



Gemeinde Windesheim

Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen, 1. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | 23.01.2024



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Gemeinde Windesheim
Rathausplatz 1
55452 Windesheim
ortsgemeinde@windesheim.de

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1	
BAUGB	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3. Bestandssituation	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	9
G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	10
H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	12
I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
J. PLANVERWIRKLICHUNG	13
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	13
2. Kosten der Bebauungsplanung	13
TEIL B: UMWELTBERICHT	14

daher eine erneute Offenlage der Planunterlagen gemäß 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird weiterhin innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine Regelung zu Stützmauern und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen ergänzt, um insbesondere die mögliche Höhendifferenz zwischen zwei rückwärtig aneinandergrenzenden Grundstücken, die von zwei Straßen unterschiedlicher Höhenlage erschlossen werden, zu begrenzen.

Ergänzend wird die als „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Quartiersplatz“ festgesetzte Fläche nunmehr als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz“ festgesetzt. Diese Änderung stellt eine rechtliche Klarstellung dar und bedingt keine inhaltlichen Änderungen der Planung.

Weiterhin werden redaktionelle Klarstellungen vorgenommen sowie die im Fachbeitrag Naturschutz dargestellten landespflegerischen Maßnahmen, die auf den externen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, im Rahmen der Änderung in den Textfestsetzungen redaktionell ergänzt.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Windesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2023 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen, 1. Änderung“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

Bezüglich der Integration der Belange von Natur und Landschaft wird nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung vollumfänglich auf den Umweltbericht sowie den Fachbeitrag Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplan (11/2021) verwiesen; dieser wurde ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan "Auf den Acht Morgen" der Gemeinde Windesheim 05/2022
- Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“, Umweltbericht, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 11/2021
- Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“, Fachbeitrag Naturschutz, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 11/2021
- Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“, Artenschutzrechtliche Einschätzung, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 02/2021
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim (2008 sowie Teilfortschreibung 2023)
- Abfrage LANIS RLP¹

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2023

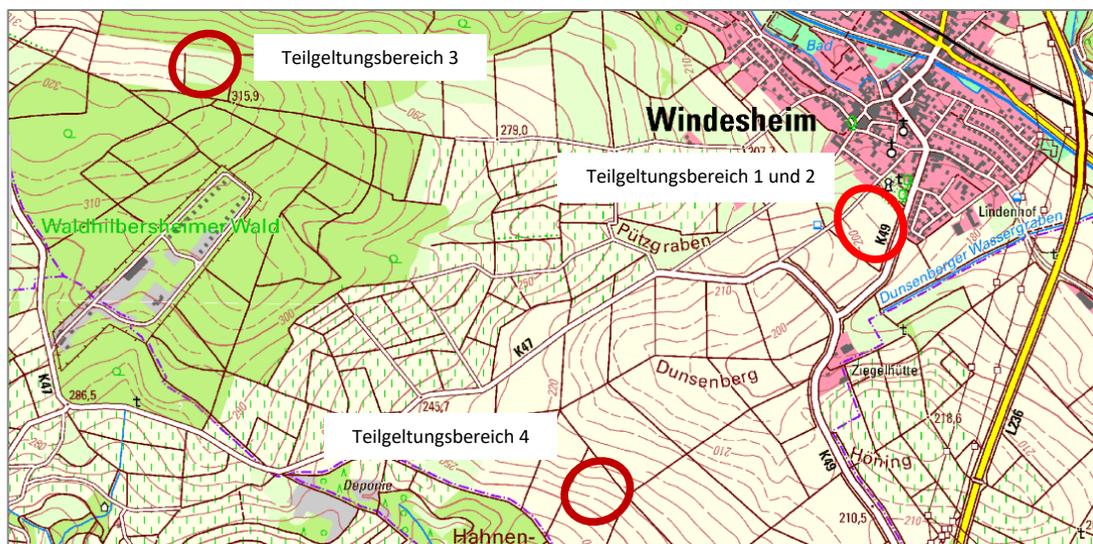
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der für das Wohngebiet vorgesehene Teil des Geltungsbereichs (Plangebiet der vorliegenden Änderung / Teilgeltungsbereich 1) befindet sich am südlichen Siedlungsrand und grenzt unmittelbar an den Friedhof sowie an die Kreisstraße K 49 an.

