



BEBAUUNGSPLAN **„LEIDHECKE“, 3. ÄNDERUNG**

Ortsgemeinde Bodenheim

Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT UND BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Stand: 24.06.2024

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2
BauGB

Offenlage in der Zeit vom
08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 EngelOrtsgemeinde

Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>Inhalt:</u>	Seite
I. RECHTSGRUNDLAGEN	3
II. SATZUNGSTEXT.....	4
III. BEGRÜNDUNG	6
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	6
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	7
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 3. Änderung	8
3.1. Geltungsbereich der 3. Änderung.....	8
3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	8
3.3. Schutzgebiete.....	8
3.4. Sonstige Vorgaben	9
3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
3.6. Erschließung.....	10
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen	10
IV. UMWELTBERICHT	13
1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes.....	13
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.1. Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	14
2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen	14
2.3. Schutzgut Boden	14
2.4. Schutzgut Wasser.....	14
2.5. Schutzgut Klima / Luft.....	14
2.6. Schutzgut Landschaft / Erholungseignung.....	14
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt	15
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
3.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
3.2. Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen	15
4. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung)	15
5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung.....	15
6.1. Inhaltliche und räumliche Abgrenzung.....	15
6.2. Angewandte Untersuchungsmethoden.....	16
6.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	16
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	16
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.....	16
9. Umsetzung der Planung	16
V. VERFAHRENSVERMERKE	17

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. SATZUNGSTEXT

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Leidhecke“ der Ortsgemeinde Bodenheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leidhecke“ in der rechtskräftigen Fassung seiner 2. Änderung von 2017 werden wie folgt geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leidhecke“ umfasst alle Flurstücke des gesamten Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplanes.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leidhecke“ bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Von den Änderungen der textlichen Festsetzungen sind nur die oben, unter 1., genannten Flurstücke des Geltungsbereichs betroffen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert:

- 3.1 Die in der aktuellen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes unter „Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO)“ unter Ziffer 2.4 getroffene Festsetzung

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume; die Größe dieser Anlagen ist pro Nebenanlage auf 5 m² Grundfläche, sowie 12 m³ umbauten Raum begrenzt. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne der BauNVO sind ausgeschlossen.“

entfällt und wird durch die Festsetzungen

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen und die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eingehalten werden“.

und

„Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um die im Satzungstext der 2. Änderung unter „Überschreitung der zulässigen Grundfläche“ („GRZ II“) kann in dem Maße überschritten werden, wie weit das zulässige Höchstmaß (GRZ) für Hauptgebäude („GRZ I“) nicht ausgeschöpft wurde. Die maximal zulässige Überschreitung von Nebenanlagen setzt sich somit aus der zulässigen GRZ (in den mit „A“ gekennzeichneten Gebieten 140 m², in dem Teilgebiet „B“ jeweils 120 m² bei Einzelhäusern und 100 m² bei Doppelhäusern, in dem Teilgebiet „D“ mit 120 m² und „C“ jeweils 0,35) sowie der jeweiligen zulässigen Überschreitung (je Teilbereich) von Nebenanlagen zusammen.“

ersetzt.

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich

Über die unter Ziffer 3 aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen und Festsetzungen nach Landesbauordnung sowie die „Empfehlungen und Hinweise“ der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Leidhecke“ und dessen Änderungen -wenn nicht durch die aktuelle Änderung betroffen- unverändert gültig.

III. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Ur-Bebauungsplan „Leidhecke“ der Ortsgemeinde Bodenheim ist am 06.12.2013 in Kraft getreten. Im Jahr 2017 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig, umfasst jedoch nur vereinzelte Teilbereiche innerhalb des Bereichs der Ursprungsfassung. Aus diesem Grund bezieht sich der Änderungsbereich der 3. Änderung auf alle Flurstücke des Geltungsbereichs der Ursprungsfassung.

Diese Planung des Baugebiets „Leidhecke“ hatte ursprünglich dazu gedient, auf einer zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Siedlungsrand ein Wohnbaugebiet auszuweisen (s. nachfolgende Abb. 1).

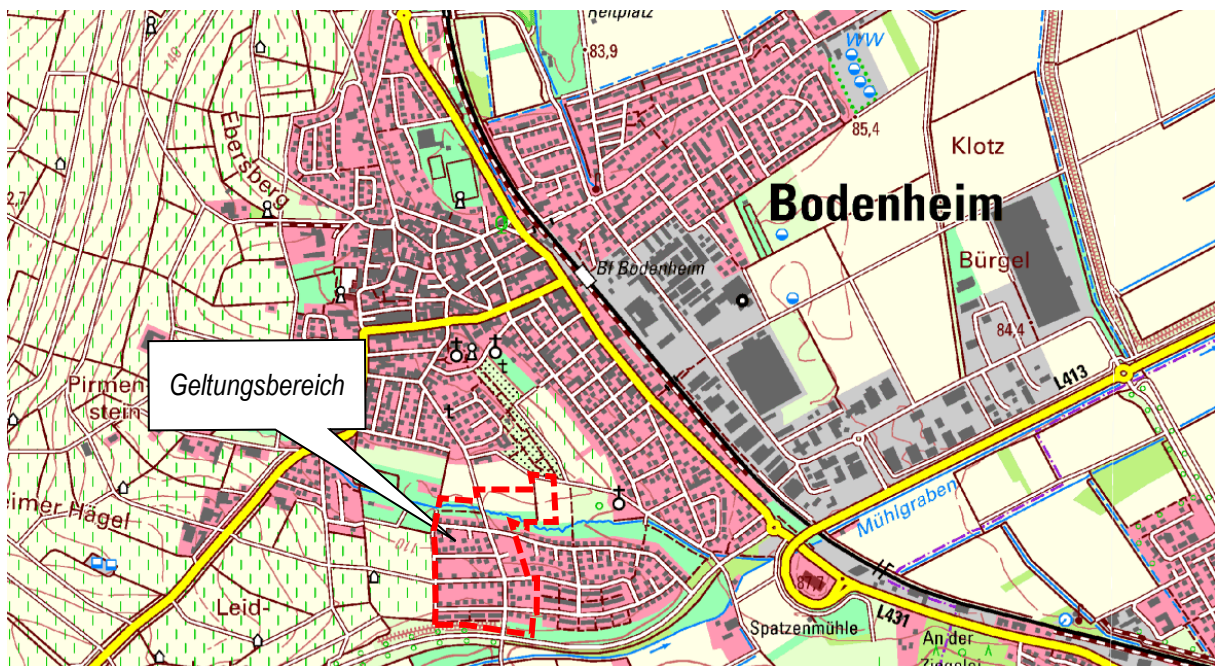


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplans (unmaßstäblich, die rote Fläche markiert den Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans).

Festgesetzt wurde teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, in dem für unterschiedliche Teilgebiete verschiedene Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Einzel- und Doppelhäusern oder von Haugruppen getroffen wurden.

Inzwischen (Stand: August 2023) sind in dem Bebauungsplangebiet alle Bauplätze bebaut. In diesem Bebauungsplan wurde u. a. festgesetzt, dass ...

- die zulässige maximale Grundfläche der einzelnen Teilbereiche nicht überschritten werden darf,
- die maximale Bautiefe im Teilbereich C nur 12 m betragen darf,
- die eingetragene maximale Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden darf,
- die Firstrichtung nur parallel zu einer Hauskante zu errichten ist,
- die minimale Baugrundstücksgröße im Teilbereich B festgelegt ist,
- die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten auf den jeweiligen Teilbereich beschränkt ist,

sowie

- die Stellplätze und Garagen/Carports bis zu einer Tiefe von 12 m zulässig sind.

