

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	<b>2024/WI/0007</b>
---------------------------------------	---------------------

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Nr. der Tagesordnung:</b>
Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend)	11.03.2024	3

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 erneuten förmlichen Behörden-  
und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3**

**Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen**

**B) 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.

In seiner Sitzung am 13.11.2023 hat der Ortsgemeinderat weitere Anpassungen und Änderungen beschlossen, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen war.

Nachdem das mit der Bebauungsplanänderung beauftragte Planungsbüro alle Entwürfe, entsprechend der Beschlüsse des Ortsgemeinderates Windesheim vom 13.11.2023, aufgearbeitet hat, waren die Unterlagen der Bebauungsplanänderung sodann in der Zeit vom 12. Februar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg zu jedermanns Einsichtnahme abrufbar.

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

Das Planungsbüro BBP PartGmbH hat nunmehr alle im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und, sofern erforderlich, entsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet.

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

### **A) Beratung und Beschlussfassung über die während der erneuten förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 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 12. Februar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 zu jedermanns Einsichtnahme auf der Homepage der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg abrufbar. 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 wurden die Unterlagen auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht!

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 31. Januar 2024 über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und hatten ebenfalls bis einschließlich 23. Februar 2024 Gelegenheit, hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange und Interessen Stellung zu nehmen. Dabei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

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 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:**

##### **A.a.) Beschluss zu den Entwurfsunterlagen**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**B) 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 den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Urplanes für das Teilgebiet „Auf den Acht Morgen“.

**§ 2 Sonstiges**

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

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:**

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite					Klimacheck: <input type="checkbox"/>					
Ausgearbeitet am:		27.02.2024			durch:		Hilkert, Marvin			
Gesehen:										
Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher			FB-Leiter Finanzen		Beigeordneter		Fachbereichsleiter	
Einstimmig		Mit Stimmen- mehrheit			<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag		Abweichender Beschluss (Folgeseite)
x		<input type="checkbox"/>			Ja    Nein    Enthaltung			x		<input type="checkbox"/>

I II III IV V

Anlage: 5

## Folgeseite

---

Gremium: Ortsgemeinderat Windesheim

Sitzung am: 11.03.2024

---

TOP: 3 (öffentlich)

---

Betreff: 1. Änderung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf den Acht Morgen",  
Ortsgemeinde Windesheim  
A) Beratung und Beschlussfassung über die während der erneuten förmlichen  
Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 i.V.m.  
4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen  
B) Satzungsbeschluss

---

Gemäß § 22 GemO rücken die Ratsmitglieder P. Hegemann, F. Hegemann, Lahham, Busch und Oberlinger ab.

Beigeordneter Großmann erteilt Herrn Hilbert das Wort.

Herr Hilbert erläutert dem Ortsgemeinderat ausführlich die Beschlussvorlage.

Es wird vorgeschlagen, über folgende Stellungnahmen abzustimmen:

**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,  
Außenstelle Mainz, Stellungnahme vom 02.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind jedoch nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

**Kreisverwaltung Bad Kreuznach -Untere Naturschutzbehörde-, Stellungnahme vom  
19.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

**Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach, Stellungnahme vom  
13.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig bei 1 Enthaltung.

**RMR Rohrleitungstransportgesellschaft, Stellungnahme vom 01.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft,  
Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 26.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt bezüglich Starkregen sowie entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

**Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Verbandsgemeindewerke,  
Stellungnahme vom 22.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

#### **Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Stellungnahme vom 22.02.2024**

**Beschlussfassung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

#### **A.a.) Beschlussfassung zu den Entwurfsunterlagen**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

#### **B) 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 den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Urplanes für das Teilgebiet „Auf den Acht Morgen“.

##### **§ 2 Sonstiges**

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

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.