Südöstlich der K 49 befindet sich der im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung für die Entwässerung vorgesehene Teilgeltungsbereich 2 des Plangebietes, der sich bis zum Dunsenberger Graben erstreckt.

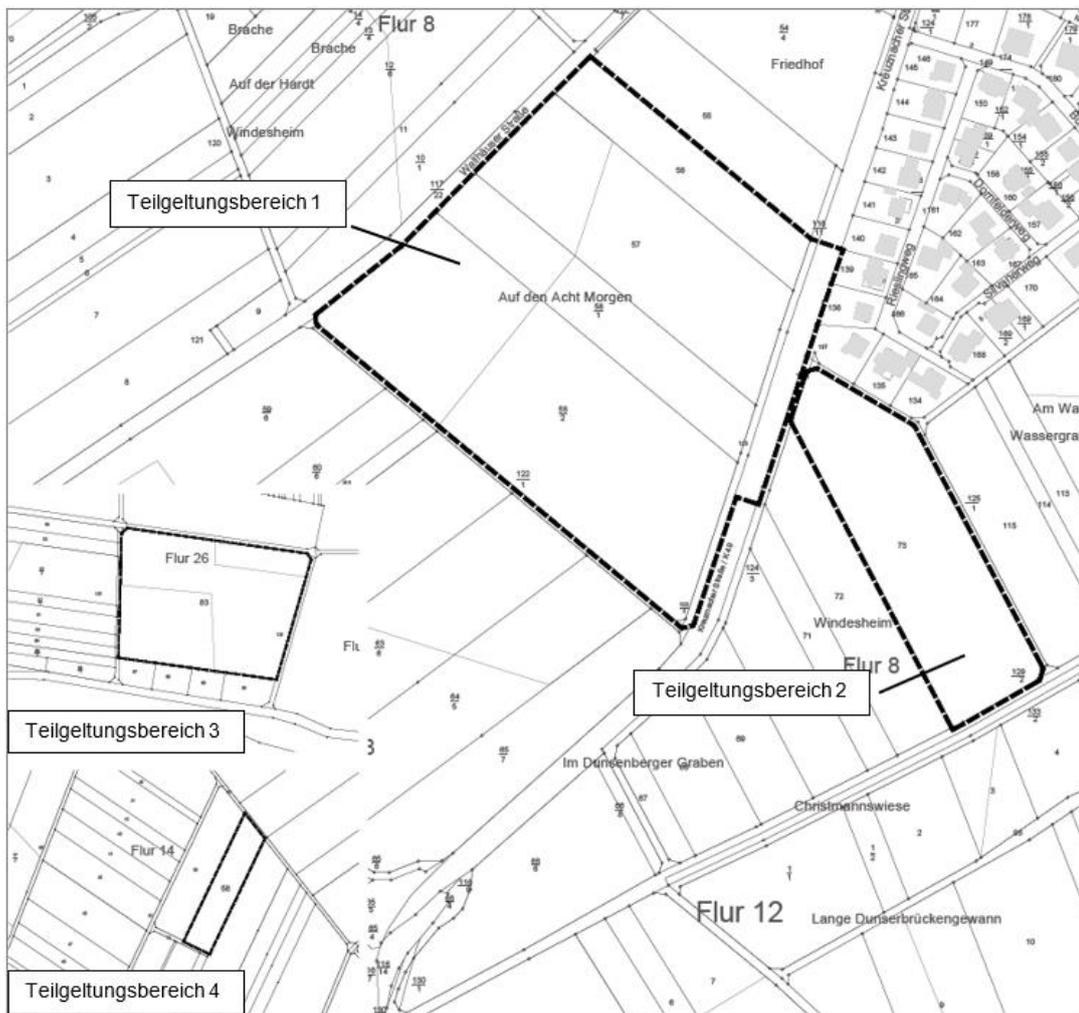
Die im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen befinden sich im Westen sowie im Südwesten des Gemeindegebietes (Teilgeltungsbereich 3 und Teilgeltungsbereich 4).

