

Beschlussvorlage öffentlich		2021/WI/0001
Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend)	08.02.2021	1
bereits beraten im:		am:

Betreff:

Bebauungsplan für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen"

A) Billigung der Planunterlagen

B) Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der Ortsgemeinderat von Windesheim hat am 17.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 14.12.2020 beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die vom beauftragten Planungsbüro überarbeiteten Entwurfsunterlagen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sind nunmehr vom Rat zu billigen und zur Auslegung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die förmliche Offenlage wird von der Verwaltung eingeleitet, sobald alle für die Beteiligung erforderlichen Unterlagen abschließend vorliegen.

Nach Vorstellung der Entwurfsunterlagen durch das Planungsbüro, fasst der Ortsgemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschlussempfehlung des Ortsbürgermeisters / der Verwaltung:

A) Billigung der Planunterlagen

Das beauftragte Planungsbüro stellt die Planung vor und beantwortet Fragen aus der Mitte des Rates.

Nach Beratung fasst der Rat folgende Beschlüsse:

1. Der Entwurf der Planzeichnung vom ...
☐ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
☐ wird nach Änderung der folgenden Punkte gebilligt:

Abstimmungsergebnis:

2. Der Entwurf der Textfestsetzungen vom ...
☐ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
☐ wird nach Änderung der folgenden Punkte gebilligt:

Abstimmungsergebnis:

3. Der Entwurf der Begründung vom ...
☐ wird nach Aktualisierung der notwendigen fachplanerischen Eingaben gebilligt.
☐ wird nach Änderung der folgenden Punkte gebilligt:

Abstimmungsergebnis:

B) Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die vom Rat gebilligten Entwurfsunterlagen werden für die Dauer eines Monats in der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg – nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt. Gleichzeitig werden die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingestellt. Außerdem erfolgt eine Veröffentlichung im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Auf das während der Corona-Pandemie erlassene Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020, in Kraft getreten am 29.05.2020, wird in der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der VG Langenlonsheim-Stromberg entsprechend hingewiesen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu benachrichtigen und haben ebenfalls einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme. Dies gilt auch für die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite									
Ausgearbeitet am:		29.01.2021		durch:		Hilkert, Marvin			
Gesehen:									
Ortsbürgermeister/-in		Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen		Beigeordneter		Fachbereichsleiter	
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit		<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag		Abweichender Beschluss (Folgeseite)	
☐	x		Ja	Nein	Enthaltung	x		☐	

I II III IV V

Anlage: 3

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Windesheim

Sitzung am: 08.02.2021

TOP: 1 (öffentlich)

Betreff: Bebauungsplan für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen"
 A) Billigung der Planunterlagen

Ortsbürgermeister Stern teilt mit, dass Herr Lörsch vom beauftragten Planungsbüro die überarbeiteten Entwurfsunterlagen der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung dem Ortsgemeinderat vorstellt.

Ortsbürgermeister Stern erteilt Herrn Lörsch das Wort.

Herr Lörsch präsentiert dem Ortsgemeinderat die Entwurfsunterlagen.

Ortsbürgermeister Stern dankt Herrn Lörsch für die Präsentation und bittet die Ratsmitglieder um Wortmeldungen.

Zusammenfassung der Änderungsvorschläge bzw. Abstimmungen:

Bei den Gartenbaubetrieben werden Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe nicht mit aufgenommen.

Beschlussfassung: Schank- und Speisewirtschaften werden allgemein zugelassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ratsmitglied Oberlinger regt an, die Traufhöhe von 6,50 m auf 7.0 m zu erhöhen.

Beschlussfassung: Die maximale Traufhöhe (THmax) wird auf 7,0 m festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 14 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 1 Enthaltung

Ratsmitglied E. Stern regt an, nicht zwingend eine wassergebundene Decke für den Fuß- und Radweg innerhalb der Friedhofserweiterung vorzuschreiben.

Beschlussfassung: Eine wassergebundene Decke wird nicht zwingend für den Fuß- und Radweg innerhalb der Friedhofserweiterung vorgeschrieben. Beton oder Asphalt dürfen für die Fuß- und Radwege innerhalb der Friedhofserweiterung nicht als Oberflächenmaterial benutzt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 1 Enthaltung

Ratsmitglied E. Stern bezieht sich auf 16.3 -Maßnahme Ö 3 -Pflanzung einer blütenreichen Hecke (Biotopverbund). Welchen Grund gibt es, dass eine zertifizierte Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 einzusäen ist?

Herr Lörsch erklärt, dass ein gewisser Aufwertungseffekt durch gewisses Saatgut der Herkunftsregion 9 hergestellt werden soll (Blühwiese, Kräutewiese). Durch diese Maßnahme wird die Artenvielfalt erhöht.

Herr Lörsch schlägt vor, dass je Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist. Es handelt sich hier um eine **reine Sollbestimmung** und wird ganz am Schluss mit aufgenommen.

Beschlussfassung: Je Baugrundstück soll mindestens ein Laub- oder ein Obstbaum angepflanzt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ratsmitglied E. Stern schlägt vor, den Passus „pro Baugrundstück ist mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen“ auf **soll** abzuändern.

Herr Lörsch stimmt dem zu, weist aber darauf hin, dass dieser Punkt in das Kapitel D rutscht. Ortsbürgermeister Stern empfiehlt, diesen Vorschlag als Empfehlung aufzunehmen und nach hinten zu ziehen.

Beschlussfassung: Einstimmig bei 1 Enthaltung

Ratsmitglied Stern bezieht sich auf 16.9 Begrünung der Straßenverkehrsfläche (20 Laubbäume).

Herr Lörsch teilt mit, dass der letzte Satz „Die Standorte können innerhalb der Verkehrsflächen um bis zu 10 m verschoben werden“ irrtümlich in die Festsetzung reingerutscht ist und nicht dahin gehört.

Ratsmitglied Stern erkundigt sich, ob die 20 Bäume im nächsten Absatz in 16.10 mit integriert sind oder extra zu sehen sind.

Nach ausführlicher Diskussion wird vorgeschlagen, die Textfestsetzungen in 16.9 und 16.10 so zu belassen.

Beschlussfassung: Die Textfestsetzung in 16.10 bleibt bestehen.

Abstimmungsergebnis: 13 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen

Beschlussfassung: Die Textfestsetzung 16.9 (20 Bäume) bleibt nicht bestehen.

Abstimmungsergebnis: 6 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 2 Enthaltungen

Die Anpflanzung von 20 Laubbäumen wird somit **nicht** festgesetzt.

Ratsmitglied F. Hegemann regt an, über die Textfestsetzung -Art der baulichen Nutzung- „ob Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Erdgeschosszone oder auch im 1. Stock zugelassen werden dürfen. Es sollte Einigkeit hierüber bestehen, ob Wohnen + Arbeiten auf zwei Geschossen zugelassen werden kann.

Beschlussfassung: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden auch im 2. Stock zugelassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ratsmitglied F. Hegemann stellt den Antrag, auch bei den glänzenden Ziegeln und den Photovoltaikanlagen eine Regelung zu finden bzw. glänzende Dachziegel zuzulassen.

Herr Lörsch schlägt vor, diesen kleinen Passus bei den Festsetzungen auszustreichen.

Beschlussfassung: Wer ist dagegen, dass wir glänzende Dachziegel zulassen.

Abstimmungsergebnis: 10 Stimmen dagegen, 6 Stimmen dafür

Herr Lörsch weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan aufgrund der Einschränkung der glänzenden Dachziegel angreifbar machen kann.

Ratsmitglied Sinß schlägt vor, dies später in den Kaufverträgen mit aufzunehmen bzw. zu regeln.

Beschlussfassung: Dieses Thema kann später im Kaufvertrag geregelt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ratsmitglied Lahham erkundigt sich nach dem noch nicht fertiggestellten Umweltbericht.

Herr Lörsch teilt mit, dass der Umweltbericht noch nicht abschließend fertiggestellt ist und mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach abgestimmt wird. Der Umweltbericht beinhaltet keine eigenen Festsetzungen.

