

**Beschlussvorlage**  
öffentlich

|   |                    |                              |
|---|--------------------|------------------------------|
| <b>Gremium:</b>                           | <b>Sitzung am:</b> | <b>Nr. der Tagesordnung:</b> |
| Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend) | 13.11.2023         | 2                            |

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

**Betreff:**

**1. Änderung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen",  
Ortsgemeinde Windesheim**

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

**B.1.) Beschluss zur erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2  
und 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**B.2.) Satzungsbeschluss**

**Begründung:**

Die Ortsgemeinde Windesheim beabsichtigt den am 06.05.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ zu ändern. In diesem Zusammenhang hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und über die während der zuvor eingeleiteten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ wurde am 22.11.2021 als Satzung beschlossen und trat --- nach Erteilung der Genehmigung der Unteren Landesplanungsbehörde Bad Kreuznach vom 28.03.2022, Aktenzeichen 6/62-610-13/1413 --- durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg am 06.05.2022 in Kraft.

Konkreter Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der geänderten Planungsabsicht der Gemeinde, eine Mehrfamilienhausbebauung auch auf den beiden südöstlichsten Grundstücken zu ermöglichen. Somit soll auf allen westlich an die Kreuznacher Straße angrenzenden Grundstücken eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig sein.

Die Bebauungsplanänderung hat somit zum Ziel, die beiden in der Urplanung westlich der Kreisstraße gelegenen Baufenster zusammenzuführen. Weiter soll die in der südlichsten Spitze festgesetzte Gebietsart in ein WA 2 umgewandelt werden. Somit wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes waren in der Zeit vom 21. August 2023 bis einschließlich 20. September 2023 auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg einsehbar. Zudem hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit einer Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg.

Es erfolgte weiterhin eine Veröffentlichung auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Das (durch den Projektträger) mit der Bebauungsplanänderung beauftragte Planungsbüro BBP PartGmbH hat nunmehr alle im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen

Stellungnahmen ausgewertet und, sofern erforderlich, entsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet.

*Nach Vorstellung des aktuellen Planungsstandes fasst der Ortsgemeinderat die folgenden Beschlüsse:*

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

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

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung 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 der 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.

Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung waren in der Zeit vom 21. August 2023 bis einschließlich 20. September 2023 zu jedermanns Einsichtnahme auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg eingestellt. Zudem hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Entwürfe der Bebauungsplanänderung, während der Büroöffnungszeiten, bei der Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, einzusehen. Des Weiteren waren die Unterlagen auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz eingestellt!

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11. August 2023 über die Offenlage des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und hatten ebenfalls bis einschließlich 20. September 2023 Gelegenheit, hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange und Interessen Stellung zu nehmen.

Dem Ortsgemeinderat liegen die im Rahmen des zuvor genannten Verfahrensschrittes offengelegten Entwürfe der Planzeichnung (**Anlage 2**), der textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) sowie der Begründung (**Anlage 4**) vor.

#### Hinweis:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen“ wird vollumfänglich auf den Umweltbericht der Urplanung (Satzungsfassung 11/2021) verwiesen. Gleiches gilt für die Artenschutzrechtliche Einschätzung (November 2021) sowie für den Fachbeitrag Naturschutz (November 2021).

Diese Unterlagen sollten allen Ratsmitgliedern im Rahmen des ursprünglichen Verfahrens zur Verfügung stehen und können zusätzlich im Rats- und Bürgerinformationssystem abgerufen werden (**Anlage 5 bis 7**). Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Papierressourcen haben wir auf eine erneute Duplizierung verzichtet.

In der **Anlage 1** werden die während der vorgegebenen Frist eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Die Synopse enthält den jeweiligen Einwander, die Zusammenfassung der Stellungnahme sowie gegebenenfalls 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:**

Verfahrenshinweis:

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hatte die Aufnahme einer Festsetzung zu Stützmauern und Geländeauffüllungen bzw. Geländeabgrabungen - betreffend des gesamten Geltungsbereiches des Urplans - angeregt. Das Planungsbüro und die Verwaltung empfehlen der Ortsgemeinde der Anregung der Kreisverwaltung zu folgen, auch wenn dies eine erneute Offenlage bedeutet.