Die Lage der Teilgeltungsbereiche ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Ungefähre Lage des Geltungsbereichs, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 01/2024

Der gesamte Geltungsbereich inklusive der beiden externen Ausgleichsflächen umfasst eine Größe von ca. 7,79 ha wird wie folgt dargestellt abgegrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

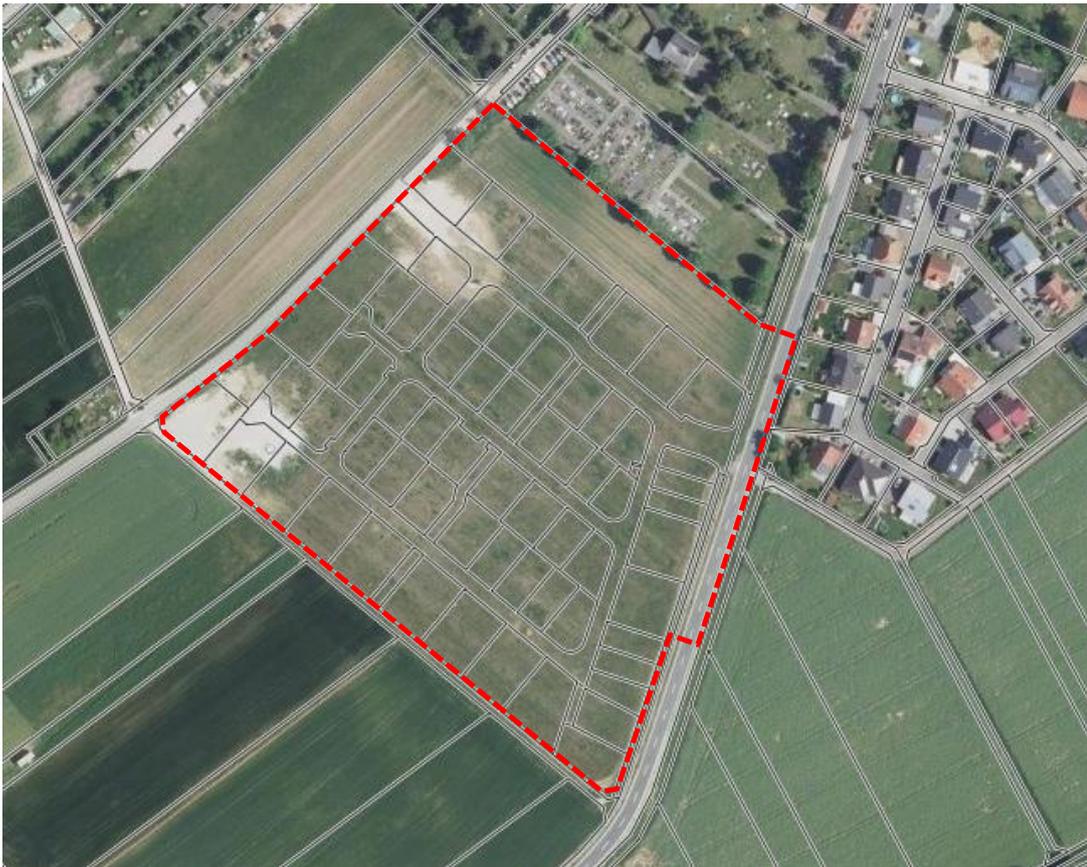


Unmaßstäbliche Darstellung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird zurzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke wurden bereits entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan parzelliert, eine Umsetzung des Bebauungsplans erfolgte noch nicht. Die Erschließungsanlagen werden derzeit umgesetzt.

Der höchste Punkt befindet sich in der westlichen Ecke mit 204,00 m NHN. Von dort fällt das Areal nach Nordosten bzw. Osten auf 190,00m.



Luftbild sowie Abgrenzung des Plangebiets, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 01/2024

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall ist dies insbesondere der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim.

1. Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim

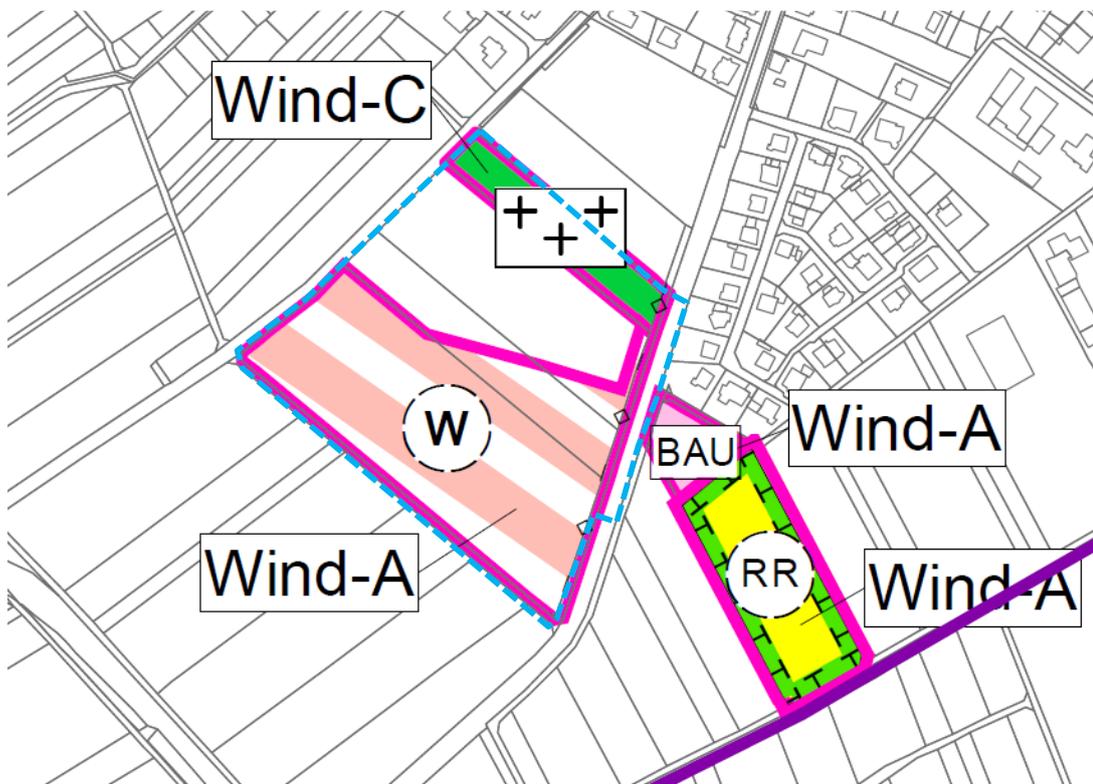
Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim von 2008 stellt das nördliche Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. In der rechtskräftigen Teilfortschreibung 2023 wird darüber hinaus der südliche Teilbereich ebenfalls als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich innerhalb der in der Teilfortschreibung als geplante Wohnbaufläche dargestellten Fläche.

Der Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen, 1. Änderung“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim, 2008, Kennzeichnung Teilgeltungsbereich 1 (hellblau), Darstellung BBP Kaiserslautern 12/2023



Auszug Teilfortschreibung 2023 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim, Kennzeichnung Teilgeltungsbereich 1 (hellblau), Darstellung BBP Kaiserslautern 12/2023

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Bezüglich der fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird vollumfänglich auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans „Auf den Acht Morgen“ verwiesen.

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

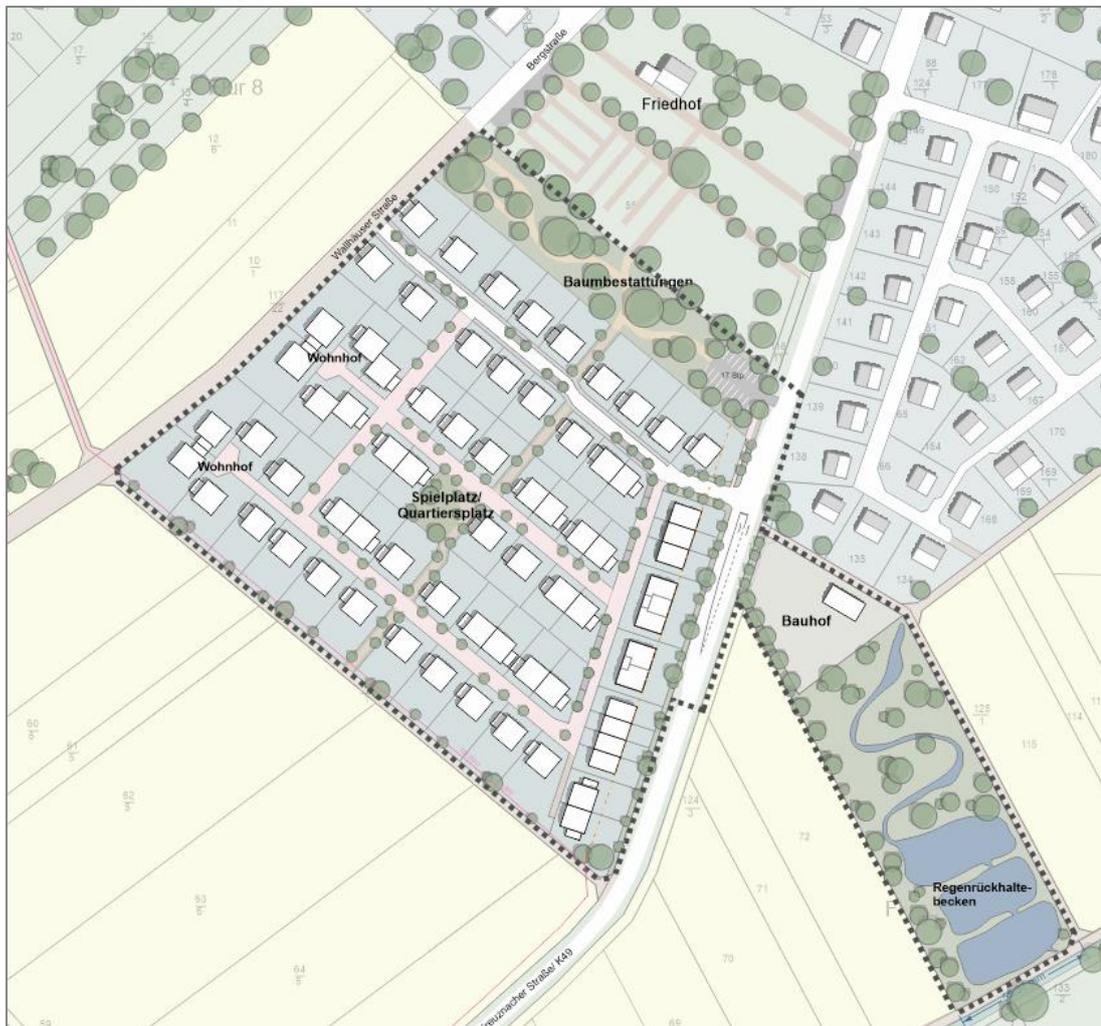
Der vorliegende Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen, 1. Änderung“ befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen, 1. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich in den Bereichen ab, in denen er abweichende Festsetzungen trifft.

Der Ortsgemeinde Windesheim ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch diese Vorgehensweise die vorherigen Regelungen lediglich ersetzt und nicht aufgehoben werden und somit diese Regelungen im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitsfeststellung in einem gerichtlichen Verfahren, wiederaufleben und unverändert fortgelten werden.

G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Im nachfolgend dargestellten Bebauungskonzept, das dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde lag, ist entlang der Kreuznacher Straße die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen dargestellt, auf den beiden südlichsten Grundstücken ist die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen, dessen Erschließung über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.



Bebauungskonzept, BBP Kaiserslautern, 2021

Ein privater Bauherr beabsichtigt nun, analog zu den geplanten Gebäuden entlang der Kreuznacher Straße auch auf dem südlichsten Grundstück (aktuell Parzellen 57/64 und 57/65) ein kleineres Mehrfamilienhaus zu errichten. Da es sich gemäß der aktuellen Planung nunmehr um eine und nicht mehr um zwei Parzellen handelt, ist durch die Erweiterung des Grundstücks um den Bereich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechts die Erschließung des Grundstücks gesichert, die Festsetzung des Rechts ist somit entbehrlich und kann zurückgenommen werden.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden lediglich die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung modifizierten Festsetzungen begründet. Bezüglich der weiteren Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde, im gesamten Bereich westlich der Kreuznacher Straße auch kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Hausgruppen zuzulassen, werden auch die beiden in der südlichsten Spitze des ursprünglichen Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke, die im Ursprungsbebauungsplan als WA 1 festgesetzt waren, als WA 2 festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Perlschnur“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird somit verschoben.

