

## **ANHANG**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. §10 und 10 a BauGB zum Bebauungsplan ‚Zur Hardt‘ der Ortsgemeinde Weinsheim**

#### *Ziel des Bebauungsplans*

Ein Investor beabsichtigt im Bereich „Zur Hardt“ in der Ortsgemeinde Weinsheim die Errichtung von ca. 20 barrierefreien Wohnungen.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit dem Projekt beschäftigt und sieht den Bedarf für solche Wohnformen in der Gemeinde.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage und ist von Gemeindestraßen umgeben. Das Plangebiet ist etwa 0,49 ha groß.

Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Hardt“ erschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Investor beabsichtigt, wie bereits dargelegt, im Bereich „Zur Hardt“ die Errichtung von ca. 20 barrierefreien Wohnungen.

Dabei sind jeweils 10 Wohneinheiten in zwei Gebäuden geplant. Die Grundrisse sehen Wohnungen bis zu 77 m<sup>2</sup> vor. Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück in direkter Zuordnung zu den Gebäuden geplant. Das Umfeld soll durch Bepflanzung (siehe Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Parkcharakter und damit eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

#### *Verfahrensablauf*

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat am 02.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Hardt“ in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab dem 14.07.2025 bis 15.08.2025.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2026 beraten und beschlossen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In diesem Verfahrensschritt wurde von der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sich Erdgasverteilnetzanlagen befinden.

In dem angegebenen Planungsbereich sind laut der Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen das Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie /Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber laut Direktion um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme von Auflagen gebunden.

Die Westnetz GmbH teilt ebenfalls mit, dass in dem Plangebiet Niederspannungs-Freileitungsnetze vorhanden sind.

Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im späteren Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe e) der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) maßgeblich sind. Ferner ist zunächst von einem zulässigen Immissionswert für Geruchsimmissionen (relative Geruchsstundenhäufigkeit) nach Anhang 7 Nr. 3.1 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) in Höhe von max. 10% der Jahresstunden auszugehen. Die Begründung sollte deshalb um belastbare Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit den bestehenden Nutzungen der Umgebung ergänzt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen.

Die Vodafone GmbH weist ebenfalls auf ihre Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hin.

Die Verbandsgemeindewerke weisen vollinhaltlich auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan hin und teilen mit, dass einmalige Beiträge gemäß Entgeltsatzung anfallen werden.

Die Kreisverwaltung teilt mit, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Grundsätzliche sind somit die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben.

Es wurde gefordert den Begriff Pfeiler genauer zu definieren.

Die Untere Naturschutz und Landschaftspflegebehörde fordert Ergänzungen der

Planunterlagen um die Umweltbelange abschließend bewerten zu können.

Die UNB empfiehlt die Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten zu entwickeln, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Im Zuge der Planung ist vorgesehen Gebäude abzureißen.

Um den Schutz möglicher Fledermausvorkommen sicher zu stellen und Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu vermeiden, sollen die Textfestsetzungen gemäß den Vorgaben des § 24 Abs. 3 LNatSchG überarbeitet werden.

Die UNB fordert weiterhin, die Gehölzanpflanzungen aus mind. 2 Reihen und einem Pflanzstreifen von mind. 3 m, um das Baugebiet in die umliegende Landschaft einzubinden, zu erweitern. Auch der Abstand zum Baufenster sollte vergrößert werden und die Pflanzflächen sollten als private Grünflächen festgesetzt werden.

Seitens der Raumordnung und Landesplanung wird dargestellt, dass aufgrund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung festgestellt werden kann, es als vertretbar angesehen wird, dass eine Bereinigung des Flächennutzungsplans in der späteren Gesamtfortschreibung erfolgen kann.

Die Dorferneuerung fordert eine zweigeschossige Bebauung, da im Umfeld des Plangebietes sich ausschließlich dieser Form der Bebauung befindet.

Es sollen auch regionaltypische Grundformen angewendet werden. Dies sind insbesondere:

- regionaltypische Grundformen wie zwei Geschosse, steiles Satteldach (mind. 35 Grad), evtl. auch Krüppelwalm, geringer Dachüberstand (Traufe max. 25 cm, Ortgang max. 10 cm), verputzte Massivbauweise, evtl. stehende Fensterformate;
- landschaftstypische Materialien,
- bei der Dacheindeckung (Schiefer, Metall, Dachpfannen naturfarben - wenn örtlich vorhanden -, ansonsten dunkel, nicht glänzend),
- bei der Fassade (Putz und Holz in glatter Ausführung, kein Rundstammholz,
- keine Ecküberplattungen, keine übertriebenen Profilierungen).