Aufgrund der mit einigen rechtlichen Unsicherheiten behafteten und zudem sehr restriktiven Textfestsetzungen zu dem Bau von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie des hohen Aufkommens von Befreiungsanträgen zu dieser Festsetzung hat sich die Ortsgemeinde Bodenheim dazu entschlossen, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes den privaten Belangen im Hinblick auf eine höhere Bau- und Gestaltungsfreiheit der Bauverantwortlichen stärker Rechnung zu tragen.

Derzeit sind nur gewisse Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 5 m² Grundfläche oder bis zu 12 m³ umbauten Raum zulässig. Diese Einschränkung ist auf den großzügigen Grundstücksflächen als unverhältnismäßig einzuordnen. Gerade auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) ergebenden Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen. Hierbei bestehen größere Zweifel daran, dass die betreffende textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BauGB erforderlich sowie mit dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB und den Anforderungen aus § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO als einschlägiger Rechtsgrundlage vereinbar ist.

Durch den Entfall dieser Festsetzung wäre die Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen (nämlich die maximal 50%ige Überschreitung der Grundflächen durch die Grundfläche von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO") zulässig.

Um aber Grundstückseigentümer, die bspw. ein kleineres Hauptgebäude errichtet haben und die GRZ („GRZ I“) damit nicht ausgeschöpft haben, nicht gegenüber anderen schlechter zu stellen, soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch eine textliche Festsetzung weitere Spielräume für die verstärkte Ausschöpfung der sog. „GRZ II“ (Überbauung durch Nebenanlagen etc.) zu eröffnen. Somit kann die auf dem Grundstück zulässige Gesamtversiegelung (Ausschöpfung GRZ + die jeweilige Überschreitung je Teilgebiet) als Maßstab genutzt werden. Eine zusätzliche Versiegelung kann somit ausgeschlossen werden, und ein Mehrausgleich wird ebenfalls nicht erforderlich.

Zudem soll es künftig Grundstückseigentümern erlaubt sein, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zu errichten, sofern entsprechende (textlich neu festgesetzte) Regelungen eingehalten werden. Dies ermöglicht eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücksflächen. (Für eine ausführlichere Darlegung der Gründe dieser Änderung sei an dieser Stelle auf die Erläuterungen in Kap. 4 verwiesen).

Die nun geplante Änderung entspricht zudem auch dem kommunalen Willen, da durch die Aufhebung der Einschränkungen den dort Wohnenden größere und damit angemessenere Spielräume bei der Platzierung von Nebenanlagen in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet gewährt werden können, ohne dass dadurch bodenrechtlich begründete Spannungen zu erwarten sind.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

> Verfahren

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

3. Erläuterungen zum Plangebiet der 3. Änderung

Im Folgenden werden die für die vorliegende Änderung **planungsrelevanten Aspekte und Kriterien** erläutert, wobei dazu im Wesentlichen auf die Aussagen aus der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zu verweisen ist, deren Aussagen – soweit sie für die vorliegende Änderung überhaupt von Belang sind - weitgehend unverändert gültig sind.

3.1. Geltungsbereich der 3. Änderung

Der in der vorliegenden 3. Änderung festgesetzte Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Leidhecke“.

3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der aktuellsten rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes genannt; darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Bereits die ursprüngliche Gesamt-Bebauungsplanung war mit den seinerzeit geltenden übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar. Die vorliegende Änderung tangiert diese Vorgaben nicht in erkennbarer Weise, sodass an dieser Stelle weitere Erläuterungen entbehrlich sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist das Plangebiet und somit auch der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die vorliegende Änderung (in Form einer abweichenden Festsetzung zu Nebenanlagen) auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

3.3. Schutzgebiete

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Plan-Änderung betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002).
 - *Durch die geplante Änderung ist von keinen Einschränkungen für das Schutzgebiet auszugehen.*
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**
Es werden keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten von Überflutungen betroffen sein könnten.
 - *Aussagen aus wasserrechtlich begründeten Vorgaben sind nicht zu berücksichtigen.*
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.
 - *Aussagen aus denkmalrechtlich begründeten Verordnungen sind nicht zu berücksichtigen.*

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

- *Keine zu berücksichtigenden Aspekte infolge von sonstigen Schutzgebieten.*

3.4. Sonstige Vorgaben

Es sind auch keine sonstigen Vorgaben, die für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein könnten, bekannt - so bspw. zu den Parametern

- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen (→ *keine im Plangebiet bekannt*),
- Flächen des Biotopkataster Rheinland-Pfalz (→ *keine Flächen im Plangebiet oder der näheren, vom Vorhaben beeinflussbaren Umgebung erfasst*).

3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan

In Kapitel 1 wurden bereits die wesentlichen Planungsziele und Inhalte der rechtskräftigen Bebauungsplanung erläutert, soweit sie für die vorliegende Änderung von Belang sein könnten. Es sei daher an dieser Stelle darauf verwiesen.

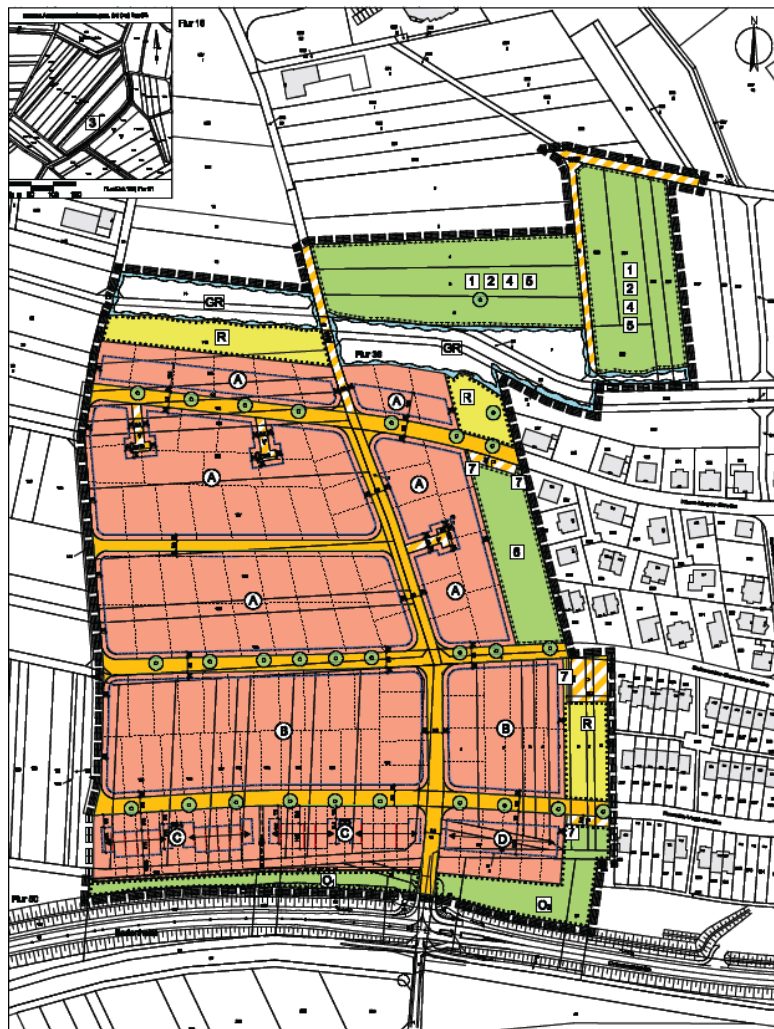


Abbildung 2: Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans (unmaßstäblich).

Die konkreten Textfestsetzungen, die nun geändert werden sollen, werden darüber hinaus im nachfolgenden Kapitel 4 aufgeführt.

Mit Ausnahme der dort erläuterten Änderung der Textfestsetzungen gelten sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung unverändert weiter.

Zu diesen weiterhin gültigen Vorgaben sei daher an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan bzw. auf die in den Begründungen der bisherigen Bebauungsplanänderungen verwiesen.