Ratsmitglied Lahham schlägt vor, die Straßenbreite auf 7,50 m anstatt auf 8,50 m zu begrenzen.

Ratsmitglied Sinß gibt zu bedenken, dass Feuerwehr, Müllabfuhr oder Rettungsfahrzeuge die Straße benutzen und die Breite benötigt wird.

Beschlussfassung: Wer ist dagegen, die Straße von 8,50 m auf 7,50 m zu begrenzen?

Abstimmungsergebnis: 10 Stimmen dagegen, 3 Stimmen dafür, 3 Enthaltungen

Beigeordneter Augustin erkundigt sich, ob die vorgeschlagene Gestaltung, wie in 16.4 erwähnt, so festgeschrieben ist oder die OG Windesheim variabel in der Ausgestaltung ist. Ist die hier vorgeschlagene Gestaltung einer Ausgleichsmaßnahme und benötigen wir sonst weitere Ausgleichsflächen?

Herr Lörsch bestätigt, dass in 16.4 eine detaillierte Ausgestaltung der Maßnahmen vorgenommen wurde. Diese Maßnahmen werden dem Faktor 1,4 angerechnet. Es wird geraten, diese Maßnahmen so auszuführen, zumal dies mit der Unteren Naturschutzbehörde

abgestimmt wird. Der angesprochene Grünschnittplatz könnte seiner Meinung nach auf der Bauhofffläche (1800 qm) untergebracht werden. Diese Fläche ist für das Gesamtkonzept sehr wichtig und wertvoll.

Beigeordneter Augustin stellt den Antrag, zwischen dem Bauhof und dem Regenrückhaltebecken einen Grünschnittplatz anzulegen.

Beschlussfassung: Wer ist dagegen, es bei der Planung so zu belassen.

Abstimmungsergebnis: 1 Stimme dafür, 13 Stimmen dagegen, 1 Enthaltung

Es bleibt bei der Ausführung in 16.4.

Ratsmitglied Hegemann erkundigt sich, ob die 2 Ausgleichsflächen noch verpachtet sind. Ortsbürgermeister Stern teilt mit, dass für die 2 Ausgleichsflächen die Pachtverträge zum 31.12.2020 gekündigt wurden.

Herr Lörsh weist darauf hin, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten im Baugebiet zeitgleich laufen müssen.

Beigeordneter Poss regt an, noch einmal durch das Planungsbüro die Notwendigkeit der Ausgleichsflächen, die im Teilgeltungsbereich in 2 und 3 liegen, rechtlich prüfen zu lassen.

Ratsmitglied E. Stern fragt, wer die Ausgleichsfläche akzeptieren muss. Sie bittet auch hier noch einmal um Prüfung.

Nach Aussage von Herrn Lörsh ist das die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach. Herr Lörsh beantwortet ausführlich die beiden Fragen und bietet außerdem an, diesen Punkt noch einmal seitens des Planungsbüros zu prüfen.

Ratsmitglied Schmitt merkt an, dass die Parkplatzsituation in den Wohnhöfen sich als sehr schwierig darstellen könnte.

Herr Lörsh teilt mit, dass dort eine gewisse Verkehrsproblematik entstehen kann, da mehr als die vorgeschriebenen 2 Stellplätze benötigt werden und die Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Mit einer Straßenverbreiterung wäre die Problematik nicht geringer, da die Fahrzeuge nach wie vor am Straßenrand abgestellt werden. Das Planungsbüro kann sich mit diesem Thema gerne noch einmal auseinandersetzen, um die Problematik langfristig mit einer planerischen Veränderung zu beheben oder die Ortsgemeinde belässt es bei der Planung so wie sie ist.

Ratsmitglied Kuntze merkt an, dass dieses Problem nicht gelöst werden kann.

Ratsmitglied Marx schlägt vor, darauf zu achten, dass jeder Grundstückseigentümer 2 Stellplätze vorhält.

Herr Ruppert ergänzt, dass es aufgrund der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen dort auch weitestgehend möglich ist, Doppelgaragen zu errichten. Er empfiehlt, die Planung nicht zu verändern.