Einer Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB im derzeitigen Änderungsbereich steht die erneute Offenlage nach Aussage der Kreisverwaltung Bad Kreuznach jedoch grundsätzlich nicht entgegen.

Aus diesem Grund werden unter Punkt B zwei Beschlussoptionen formuliert.

**So entspricht Punkt B.1. einer erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB.**

**Sollte eine Einarbeitung der von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach angeregten Änderungen und somit eine erneute Offenlage seitens der Ortsgemeinde Windesheim nicht gewünscht werden, so kann unter Punkt B.2. ein entsprechender Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.**

**OPTION B.1.:**

**Die Ortsgemeinde folgt den Anregungen der Kreisverwaltung hinsichtlich den Stützmauern bzw.**

Nachdem der Ortsgemeinderat zuvor über die während der förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen beraten hat, werden die Entwurfsunterlagen wie folgt gebilligt:

1.) Der Entwurf der Planzeichnung wird unter Berücksichtigung der heutigen Beschlussfassung gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

2.) Der Entwurf der textlichen Festsetzungen wird unter Berücksichtigung der heutigen Beschlussfassung gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

3.) Der Entwurf der Begründung wird unter Berücksichtigung der heutigen Beschlussfassung gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

## **B.1.) Beschluss zur erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Nachdem zuvor über die während des förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen wurde ergibt sich ein Änderungsbedarf im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (siehe Anlage 1, Seite 6 bis 9). Die Anpassungen bzw. Änderungen werden von dem Planungsbüro BBP PartGmbH erläutert.

Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen möglich sind. Die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden. Der Zeitraum der erneuten Offenlage wird im Veröffentlichungsorgan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg bekannt gegeben.

In der öffentlichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten, zur Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen, ermöglicht werden.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg eingestellt und es erfolgt eine Veröffentlichung auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

### **Abstimmungsergebnis:**

Nach § 4a Abs. 3 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ebenfalls hinzuweisen.

**Der Ortsgemeinderat beschließt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen möglich sind.**

### **Abstimmungsergebnis:**

Darüber hinaus kann die Auslegungsdauer und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

**Der Ortsgemeinderat beschließt, die Auslegungsfrist und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf zwei Wochen zu verkürzen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

**OPTION B.2.:**  
**Fassung des Satzungsbeschlusses,**  
**falls Ortsgemeinderat der Anregung der Kreisverwaltung nicht folgen möchte**

**I.) Beschluss zu den Entwurfsunterlagen**

1.) Der Entwurf der Planzeichnung wird in der vorliegenden Form gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

2.) Der Entwurf der textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Form gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

3.) Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

**II.) Satzungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat von Windesheim beschließt den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf den Acht Morgen“ mit der Planfassung, dem Satzungstext und der Begründung als Satzung:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Windesheim:

**Flur:** 8  
**Flurstücke:** 57/63, 57/64, 57/65,  
 57/72 Straßenbegleitgrün (teilweise),  
 57/73 Verkehrsweg (teilweise).

**§ 2 Sonstiges**

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung nach dem heutigen Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |                          |  |                              |   |
|--|--------------------------|--|------------------------------|---|
| Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung:<br><input type="checkbox"/> siehe Folgeseite |                          | Klimacheck: <input type="checkbox"/>                 |                              |   |
| Ausgearbeitet am:  | 31.10.2023               | durch:   | Hilkert, Marvin              |   |
| Gesehen:<br>Orts-/Stadt-<br>bürgermeister/-in  | Verbandsvorsteher        | FB-Leiter<br>Finanzen                                | Bürgermeister                | Fachbereichsleiter                        |
| Einstimmig   | Mit Stimmen-<br>mehrheit | <u>Beschlussergebnis</u><br>Ja    Nein    Enthaltung | Laut Beschluss-<br>vorschlag | Abweichender<br>Beschluss<br>(Folgeseite) |

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

I II III IV V

Anlage: