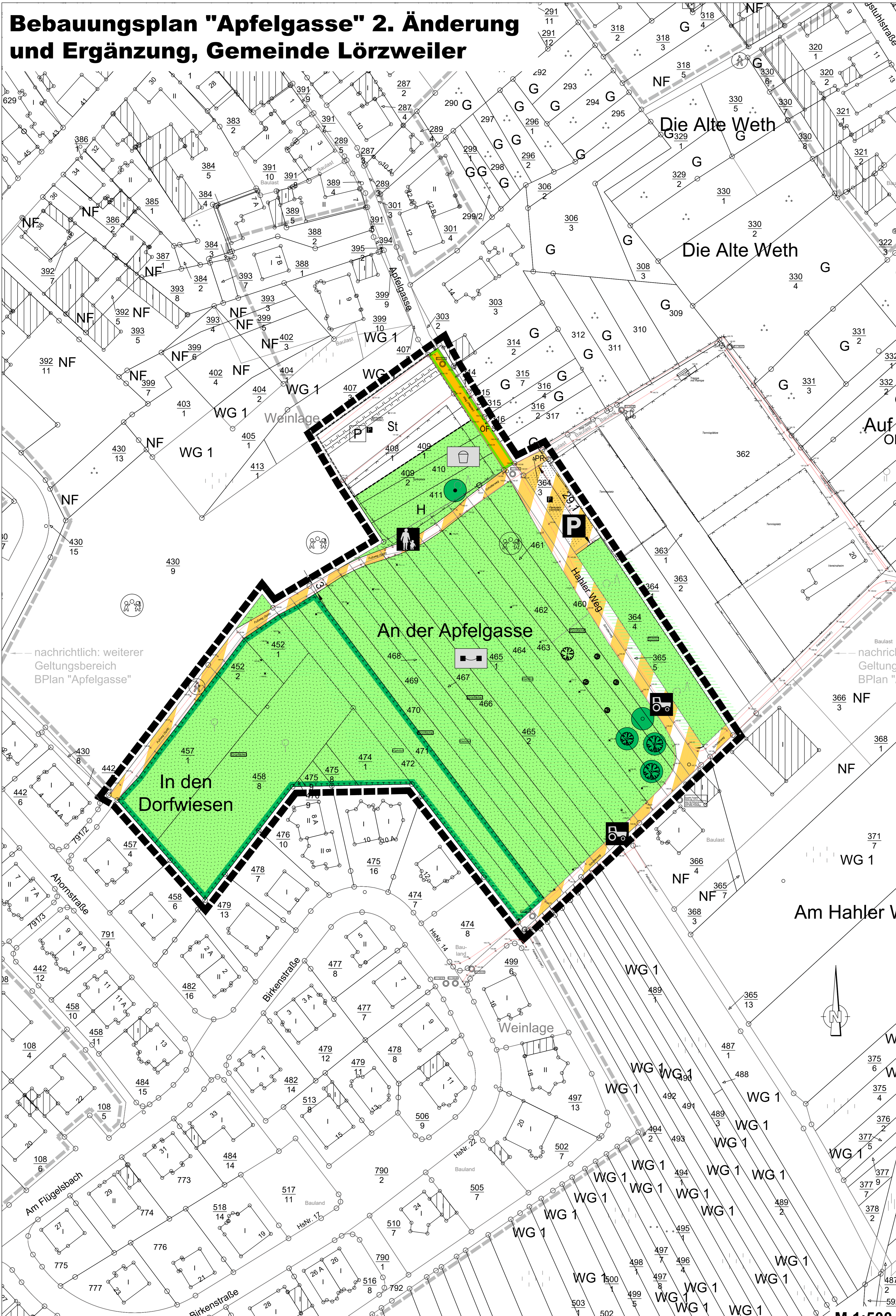


# Bebauungsplan "Apfelgasse" 2. Änderung und Ergänzung, Gemeinde Lörzweiler



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Verkehrsmittel**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- OF Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - PR Private Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Parkfläche
  - Gehweg
  - Landwirtschaftlicher Verkehr
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- OF Öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz
  - Naturerfahrungsraum
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gärten Gemeinde Bodenheim / 75 Wirtschaftsbetrieb Mainz, Eigenbetrieb der Stadt Mainz (Abwasserkanal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Nachrichtlich: eingemessener Baum
  - Nachrichtlich: Ballspielplatz

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baumzonenverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeicherverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Landesplanungsgesetz (LPG)** vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz und Pflegegesetz (DschPfG))** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 237), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

### A1 Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Beauftragung auf Parkflächen und Fahrzeugabstellflächen

Auf Parkplätzen oder anderen Fahrzeugabstellflächen ist auf dem Pflanzstreifen und/oder Pflanzzeilen für jeweils 4 - 6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein standortgerechter nicht tropfender bzw. fruchttragender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### Gehölzliste:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Laubbäume: Pflanzgröße STU 16/18

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Sorbus domestica Speierling
- Castanea sativa Kastanie

#### Obstbäume: alle Sorten als Hochstamm

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Sträucher: Pflanzgröße 80/100 cm

- Amelanchier ovalis Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hahnriegl
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Wolliger Schneeball
- Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Rh. frangula Faulbaum
- Prunus spinosa Schlehe

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB in Verb. mit § 98 LBO

### B1 Stellplätze und Garagen

Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen, (wassergebundene Decke, Okopflaster mit 3 cm Rasengruff, Rasengittersteine).

### C Hinweise

#### Versorgung mit elektrischer Energie

Das ausgewiesene Baugelände wird hoch- oder niederspannungsmittel mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den späteren Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

#### Baugrund

Für das Baugelände können eventuell spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten. Teilweise befinden sich die Flächen im Hangschuttbereich des Mainzer Beckens, so dass projektbezogene Baugrundgutachten (nach DIN 4020) unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität (DIN 4104) empfohlen wird.

#### Bodendenkmäler

Aus dem Baugelände sind bis jetzt noch keine Bodendenkmäler bekannt geworden. Funde müssen jedoch unverzüglich (§ 17 DschG) dem Landesamt für Denkmalpflege, Amt Mainz, Große Bleiche 49-51, der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, der Verbands- oder der Ortsgemeinde gemeldet werden.

#### Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.

#### Nachbarrecht

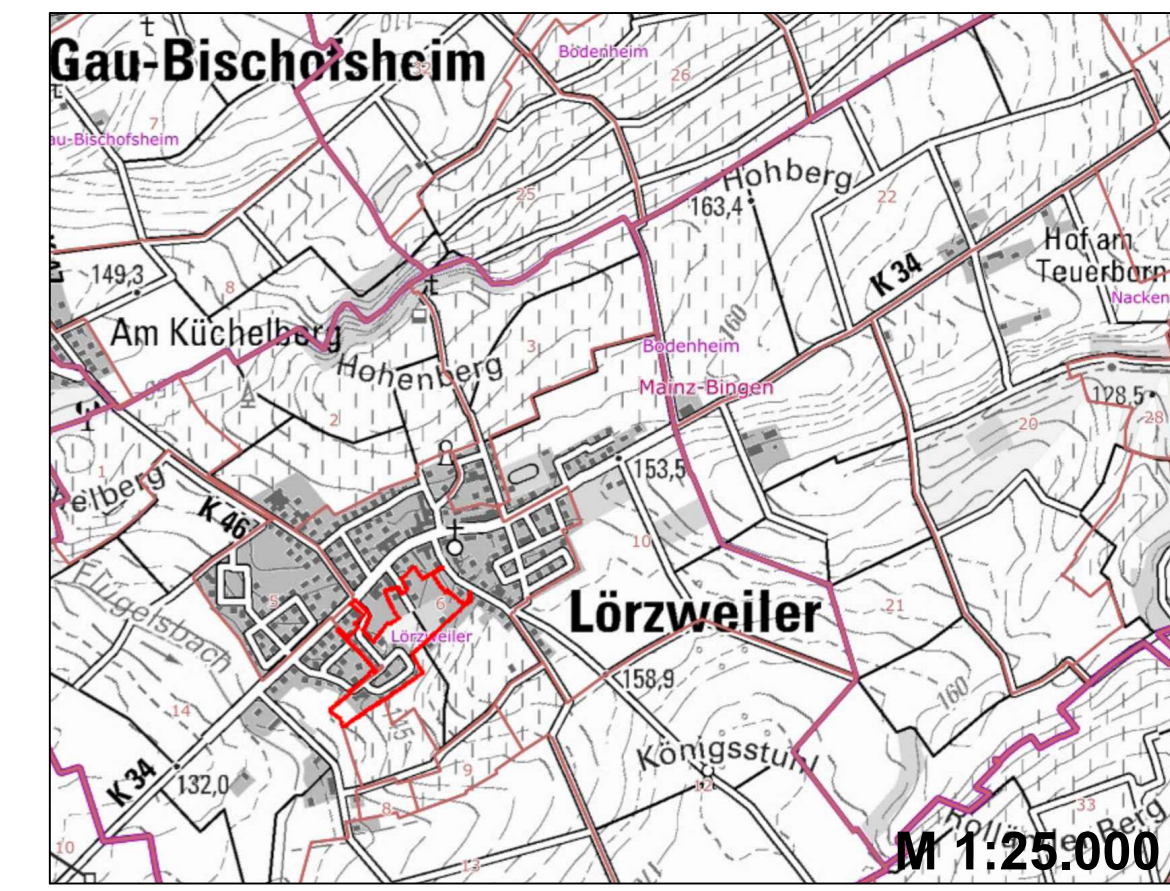
Die Grundsätze des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (§§ 42 und 44-46) sind zu beachten. **Abtätigungsstelle** Reg.-Nr. 339 02 034 - 201 (Pflanz-Nr.: 393/3, 393/4, 393/5, 393/6, 398/7, 398/8, 402/3, 402/4, 403/1, 404/1, 404/2, 405/1, 407/1, 408/1, 409/1, 409/2, 410, 411, 413/1, 423/2, 430/7, 430/9, 430/12, 430/13, 438/7, 442/6, 442/7, 442/8, 442/9, 442/10, 442/11, 442/13, 452/1, 452/2, 457/1, 457/3, 457/4).

Im Baugrundverfahren und insbesondere bei Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffen in die Abtätigungen (Planarbeiten, Leitungs- oder Schachtabau u. a.), ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD) Süd- / Regionaler Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz zu beteiligen.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist zur Sicherheit der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit Abtätigung eine ausreichende Bodendeckung mit unbelastetem Bodenmaterial vorzusehen. Für Kinderspielplätze beträgt die empfohlene Deckenschichtmächtigkeit der einzubringenden bzw. aufzubringenden Bodenschicht mindestens 35 cm. Als zusätzliche Maßnahme wird die Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) empfohlen, die als Graspere zusätzliche Sicherheit von unbeabsichtigtem Kontakt mit der Abtätigung bietet.

## Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lörzweiler hat am 08.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelgasse" beschlossen und am 06.02.2024 den Geltungsbereich geändert und angepasst.  
Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 16.02.2024.
- Offenlegung**  
Die Offenlegung des vorliegenden Bebauungsplanes einschließlich Begründung gem. § 3 (2) erfolgte in der Zeit vom 26.02.2024 bis 02.04.2024.  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) erfolgte mit Anschriften vom 07.02.2024.  
Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 16.02.2024 ersichtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.
- Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lörzweiler hat am 11.12.2024 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lörzweiler, den \_\_\_\_\_ (Steffan Haub) Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten**  
Die Satzung des Bebauungsplanes wurde am 20.12.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.  
**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_\_**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.  
Lörzweiler, den \_\_\_\_\_ (Steffan Haub) Ortsbürgermeister



**Ortsgemeinde Lörzweiler**  
vertreten durch VG Bodenheim  
Am Dollesplatz 1, 55294 Bodenheim

**Bebauungsplan "Apfelgasse"**  
2. Änderung und Ergänzung  
Ortsgemeinde Lörzweiler

Bauleitplanung  
Bebauungsplan "Apfelgasse"  
2. Änderung und Ergänzung  
Satzungsfassung

**Planverfasser:**  
Ingenieurbüro L.O.P.  
Landschafts- & Objektplanung  
Dipl. Ing. Uwe Hock

Huxelstraße 9c  
67550 Worms  
Tel. 06241/93991-0 Fax -18  
Email: info@lop-ingenieure.de  
Web: http://www.lop-ingenieure.de  
ANSCHAUFUNG

Name:	Datum:
Druckfertig	UM 20.12.2024
Genehmigt	SB 28.12.2024
Gezeichnet	
Projekt-Nr.	25/14/19/13M
Zeichnung	
Blatt	Blatt M500
Vermaßstab	1:500
Blattgröße	DIN A3
Anlage-Nr.	1
Blatt-Nr.	1

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz und Pflegegesetz (DSchPfig)**) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 237), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 BauGB

### **A1 Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen**

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

#### Bepflanzung auf Parkflächen und Fahrzeugabstellflächen

Auf Parkplätzen oder anderen Fahrzeugabstellflächen ist auf dem Pflanzstreifen und/oder Pflanzinseln für jeweils 4 - 6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein standortgerechter nicht tropfender bzw. fruchttragender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **Gehölzliste:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Laubbäume: Pflanzgröße STU 16/18

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sorbus domestica  
Castanea sativa

Speierling  
Kastanie

### Obstbäume: alte Sorten als Hochstamm

#### Sträucher: Pflanzgröße 80/100 cm

Amelanchier ovalis  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Rhamnus catharticus  
Rh. frangula  
Prunus spinosa

Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Liguster  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Schlehe

## **A2 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet ist der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung (ein Baum STU 16/18) Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen DIN 18920, September 1990).

## **A3 Maßnahmen zum Ausgleich**

§ 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Ortsgemeinde Lörzweiler vom 06.11.2024 geregelt und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 88 LBauO

### **B1 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen, (wassergebundene Decke, Ökopflaster mit 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine).

## **C Hinweise**

### Versorgung mit elektrischer Energie

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den späteren Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

### Baugrund

Für das Baugebiet können eventuell spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten. Teilweise befinden sich die Flächen im Hangrutschgebiet des Mainzer Beckens, so dass projektbezogene Baugrundgutachten (nach DIN 4020) unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität (DIN 4084) empfohlen wird.

### Bodendenkmäler

Aus dem Baugebiet sind bis jetzt noch keine Bodendenkmäler bekannt geworden. Funde müssen jedoch unverzüglich (§ 17 DSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege, Amt Mainz, Große Bleiche 49-51, der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, der Verbands- oder der Ortsge-  
meinde gemeldet werden.

### Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.

### Nachbarrecht

Die Grundsätze des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (§§ 42 und 44-46) sind zu be-  
achten.

### Altablagerungsstelle Reg.-Nr. 339 02 034 - 201

(Parz-Nr.: 393/3, 393/4, 393/4, 399/5, 399/6, 399/7, 399/8, 402/3, 402/3, 402/4, 403/1, 404/1, 404/2, 405/1, 407/1, 408/1, 409/1, 409/2, 410, 411, 413/1, 423/2, 430/7, 430/9, 430/12, 430/13, 438/7, 442/6, 442/7, 442/8, 442/9, 442/10, 442/11, 442/13, 452/1, 452/2, 457/1, 457/3, 457/4):

Im Bauantragsverfahren und insbesondere bei Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffen in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.), ist die Struktur- und Ge-  
nehmigungsbehörde (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bo-  
denschutz in Mainz zu beteiligen.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist zur Sicherheit der Vereinbarkeit der geplanten Nut-  
zungen mit Altablagerung eine ausreichende Bodendeckung mit unbelastetem Bodenmaterial  
vorzusehen. Für Kinderspielplätze beträgt die empfohlene Deckschichtmächtigkeit der einzu-  
bringenden bzw. aufzubringenden Bodenschicht mindesten 35 cm. Als zusätzliche Maßnahme  
wird die Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) empfohlen, die als Grabsperre zu-  
sätzliche Sicherheit von unbeabsichtigtem Kontakt mit der Altablagerung bietet.



**Gemeinde Lörzweiler**  
**Verbandsgemeinde Bodenheim**  
**Bebauungsplan „Apfelgasse, 2. Änderung“**

**Begründung der Änderung zum Bebauungsplan**

Satzungsexemplar

Entwurfsverfasser:



Dipl. Ing. Uwe Hock  
**Ingenieurbüro L.O.P.**  
Huxelstraße 9c  
67550 Worms  
Tel. 06241/93991-0  
E-Mail: [info@lop-ingenieure.de](mailto:info@lop-ingenieure.de)  
Web: [www.LOP-ingenieure.de](http://www.LOP-ingenieure.de)

## Begründung zum Bebauungsplan, 2. Änderung

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde hat den rechtskräftigen Bebauungsplan „Apfelgasse, 1. Änderung“, welcher mit Datum vom 23.09.2005 rechtskräftig geworden ist. Aufgrund von Anforderungen aus der Gemeinde wünscht die Kommune die Nutzung einer Grünfläche, welche bisher als Ausgleichsfläche AF2 ausgewiesen ist, zugleich als Nutzung für die Jugend des Ortes zur Herstellung einer Dirtbahn (Erdfahrbahn für Mountainbiker). Die Jugend des Ortes will hier tätig werden und eine entsprechende Dirtbahn selbst errichten.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Naturschutz soll die Ausgleichsfläche AF2, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung, in das „Lörzweiler Wäldchen“ verlegt werden.