3.6. Erschließung

Der Planungsbereich ist bereits komplett erschlossen. Die vorliegenden geringfügigen Textfestsetzungs-Änderungen berühren die Erschließungs-Aspekte der Ver- und Entsorgung nicht.

4. Begründung der Änderung der Festsetzungen

Auf den Planänderungs-Anlass sowie der Entfall der Festsetzung zu den Nebenanlagen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Um die in Kap. 1 erläuterten Planungsziele zu erreichen, wird ausschließlich eine textliche Festsetzung des Bebauungsplanes geändert.

Die in der rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes unter „Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO)“ unter Ziffer 2.4 getroffene Festsetzung

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume; die Größe dieser Anlagen ist pro Nebenanlage auf 5 m² Grundfläche, sowie 12 m³ umbauten Raum begrenzt. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne der BauNVO sind ausgeschlossen.“

und wird durch die Festsetzung

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen und die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eingehalten werden“.

und

„Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um die im Satzungstext der 2. Änderung unter „Überschreitung der zulässigen Grundfläche“ („GRZ II“) kann in dem Maße überschritten werden, wie weit das zulässige Höchstmaß (GRZ) für Hauptgebäude („GRZ I“) nicht ausgeschöpft wurde. Die maximal zulässige Überschreitung von Nebenanlagen setzt sich somit aus der zulässigen GRZ (in den mit „A“ gekennzeichneten Gebieten 140 m², in dem Teilgebiet „B“ jeweils 120 m² bei Einzelhäusern und 100 m² bei Doppelhäusern, in dem Teilgebiet „D“ mit 120 m² und „C“ jeweils 0,35) sowie der jeweiligen zulässigen Überschreitung (je Teilbereich) von Nebenanlagen zusammen.“

ersetzt.

Über die bereits in Kap. 1 erläuterten Gründe für diese Aufhebung sprechen weitere Aspekte für diese Änderung, die Folgenden erläutert werden sollen.

So ist es bereits zweifelhaft, ob die zitierten Textfestsetzungen zur (eingeschränkten) Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 1 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BauGB städtebaulich erforderlich sind.

- So sind bereits keine hinreichenden städtebaulichen Gründe für die festgesetzten Kataloge der dort zulässigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form der Beschränkung auf Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume ersichtlich sind. So wären bspw. Brennholzablagerungen in Form aufgeschichteter Holzstöße für den Heizbedarf von Wohnhäusern unzulässig, bei denen es sich aber ebenfalls um Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO handelt. Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine lockere und stark durchgrünte Bebauung zu erreichen, würde dadurch zweifellos nicht stärker beeinträchtigt als durch die nun zugelassenen Nebenanlagen.
- Aber auch die in der textlichen Festsetzung enthaltenen Grundflächen- und Volumenobergrenzen sind fragwürdig, da diese eine Beschränkung einzelner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässiger Nebenanlagen vorsehen, ohne aber deren Anzahl zu begrenzen. Somit dürfen bisher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mehrere der zulässigen Nebenanlagen mit den entsprechenden Maßen errichtet werden – soweit, bis die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 Halbs. 1 BauNVO ausgeschöpft ist. In diesem Rahmen wäre beispielsweise die Errichtung von mehreren festsetzungskonformen Kellerersatzräumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, was unzweifelhaft der beabsichtigten Einschränkung widerspricht.
Somit ist auch deshalb die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung infrage zu stellen.

Darüber hinaus ist es zweifelhaft, ob die festgesetzten Restriktionen zu den Nebenanlagen (und damit indirekt zu den nicht zulässigen Nebenanlagen) noch verhältnismäßig sind und ob sie nicht auch dem verfassungsrechtlichen Gebot der Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG, das in der Bauleitplanung zu beachten ist, nur unzureichend Genüge leisten.

- So erscheint der festgesetzte Positivkatalog der zulässigen Nebenanlagen unter Gleichbehandlungsaspekten wenig nachvollziehbar, weil im Baugebiet „Leidhecke“ Anlagentypen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, die die bereits erwähnte planerische Zielsetzung (nämlich eine lockere und stark durchgrünte Bebauung zu erreichen) stärker beeinträchtigen als andere, dort unzulässige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (dazu s.o.).
- Außerdem sind die festgesetzten Flächen- und Volumenbegrenzungen für die zulässigen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch unter Abwägungs- und Gleichbehandlungsgrundsätzen nicht nachvollziehbar, auch weil eben eine „Umgehung“ durch die Errichtung mehrerer gleichartiger plankonformer Nebenanlagen möglich ist.

Das verfassungsrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Grundeigentum gehört nach einschlägiger Rechtsprechung in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen privaten Belangen. Die Gemeinde darf daher Eigentumsbelange nicht unverhältnismäßig gegenüber anderen privaten oder öffentlichen Belangen einschränken.

Auch ist es mit Blick auf die Vereinbarkeit mit § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO kritisch zu sehen, dass in die in Rede stehende textliche Festsetzung eben einen Positivkatalog enthält, welche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücken zulässig sein sollen. Nach einer aktuellen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom Juni 2021 ermächtigt § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO seinem Wortlaut nach allerdings nur „zu einer anderen Festsetzung“ negativer Art, d. h. zu einer Einschränkung der Zulassungsfähigkeit bestimmter Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber eben nicht zur Festsetzung einer positiven Zulassungsanordnung (vgl. OVG RP, Urt. v. 17.06.2021 – 8 A 11487/20.OVG, NVwZ-RR 2021, 1007, 1008 Rn. 54).

Wenn die Gemeinde in solchen Bereichen bauliche Anlagen – einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO – positiv und verbindlich zulassen will, bleibt ihr nur die Möglichkeit, die Baugrenzen hinauszuschieben (ebda.) – dies ist im vorliegenden Fall aber nicht gewollt.

Aus all diesen Gründen hat der Rat der Ortsgemeinde beschlossen, den in den Textfestsetzungen enthaltenen Positivkatalog für außerhalb der Baugrenzen zulässige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, einschließlich der Flächen- und Volumenbeschränkungen, zu streichen.

Auch wenn diese Änderung auf Anregungen von (betroffenen) privaten Seiten beruhen, so ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Rechtfertigung im Rahmen der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 i. V. m. Abs. 8 BauGB insoweit gegeben, als damit zum einen die vorstehend dargestellten Bedenken gegen die Vereinbarkeit der geltenden textlichen Festsetzungen mit höherrangigem Recht und dadurch das Risiko einer (Teil-)Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (zumindest der in Rede stehenden Festsetzung) ausgeräumt werden können (vgl. dazu etwa OVG RP, Urt. v. 24.06.2020 – 8 C 11486/19.OVG, juris Rn. 48/49).

Zum anderen ist aktuell (gegenüber den seinerzeitigen Zielsetzungen der Ursprungs-Bebauungsplanung) auch verstärkt zu berücksichtigen, dass durch die Streichung dieses Katalogs auch dem Klimaschutz als öffentlichem Belang in größerem Umfang als bisher Rechnung getragen werden kann. Denn durch die vorliegende Änderung der Textfestsetzung wird die (bislang nicht bestehende) Möglichkeit geschaffen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO für erneuerbare Energien zuzulassen.

Mit der Streichung dieser Festsetzung ist zudem auch keine grenzenlose Zulässigkeit von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbunden. Deren Größe ist zum einen bereits dadurch begrenzt, dass § 14 Abs. 1 BauNVO nur untergeordnete Nebenanlagen zulässt. Zum anderen ergeben sich Beschränkungen mit Blick auf die Grundfläche von Nebenanlagen darüber hinaus aus § 19 Abs. 4 S. 2 Halbs. 1 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (wozu gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO ausdrücklich auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zählen), unverändert bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Um den Grundstückseigentümern jedoch weiterhin eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen und vor allem um die derzeitige Genehmigungsfreiheit von Nebenanlagen weiterhin zu gewährleisten, werden künftige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen und die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Um auch Grundstückseigentümern, die bspw. ein kleineres Hauptgebäude errichtet haben und die GRZ („GRZ I“) damit nicht ausgeschöpft haben, nicht gegenüber anderen schlechter zu stellen, soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch eine textliche Festsetzung weitere Spielräume für die verstärkte Ausschöpfung der sog. „GRZ II“ (Überbauung durch Nebenanlagen etc.) zu eröffnen. Somit kann die auf dem Grundstück zulässige Gesamtversiegelung (Ausschöpfung GRZ + zulässige Überschreitung) als Maßstab genutzt werden. Eine zusätzliche Versiegelung kann somit ausgeschlossen werden, und ein Mehrausgleich wird ebenfalls nicht erforderlich.

Somit sind hinreichende Beschränkungen für die Überbauung durch Nebenanlagen gesichert, und es darf durch diese Änderung auch nicht mehr Fläche überbaut werden als bisher.

IV. UMWELTBERICHT

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem **Umweltbericht** gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplan-Entwurfes vorzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren „Leidhecke“ wurden Umweltberichte erstellt, in denen der Bestand und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt.

Zudem ist es im vorliegenden Fall auch ohne nähere Erläuterungen zu den einzelnen Punkten deutlich, dass durch den Entfall der textlichen Festsetzung

- zu den Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

kein stärkerer Eingriff bewirkt wird, als er bisher zulässig war. Dies ist vor allem darin begründet, dass die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie deren zulässigen Überschreitungen im Sinne der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert bleiben und somit weiterhin einzuhalten sind. Somit dürfen die durch die vorliegende Änderung ermöglichten Nebenanlagen lediglich an anderer Stelle auf dem Grundstück, nicht aber zusätzlich hergestellt werden.

Die folgende Wertung zur Eingriffsintensität betrifft sämtliche unten aus dem BauGB zitierten Schutzgüter, die im vorliegenden Fall überhaupt nicht (und schon gar nicht erheblich) nachteilig von dieser Änderung tangiert werden.

Auch sind keine nennenswerten oder gar erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Parametern feststellbar.

Ein Kompensationsbedarf ist somit aus dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten.

Somit entfällt an dieser Stelle eine ausführliche Erörterung mehrerer einschlägiger Umweltprüfungs-Parameter gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB.

- Die *gesetzlichen und planerischen Vorgaben* für diese Bauleitplan-Änderung müssen im Hinblick auf ihre Berücksichtigung in der Planung nicht mehr eigens aufgeführt werden.
- Außerdem sind aus diesem Grund eine ausführliche *Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes* sowie die Formulierung naturschutzfachlicher Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung entbehrlich. Abwägungsrelevante Aussagen dazu erfolgen jedoch ggf. im Rahmen der nachfolgenden Erläuterungen.
- Der *Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes* (bzw. seiner vorliegenden Änderung) sind in den vorstehenden Kapiteln 1 und 4 bereits erläutert worden. Daraus gehen auch bereits die *umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes* hervor, die nachfolgend nochmals im Hinblick auf ihre Auswirkungen

auf die einzelnen Schutzgüter (*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*) – soweit diese gegeben sind – beleuchtet werden.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden erfolgt eine bewertende Beschreibung der Konflikte der Planung mit den verschiedenen Schutzgütern. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wie aus den folgenden genannten Gründen verzichtet.

2.1. Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes `Leidhecke` nicht zu konstatieren. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.

2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich werden durch die 3. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht, da es zu keiner weiteren Überschreitung oder Erhöhung der geltenden GRZ kommt sowie deren zulässige Überschreitungen im Sinne der Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits naturschutzfachlich bilanziert, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht festzustellen sind.

