

Beschlussvorlage öffentlich	2023/WI/0010
---------------------------------------	---------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend)	25.07.2023	2

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

Betreff:

- 1. Änderung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen",
Ortsgemeinde Windesheim**
- A) Aufstellungsbeschluss**
- B) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB)**
- C) Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Anhörung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Begründung:

Die Ortsgemeinde Windesheim beabsichtigt den am 06.05.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ zu ändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Acht Morgen“ wurde am 22.11.2021 als Satzung beschlossen und trat --- nach 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 06.05.2023 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.

Mit Wirkung am 05.05.2023 wurde bereits eine Vereinbarung zur Erstellung der planungsrechtlichen Grundlagen zwischen der Ortsgemeinde Windesheim und eines Projektträgers, geschlossen. Im Zuge dieser Vereinbarung wurde unter anderem geregelt, dass alle im Rahmen der Bebauungsplanung entstehenden Kosten von dem Projektträger zu übernehmen sind. Der Ortsgemeinde entstehen durch diese Planung weder finanzielle, noch sonstige Nachteile.

Aus Synergiegründen hat die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde im März 2023 eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes haben in diesem Zusammenhang in der Zeit vom 11. April 2023 bis einschließlich 28. April 2023 bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Weiter konnten die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingesehen werden und es erfolgte 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) Aufstellungsbeschluss:

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, zur 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, für das Teilgebiet

„Auf den Acht Morgen“

gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Windesheim:

Flur 8, Flurstücke 57/63, 57/64 und 57/65.

Die Bebauungsplanänderung hat 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 und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf allen westlich an die Kreuznacher Straße angrenzenden Grundstücke möglich gemacht.

Abstimmungsergebnis:

B) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

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 Vorentwürfe der Bebauungsplanänderung haben in der Zeit vom 11. April 2023 bis einschließlich 28. April 2023 bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg,

Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, während der Büroöffnungszeiten, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Weiter konnten die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingesehen werden und es erfolgte eine Veröffentlichung auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 31.03.2023 über die vorgezogene Offenlage des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und hatten ebenfalls bis einschließlich 28. April 2023 Gelegenheit, hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange und Interessen Stellung zu nehmen. Darüber hinaus wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Urplans bereits umweltbezogene Informationen verfügbar sind, welche ebenfalls über die Homepage eingesehen werden konnten.

Dem Ortsgemeinderat liegen die 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 wegen 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 Einwender, 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:

Nachdem der Ortsgemeinderat zuvor über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 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:

C) Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Anhörung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die vom Ortsgemeinderat zuvor gebilligten Entwürfe der Bebauungsplanänderung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, auszulegen. Während dieses Zeitraums, welcher im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde zu veröffentlichen ist, besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit einer Einsichtnahme in die Entwürfe der Bebauungsplanänderung. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden werden über die förmliche Offenlage informiert und haben ebenfalls nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Darüber hinaus werden die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg eingestellt und es erfolgt eine entsprechende Veröffentlichung auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Abstimmungsergebnis:

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite					Klimacheck: ☐	
Ausgearbeitet am:			durch:		Hilkert, Marvin	
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Bürgermeister	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: 4

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Windesheim

Sitzung am: 25.07.2023

TOP: 2 (öffentlich)

- Betreff:
- 1. Änderung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen", Ortsgemeinde Windesheim
 - A) Aufstellungsbeschluss
 - B) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB)
 - C) Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Anhörung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
-

Gemäß § 22 GemO rücken Ortsbürgermeister Stern, Ratsmitglied E. Stern, Ratsmitglied Busch, Ratsmitglied Lahham, Ratsmitglied Weber sowie Beigeordneter Poss ab. Sie haben an der Beratung und an der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Erster Beigeordneter Großmann übernimmt den Vorsitz.

Ortsbürgermeister Stern erläutert vorab die Beschlussvorlage anhand des Plans und teilt mit, dass die Änderung des Bebauungsplans notwendig ist, weil das Baufenster im südlichsten Teil des Baugebietes zu klein ist, um dort wirtschaftlich bauen zu können. Daher soll das betroffene Plangebiet sowie der übrige Bereich entlang der Kreuznacher Straße in den Planbereich WA 2 einbezogen werden, so dass auch dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig ist. Unter der Maßgabe, dass diese Planänderung in Kraft tritt, kauft ein Projektträger diese Flächen, ebenso wie die darüber liegenden Bauplätze entlang der Kreuznacher Straße. Dieser Projektträger übernimmt auch sämtliche Kosten, die mit der B-Planänderung verbunden sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 über die vorgezogene Offenlage des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Soweit daraufhin Stellungnahmen abgegeben wurden, sind diese in der Anlage 1 zur BV abgedruckt. Wie daraus zu ersehen ist, ergeben sich daraus keine Änderungsnotwendigkeiten für den vorgelegten Plan. Diese Stellungnahmen sind lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Sofern der Ortsgemeinderat damit einverstanden ist, kann darauf verzichtet werden, die diesbezüglichen Wortlaute jetzt im Detail vorzutragen.

Herr Hilkert ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden und weist darauf hin, dass unter B) der Ortsgemeinderat nicht auf jede Stellungnahme gesondert eingehen muss, sondern ein zusammengefasster Beschluss gefasst werden kann.

Die Beschlüsse zur Abwägung werden einheitlich zusammengefasst.

Beschlussfassung: A) Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf den Acht Morgen“.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Windesheim:

Flur 8, Flurstücke 57/63, 57/64 und 57/65

Die Bebauungsplanänderung hat 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 und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf allen westlich an die Kreuznacher

Straße angrenzenden Grundstücke möglich gemacht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschlussfassung: B) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ Abs. 1,3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschlussfassung: C) Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Anhörung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die vom Ortsgemeinderat zuvor gebilligten Entwürfe der Bebauungsplanänderung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Verwaltungsstelle Stromberg, Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg, auszulegen. Während dieses Zeitraums, welcher im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde zu veröffentlichen ist, besteht für die Öffentlichkeit eine Einsichtnahme in die Entwürfe der Bebauungsplanänderung. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden werden über die förmliche Offenlage informiert und haben ebenfalls nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Darüber hinaus werden die Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg eingestellt und es erfolgt eine entsprechende Veröffentlichung auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig