoltaik- und Solarmodule sowie ihre zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig.

Um ein offenes Straßenbild zu erhalten, wird die **straßenseitige Einfriedung** der Grundstücke auf eine Gesamthöhe von maximal 1,50 m beschränkt. Auf eine Beschränkung der Höhen von Stützmauern zur Einebnung der Baugrundstücke wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren verzichtet. Der Trend zum niveaugleichen Grundstück auch in topographisch bewegtem Gelände ist umsetzbar.

Im Bereich des **10 Meter Gewässerschutzstreifens**, der bis in die Baugrundstücke reicht, sind alle baulichen Anlagen (auch Spielgeräte, Zäune etc.) nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig. Die Baufenster liegen außerhalb des Schutzstreifens.

Zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** und Minimierung der Versiegelung sind Garagenzufahrten, Stellflächen und andere Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc. Die Grundstücksfreiflächen sind als Garten bzw. Grünflächen anzulegen. Zur Minimierung der Erwärmung der Wohnbereichsflächen ist das Anlegen von Schottergärten unzulässig.

Innerhalb der **Hinweise** wird auf den Umgang mit Niederschlagswasser, wassergefährdende Stoffe, Erdwärmesonden, Starkregengefährdung, Bodenschutz, Geologie und Bergbau, Artenschutz, Dachbegrünung, Archäologische Funde und Kulturdenkmäler hingewiesen.

Eine Vorschlagliste standorttypischer und landschaftsprägender Gehölze, die zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen geeignet sind, werden in **Kapitel „Pflanzvorschläge“** im Planentwurf aufgeführt.

#### 4. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Vordergrund des Bebauungsplanes stehen die städtebauliche Ordnung und die Schaffung von neuem Bauland innerhalb einer dörflichen Struktur. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung von bisher als Lagerfläche genutztes Gelände ermöglicht werden. Es sind zwei Baugrundstücke für Einzelhäuser vorgesehen.

Die geplante Bebauung eines Grundstückes bedingt allerdings eine Vielzahl unterschiedlicher Wirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter (Boden / Fläche, Wasser, Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschafts- / Ortsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter) werden im Umweltbericht (wird zur Entwurfsfassung erstellt) aufgeführt und sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

Das rund 0,23 ha große Plangebiet stellt sich heute durch die Nutzung als Lagerfläche als anthropogen überformtes Gebiet dar, das keine naturnahen bzw. wenig anthropogen beeinflusste Flächen mit hoher bioökologischer Wertigkeit aufweist. Bereits überbaute und versiegelte Flächen kommen nur im Bereich der südlichen Erschließungsstraße und dem bestehenden Gartenschuppen vor. Eine genaue Flächenbilanzierung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.

Für künftige Anpflanzungen werden standortgerechte Pflanzlisten zusammen gestellt.

Zum Schutz des Bodens sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.

Zum Schutz der Avifauna ist für Gehölzrodungen in den Hinweisen ein Durchführungszeitraum festgesetzt.

Zur Kompensation der negativen Auswirkungen durch die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können, werden Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Maßnahmen, Lage, Flurstücksnummern und Größe der Flächen werden im Fachbeitrag Naturschutz in der Entwurfsfassung festgesetzt.

## 5. Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Die Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die nachfolgend aufgeführten und kommentierten Abwägungsinhalte sollen dazu beitragen, dass die ordnungsgemäße Abwägung nachvollziehbar wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Belange besonders beachtet und in die Abwägung eingestellt:

### 5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der Beschränkung auf eine Einzelhausbebauung sowie der Festsetzung von maximaler Trauf- und Firsthöhe wird eine unangemessene Beeinträchtigung des angrenzenden Bestandes vermieden und eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Für Das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der verkehrlichen Erschließungssituation über die Bornstraße „Am Emmersberg“ sowie der Ortsrandlage werden Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen – insbesondere zur Wahrung der Wohnqualität auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Infolge der überschaubaren Größe des Plangebietes, seiner Lage am Ortsrand sowie der Einbindung in das über- und innerörtliche Erschließungssystem sind keinen relevanten Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Gewerbliche Emissionen können im Rahmen der zulässigen Nutzungen entstehen. Diese sind aufgrund der geringen Größe und beschränkten Grundflächenzahl allerdings nicht zu erwarten.

Zur Sicherheit der Bevölkerung muss aufgrund der topographischen Hanglage auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse hingewiesen werden. Auch wenn die Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen im Plangebiet so gut wie keine Abflusskonzentrationen aufweist und nur am Bereich der Straßenverkehrsfläche dargestellt ist, ist nach den Extremwetterereignissen der letzten Jahre angeraten Vorsorgemaßnahmen aufzeigen. Bereits durch kleine Maßnahmen, wie angepasste Bauweise, Freihaltung von Ablussbahnen, Vermeidung von grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen etc. können Schäden minimiert werden.

Sonstige Einwirkungen auf das Gebiet oder vom Gebiet auf benachbarte Nutzungen sind von keiner relevanten Größenordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen als erfüllt unterstellt werden können.

## **5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen an Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse in Form unterschiedlicher Haus- und Wohnungsformen kann in dem sehr kleinen Gebiet nur geringfügig nachgekommen werden. Zur Gewährleistung einer individuellen und modernen Gestaltung der Wohngebäude sowie ihren Grundstücken wurden hinsichtlich Gebäudestellung, Dachformen, Einfriedungen etc. nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen.

Eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die auch eine sozial orientierte Wohnraumbereitstellung ermöglichen könnte, würde dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Zudem ist aufgrund der Entfernung von rund 4 km zur nächsten Einkaufsmöglichkeit in Herschweiler-Pettersheim die grundlegende Nahversorgung ohne privaten Pkw und ausschließlich über den ÖPNV nur eingeschränkt gewährleistet.

## **5.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.**

Die erhöhte Ortsrandlage des Plangebietes bewirkt eine attraktive Wohnlage.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte sowie die Grundschule befinden sich allerdings in der 4 km entfernten Ortsgemeinde Herrschweiler-Pettersheim.

Neben der schönen Lage im Kuseler Bergland bietet die Ortsgemeinde intakte gemeinschaftliche Strukturen, die ihn als Wohnort beliebt machen. Einen Hofladen, den Gesangverein sowie Sport-, Angel-, Flugsport-, Landfrauenverein und Pfälzische Bauern und Winzerschaft bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit.

Bezüglich der Belange und Bedürfnisse alter und behinderter Menschen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung der Ortsgemeinde Langenbach für das Plangebiet keine speziell diesen Belang aufgreifende oder in besonderem Maße fördernde Festsetzung getroffen. Die Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben wurde jedoch im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO beibehalten.

## **5.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Planung befasst sich lediglich mit der Ausweisung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken, die an die bestehende Bebauung anschließen und den Ortsrand nach Osten künftig abschließen. Durch die Festsetzungen wird eine inadäquate Verdichtung der Bebauung verhindert und somit das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Dachformen, Einfriedungen, etc.) tragen zu einem harmonischen und attraktiven Ortsbild bei.

### **5.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Sollte In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Umkreis des Plangebietes eine archäologische Fundstelle verzeichnet sein, wird dies in der Entwurfsaufstellung thematisiert. Entsprechende Hinweise sind formuliert, wo nach § 17 und 18 DSchG jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden ist, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **5.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge**

Die Protestantische Kirchengemeinde Herschweiler-Pettersheim betreut auch Langenbach. Im Ort gibt es kein eigenes, ursprüngliches Kirchengebäude, besitzt aber einen angemieteten Gottesdienstraum im Dorfgemeinschaftshaus. Die nächste katholische Pfarrei befindet sich in Kusel. Ein zusätzlicher Bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung wurde nicht geäußert. Die Zulässigkeit von u.U. gewünschten kirchlichen o.ä. Einrichtungen bemisst sich nach den vorliegenden Regelungen der Art der baulichen Nutzung. Es erfolgt keine Zulässigkeitsbeschränkung.

### **5.7. Belange des Umweltschutzes**

An dieser Stelle wird auf die Inhalte des künftigen Umweltberichtes zum Bebauungsplan verwiesen. Dieser wird im Zuge der Entwurfsaufstellung erstellt.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes, der mit seinen Darstellungen den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden. Der Umweltbericht mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 2 und § 2a BauGB, § 9 Abs.1 und Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes überplant Wiesen- und Lagerflächen und einen vorhandenen Wirtschaftsweg.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und sonstige potenzielle Schutzgüter gemäß dem UVPG zu erwarten.

Biotope sind im Plangebiet selbst nicht betroffen. Die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation oder Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt werden im Umweltbericht genauer betrachtet.



Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist zurückzuhalten, Notüberläufe in Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu installieren.