2.3. Schutzgut Boden

Es sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Grundsätzlich werden – das Schutzgut Boden betreffend – durch die 3. Änderung keine weiteren Flächen beansprucht, die nicht auch jetzt schon überbaut werden dürfen. Da es zu keiner Erhöhung der zu beanspruchenden GRZ kommt, sondern das bereits festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weiterhin einzuhalten ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Aus diesem Grund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

2.4. Schutzgut Wasser

Da nach wie vor keine Still- oder Fließ-Gewässer direkt von dem Eingriff betroffen sind und keine zusätzliche Versiegelung und eine somit Abflussverschärfung durch die Änderung entsteht, hat die Plan-Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.5. Schutzgut Klima / Luft

Durch die Planungsänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung die nicht ohnehin schon zulässig ist. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgeschlossen werden.

2.6. Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Auf das Landschaftsbild und den Erholungswert wirken sich die Änderungen nicht nennenswert aus.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind angesichts der vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter kaum zu konstatieren.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die in den vorangegangenen Planungen genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

3.2. Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, kommt es bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Leidhecke“ zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Böden, die nicht bereits über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ sowie deren zulässige Überschreitungen im Sinne der Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) geregelt ist. Auch sind andere Schutzgüter kaum bis gar nicht durch die geplante Änderung betroffen.

Somit kann auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie daraus resultierende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

4. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung)

Wie bereits deutlich wurde, entsteht bei den durch die Planung ermöglichten Eingriffe kein Ausgleichsbedarf.

5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Bereits im Vorfeld der Planung waren die Bedürfnisse und Planungen der betroffenen Grundstückseigentümer ermittelt worden, um eine möglichst optimierte Plan-Änderung, unter Wahrung der übrigen städtebaulichen Belange, festschreiben zu können.

Alternative Festsetzungen oder sonstige Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für diese Nutzung in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, befinden sich im Änderungsbereich nicht.

6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

6.1. Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

Die Abgrenzung des nun festgesetzten Änderungs-Geltungsbereiches sowie die Aussagen der landespflegerischen Beurteilungen der bisherigen Planungen des Bebauungsplangebietes „Leidhecke“ bildeten die Grundlage für die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung. Beeinträchtigungen oder Belastungen der Umwelt, die weiter über diese Grenzen hinausgehen, sind angesichts der geplanten, relativ ortgebundenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, welche durch die baugesetzlichen Vorgaben der zu untersuchenden

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB und in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG vorgegeben sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, um das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung angemessen und sachgerecht berücksichtigen zu können.

6.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf der Auswertung der bisherigen Aussagen zu umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belangen im Plangebiet gewonnenen Erkenntnissen.

6.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht geboten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die in vorliegendem Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes `Leidhecke` am südwestlichen Rand der Ortslage Bodenheim ergab, dass die Änderung als umweltverträglich eingestuft werden kann.

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass der durch die Umplanung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Wesentlichen unverändert bleibt bzw. als nicht entscheidungserheblich einzustufen ist. Zusätzlicher Kompensationsbedarf ist demzufolge nicht abzuleiten.

9. Umsetzung der Planung

Das von den Änderungen betroffenen Flurstück befindet sich in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher, angesichts der bereits gebildeten Baugrundstücke sowie aufgrund der im Hinblick auf die Flächenabgrenzungen nicht relevanten Änderungen nicht erforderlich.

Die evtl. Umsetzung der Änderungen erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsplanungen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Informationen für die Öffentlichkeit

- Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Leidhecke“ im durch den Rat der Ortsgemeinde Bodenheim am
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am, nach ortsüblicher Bekanntmachung am
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

Frühzeitige Trägerbeteiligung

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am

Veröffentlichung

- Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von 1 Monat vom bis einschließlich zum nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Veröffentlichung mit dem Schreiben vom
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am

Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO und § 24 GemO hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Leidhecke“ als Satzung beschlossen.

Bodenheim, den

(Thomas Becker-Theilig, Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen des Ortsgemeinderates von Bodenheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Bodenheim, den

(Thomas Becker-Theilig, Bürgermeister) (Siegel)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
und damit Eintreten der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Leidhecke“ am

.....

Bodenheim, den

.....

(Thomas Becker-Theilig, Bürgermeister) (Siegel)