Weiterhin wurden Hinweise zum Brandschutz gegeben.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau trägt Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG) vor.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz stellt fest, dass grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]) gelten.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier trägt Hinweise zur Starkregenvorsorge, zur Abwasserbeseitigung und zum Niederschlagswasser vor.

Der Zweckverband ART fordert eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

### *Ergebnis der Abwägung*

Die Leitung der Energienetze wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es werden entsprechende Hinweise auf die rechtlichen Vorgaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Leitung der Westnetz und der Vodafone GmbH werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage und ist von Wohnbebauung umgeben. Der Flächennutzungsplan setzt für den Bereich Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen fest. Das unmittelbare Umfeld ist auch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der Entfernung zum Industriegebiet und der Windkraftanlage sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten. Zwischen dem Industriegebiet und dem Plangebiet liegen in der Hamburger Straße und der Straße Zum Bahnhof weitere Wohnnutzungen, so dass auch zukünftig nicht mit höheren Immissionsbelastungen aus dem Industriegebiet zu rechnen ist. Bei der Umsetzung der Windkraftanlage wurden die Immissionsbelastungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend geprüft. Hier ist der limitierende Faktor durch die Wohnnutzung im Bereich der Dausfelder Straße, der Straße Hennikerweg. Diese sind vom Plangebiet noch mehr als 508 m entfernt.

Probleme im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Ortsgemeinde verzichtet deshalb auf weitergehende Untersuchungen.

Die Hinweise der UNB werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Wie bereits in den Unterlagen dargestellt, ergeben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegende Planung Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden.

Die Textfestsetzungen sind, wie von der Unteren Naturschutzbehörde dargestellt, zu ergänzen. In der Zwischenzeit wurde ein ergänzendes artenschutzrechtliches Gutachten von Herrn Markus Thies für das Abrissgebäude erstellt.

Direkte Hinweise auf Fledermäuse in Form von Kotspuren oder Falterflügeln wurden weder im Dachboden vom Wohnhaus noch im Heuboden gefunden. Im Gutachten sind Hinweise für die Umsetzung der Maßnahme und den erforderlichen Baumfällungen enthalten.

Der Empfehlung die Hecke zu verbreitern wird Rechnung getragen. Der Pflanzstreifen wird entsprechend erweitert. Der Abstand kann allerdings nicht vergrößert werden, da ansonsten die Planung in der vorgelegten Form nicht umgesetzt werden kann.

Den Pflanzstreifen als private Grünfläche festzusetzen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die GRZ dann von dem „Restgrundstück“ berechnet werden muss. Nach § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl wie folgt berechnet: Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist

die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Zur Berechnung sind also lediglich die Flächen des Baugrundstücks heranzuziehen, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Das bedeutet, dass Teile eines Baugrundstücks, die nach einem Bebauungsplan als private oder öffentliche Grünflächen ausgewiesen und damit für eine Bebauung nicht zugänglich sind, bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl nicht angesetzt werden können. Die Grundstücksgröße muss um diese Flächen auf die sog. maßgebende Grundstücksfläche reduziert werden. Dies bedeutet für den Bauherr, dass die Planung, wie angedacht, nicht umgesetzt werden kann. Um die erforderliche Flexibilität bei der Planung zu behalten, sollte an der Planung festgehalten werden.

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Planung und möglichen gestalterischen Festsetzungen beschäftigt. Dem Gemeinderat ist schon bewusst, dass die geplante Anlage eine so noch nicht vorhandene Baukubatur in der Ortsgemeinde darstellt. Allerdings hat sich der Ortsgemeinderat bewusst für diese Bauweise entschieden, um auf möglichst kleinem Raum eine große Anzahl an Wohneinheiten erschließen zu können. Der Gedanke des Vorrangs für den Innenbereich gegenüber dem Außenbereich wird hiermit Rechnung getragen.

In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des Geologiedatengesetzes aufgenommen.

Die aktuellen Entsorgungsmöglichkeiten werden vom Bauherrn im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren mit dem Zweckverband A.R.T. und der Gemeinde abgestimmt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat am 28.01.2026 den Bebauungsplan 'Zur Hardt' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Weinsheim, den 15.6.2026

Klaus Keil, Ortsbürgermeister