Ratsmitglied Hegemann weist darauf hin, dass das Thema Energieversorgung noch nicht abschließend geklärt ist.

Es wurde in verschiedenen Gremien über dieses Thema gesprochen sowie den Vorschlag vom Planungsbüro, keine fossilen Energieträger mehr zuzulassen. Nunmehr sollte eine endgültige Entscheidung getroffen werden.

Herr Lörsh teilt mit, dass der jetzige Bebauungsplan keine besondere Energieform vorgibt. Wenn man im Bebauungsplan fossile Energieträger ausschließen möchte, ist die Gemeinde verpflichtet, eine anderweitige Energieversorgung zur Verfügung zu stellen. Ein Energieversorgungskonzept muss schon zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes bestehen.

Ortsbürgermeister Stern erinnert vorab an die zuvor erfolgte Abstimmung, wonach ein Verbot von Ölheizungen in den Kaufverträgen festgeschrieben wird. Hierüber bestand Einigkeit.

Ortsbürgermeister Stern schlägt vor, über dieses Thema namentlich abzustimmen. Wer ist dafür, dass im Neubaugebiet ein Gasnetz gelegt wird?

Ortsbürgermeister Stern	Ja
Ratsmitglied Busch	Nein
Ratsmitglied Lahham	Enthaltung
Ratsmitglied Marx	Ja
Ratsmitglied Schmitt	Ja

Ratsmitglied Sinß	Enthaltung
Ratsmitglied Weber	Ja
Ratsmitglied Ruhl	Ja
Ratsmitglied E. Stern	Ja
Ratsmitglied Tratzky	Ja
Ratsmitglied Frank	Ja
Ratsmitglied Hübinger	Ja
Ratsmitglied Kuntze	Ja
Ratsmitglied F. Hegemann	Nein
Ratsmitglied P. Hegemann	Nein
Ratsmitglied Oberlinger	Ja

Abstimmungsergebnis: 11 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen, 2 Enthaltungen

Ratsmitglied E. Stern bittet, die Prozentzahlen bei den Zuordnungen von Ausgleichsflächen (welche stammen von öffentlichen und welche von privaten Flächen) noch festzusetzen. Herr Lörsch teilt mit, dass dies nach Zustimmung der UNB ergänzt wird.

Ratsmitglied E. Stern erkundigt sich nach der erlaubten Breite der Dachgauben nach der Landesbauordnung. Sie weist darauf hin, dass in der textlichen Festsetzung Gauben eines Gebäudes die gleiche Größe aufweisen müssen.

Ratsmitglied Stern schlägt vor, dass die Gauben unterschiedlich groß sein dürfen und bittet, den ersten Halbsatz auszustreichen.

Herr Lörsch schlägt vor, die Größenbeschränkung der Gauben zu streichen.

Beschlussfassung: Die Größenbeschränkung „Gauben müssen die gleiche Größe aufweisen“ wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschlussfassung: A) Billigung der Planunterlagen

Das beauftragte Planungsbüro stellt die Planung vor und beantwortet Fragen aus der Mitte des Rates.

Nach Beratung fasst der Rat folgende Beschlüsse:

1. Der Entwurf der Planzeichnung vom 01.02.2021 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2. Der Entwurf der Textfestsetzungen vom 01.02.2021 wird nach Änderung der protokollierten Punkte gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3. Der Entwurf der Begründung vom 01.02.2021 wird nach Änderung der protokollierten Punkte gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschlussfassung B) Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die vom Rat gebilligten Entwurfsunterlagen werden für die Dauer eines Monats in der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, -Verwaltungsstelle Stromberg- nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt.

Gleichzeitig werden die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingestellt. Außerdem erfolgt eine Veröffentlichung im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Auf das während der Corona-Pandemie erlassene Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020, in Kraft getreten am 29.05.2020, wird in der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der VG Langenlonsheim-Stromberg entsprechend hingewiesen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu benachrichtigen und haben ebenfalls einen Monat

Gelegenheit zur Stellungnahme. Dies gilt auch für die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

I II III IV V

Anlage: 3

Seite