### **5.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Festsetzung des Gebietes als „Mischgebiet“ ermöglicht die Realisierung der im Rahmen dieser Gebietsart zulässige Nutzungen gemäß BauNVO. Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Plangebietes sowie der Erschließung über lediglich eine Anliegerstraße (Bornstraße) sind Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind keine Beeinträchtigungen für gewerbliche Betriebe oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden Wiesen- und Landwirtschaftsflächen bleibt von der Planung unberührt.

Die bestehenden Wiesenflächen im Plangebiet werden vorrangig als Lager- und Abstellfläche genutzt und betragen lediglich 0.19 ha. Da der Bereich bereits stark verdichtet ist und nicht zur Heugewinnung dient, ist der Verlust an tatsächlich landwirtschaftlich genutzter Fläche als unerheblich einzustufen.

### **5.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs einschl. des ÖPNV**

Zur Erschließung des Gebietes können die Ver- und Entsorgungsleitungen an die Bestandsleitungen in der Bornstraße angeschlossen werden. Gegebenenfalls müssen diese geringfügig verlängert werden. Die Verkehrsfläche ist bereits in Asphalt ausgebaut.

Parken sowie Begegnungsverkehr ist allerdings bei der geringen Straßenbreite kaum möglich. Daher wird empfohlen mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt mittels Anschlusses des Schmutzwassers an den bestehenden Mischwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Wohnbaugrundstücken zurückzuhalten.

Zur Versorgung des Gebietes mit Glasfaser, Strom etc. sind neben den Leitungen im Boden ggf. bauliche Anlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche notwendig.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist nur rd. 250 m vom Plangebiet entfernt. Verbindungen bestehen nach Kusel, Herschweiler-Pettersheim und Homburg, sowie die Möglichkeit eines Ruftaxis.

### **5.10. Gewichtung des Abwägungsmaterial**

Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Reduzierung von Erschließungskosten stehen Aspekten der Verkehrssicherheit durch eine Verbreiterung des Straßenausbaus, dem Anlegen eines Gehweges oder der Herstellung eines Wendehammers im Bereich der Bornstraße gegenüber.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens – bedingt durch lediglich zwei Baugrundstücke – sowie des Nichtvorhandenseins gebietsfremden Verkehrs wird den Zielen des Bodenschutzes (Versiegelung) und der Kosteneffizienz Vorrang eingeräumt.

Die Belange der Gefährdung der Bevölkerung durch Sturzfluten nach Starkregen werden durch entsprechende Hinweise zu den Entstehungsgebieten und Vorsorgemaßnahmen thematisiert und sensibilisiert.

Durch die Realisierung der Bebauung entstehen unvermeidbar negative Einflüsse auf Grund und Boden. Diese werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ermittelt und entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt (siehe im späteren Umweltbericht und seinen Anlagen).

## **6. Planverwirklichung**

Die Verwirklichung der Bebauungsplanvorhaben ist nach Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt. Die Grundstücke werden gegebenenfalls privatrechtlich veräußert. Die Erschließung erfolgt auf Grundlage eines Erschließungsvertrages gemäß §124 BauGB.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB werden Bestandteil der Entwurfsfassung des Bebauungsplans sein.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens erstellt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Der Bebauungsplan „Wöllmeswiesen“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## 7. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 0,24 ha, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3.

Geplante Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in Prozent
Gesamtfläche des Plangebietes	2.352	100 %
Mischgebiet (GRZ 0,3)	1.890	80 %
Straßenverkehrsfläche	462	20 %

Demnach ergibt sich eine Neubaufläche von rund 1.890 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,3 liegt die mögliche Neuversiegelung auf den Grundstücken bei 567 m<sup>2</sup>.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. Nr. 27 vom 14.12.2022 S. 403)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

**Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (GVBl. S. 277).

## 9.      **Verfahrensvermerk**

1.   Aufstellungsbeschluss des Ortsgemeinderates Langenbach am 15.04.2025
  
2.   Beschluss über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gem.  
    § 3 Abs. 1 BauGB 28.10.2025
  
3.   Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB
 

mit Schreiben vom	2025
vom	2025
bis	2025
  
4.   Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 2025
  
5.   Öffentliche Auslegung gem. § BauGB
 

vom	2025
bis	2025
  
6.   Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden 2025
  
7.   Satzungsbeschluss 2025
  
8.   Ausfertigungsvermerk  
     Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen.  
     Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Langenbach, den .....

Christoph Lothschütz  
VG Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem.  
§ Abs. BauGB. ....

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Langenbach, den .....

Christoph Lothschütz  
VG Bürgermeister