Durch diese Änderung gelten im vorliegenden Geltungsbereich nunmehr die Regelungen bezüglich der zulässigen Hausformen, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Regelung zu nicht überdachten Stellplätzen wie im nördlich angrenzenden Bereich.

Weiterhin werden entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde die beiden westlich der Kreisstraße gelegenen Baufenster zusammengeführt. Ergänzend wird das südliche Baufenster in seinen Abmessungen an das nördliche Baufenster angepasst und im Bereich des entfallenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vergrößert.

Mit dieser Änderung wird dem zukünftigen Bauherrn ausreichend Flexibilität bei der Umsetzung seiner Planungen eingeräumt, gleichzeitig jedoch wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Aufgrund der geplanten Zusammenlegung der Parzellen 57/64 und 57/65 sowie der Abgrenzung der Baufenster mit dem Ziel der Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht mehr erforderlich und kann daher zurückgenommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird weiterhin die als „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Quartiersplatz“ festgesetzte Fläche nunmehr als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz“ festgesetzt. Diese Änderung stellt eine rechtliche Klarstellung dar und bedingt keine inhaltlichen Änderungen der Planung.

Weiterhin werden redaktionelle Klarstellungen vorgenommen sowie die im Fachbeitrag Naturschutz dargestellten landespflegerischen Maßnahmen, die auf den externen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, im Rahmen der Änderung in den Textfestsetzungen redaktionell ergänzt. Die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 werden in der Planzeichnung ergänzend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Ergänzungen dienen der besseren Anwendbarkeit und Übersichtlichkeit der Planunterlagen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Regelung zu Stützmauern und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen ergänzt, um insbesondere die mögliche Höhendifferenz zwischen zwei rückwärtig aneinandergrenzenden

Grundstücken, die von zwei Straßen unterschiedlicher Höhenlage erschlossen werden, zu begrenzen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Änderungsplanung wurden weitere Hinweise abgegeben, die über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern. Diese werden im Rahmen des Kapitels „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ innerhalb der Textfestsetzungen ergänzt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde die Errichtung auch von Mehrfamilienhäusern auf allen westlich an die Kreuzbacher Straße angrenzenden Grundstücken ermöglichen.

Durch die Ausweitung der Gebietsart WA 2 gelten im vorliegenden Geltungsbereich nunmehr die Regelungen bezüglich der zulässigen Hausformen, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Regelung zu nicht überdachten Stellplätzen wie im nördlich angrenzenden Bereich.

Die bestehenden in diesem Zusammenhang getroffenen Regelungen gewährleisten nach Auffassung der Gemeinde Windesheim weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht.

Die getroffenen Änderungen sind darüber hinaus auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung als gestalterisch vertretbar zu werten. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffene Änderung nur unwesentlich berührt.

Im Übrigen führt die vorliegende Änderung auch zu keiner Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes. So ist, obgleich das Baufenster vergrößert wird, aufgrund der gleichbleibenden GRZ auch mit keiner Mehrversiegelung zu rechnen.

Die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch eine Regelung zu Stützmauern und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen dient insbesondere der Begrenzung von möglichen Höhendifferenzen zwischen Grundstücken und trägt somit positiv zur Ortsbildgestaltung bei.

Aus der Festsetzung der „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Quartiersplatz“ nunmehr als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz“, den redaktionellen Klarstellungen sowie aus der Ergänzung der im Fachbeitrag Naturschutz dargestellten landespflegerischen Maßnahmen, die auf den externen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, in den Textfestsetzungen ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen, Schutzgüter sind nicht betroffen.

Sonstige wesentliche Auswirkungen sind durch die vorgesehene Änderung weiterhin nicht zu erwarten.

Darüber hinaus hat die Planänderung – nach gegenwärtiger Sachkenntnis – auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sei hier darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG auch auf Ebene der Baugenehmigung immer zu beachten sind.

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BauGB erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, die Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich die Ortsgemeinde Windesheim mit einem Erwerber der im Geltungsbereich liegenden Parzellen, dessen Nutzungsabsichten ursächlich Veranlasser der vorliegenden Bebauungsplanänderung waren, verständigt, dass sich dieser an den Planungskosten beteiligt.

Der Erwerber ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Es wird vollumfänglich auf den Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ (Satzungsfassung 11/2021) verwiesen.