Neben diesem eigentlichen Ziel der Änderung des Bebauungsplanes soll zugleich das Kataster entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Eines Umlegungsverfahrens bedarf es hierzu nicht, da die Kommune durchgängig Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist.

### 2 Änderungen im Bebauungsplan

Letztendlich wurden die nachfolgenden Änderungen im Bebauungsplan im Rahmen der 2. Änderung vorgenommen:

- Anpassung des Bebauungsplanes an die amtliche Katasterkarte
- Anpassung der räumlichen Wegfestsetzung an den tatsächlichen baulichen Weg gem. Vermessung
- Verkleinerung der Flächen mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie)
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz zur Legalisierung eines bestehenden Schotterparkplatzes

Die Änderungen werden nachfolgend näher beschrieben.

#### 2.1 Zeichnerische Änderungen

Zur Erstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes lagen keine verarbeitbaren elektronischen Daten des Bebauungsplanes vor. In Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Bodenheim wurde daher auf der Grundlage der neuesten Katasterunterlage der Bebauungsplan neu erstellt. Hierbei wurde den Katastergrenzen gefolgt. Die Katasterunterlagen wurden dem Ingenieurbüro L.O.P. als Entwurfsverfasser mit E-Mail vom 19.04.2023 durch die Verbandsgemeinde Bodenheim zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Digitalisierungsarbeiten, welche ergänzend auch unter Zuhilfenahme von digitalen Luftbildern erfolgte, konnten die festgesetzten Wegebereiche in den betroffenen Flurstücken nicht hinreichend genau nachvollzogen werden. Aus diesem Grund entschied sich die Kommune für eine Bestandsvermessung der vorhandenen Wege. Mit Datum vom 15.11.2023 wurde die Bestandsvermessung der Wegesituation vorgenommen und als digitaler Lageplan ausgearbeitet. Diese Vermessung ist dem Bebauungsplan hinterlegt und auf dieser Grundlage erfolgte die neue Festlegung der Festsetzung für die Wegeflächen.

##### 2.1.1 Anpassung der räumlichen Wegfestsetzung an den tatsächlichen baulichen Weg gem. Vermessung

Die Festsetzung der Fußwege von der Ahornstraße an den Hahler Weg vor der Tennisanlage wurde den tatsächlichen Gegebenheiten gem. Bestandsvermessung vom 15.09.2023

angepasst. Hierdurch ergibt sich eine Verlagerung von Grünflächen von der Süd- auf die Nordseite des Fußweges, jedoch keine Änderung der Flächengrößen. Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und stellt keinen neuen oder erweiterten Eingriff in Natur und Landschaft da.

**2.1.2 Verkleinerung der Flächen mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Die nachfolgenden Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Apfelgasse, 1. Änderung“ als „öffentliche Grünfläche“ mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 dargestellt und bleiben als solches erhalten:

Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	Fläche	Gebietsart
Lörzweiler	6	452/1	306 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	457/1	1.064 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	458/8	1.686 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	452/2	300 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	475/8	86 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	476/9	6 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	474/1	308 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	475/9	44 m <sup>2</sup>	Grünflächen
<b>Summe:</b>		<b>8 Stk.</b>	<b>3.800 m<sup>2</sup></b>	
<b>entspricht:</b>			<b>0,380 ha</b>	

**Abbildung 1: Lage der vorgenannten Flurstücke**



In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 auf diese Flurstücke reduziert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Apfelgasse, 1. Änderung“ waren die nachfolgenden weiteren Flurstücke als „öffentliche Grünfläche“ mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 dargestellt und werden als solches nicht erhalten, da in diesem Bereich die Dirtbahn vorgesehen ist:

Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	Fläche	Gebietsart
Lörzweiler	6	462	675 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	469	606 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	472	725 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	461	444 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	467	494 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	465/2	712 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	460	758 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	463	663 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	468	481 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	464	719 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	470	519 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	466	681 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	465/1	712 m <sup>2</sup>	Grünflächen
Lörzweiler	6	471	775 m <sup>2</sup>	Grünflächen
<b>Summe:</b>		<b>14 Stk.</b>	<b>8.964 m<sup>2</sup></b>	
<b>entspricht:</b>			<b>0,896 ha</b>	

Abbildung 2: Lage der vorgenannten Flurstücke



Diese Fläche bleibt in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Apfelgasse“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt, jedoch nicht mehr mit der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.



### 2.1.3 Verkleinerung einer Fläche mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Auf dem Flurstück 364/4 (Größe: 933 m<sup>2</sup>), Flur 6, Gemarkung Lörzweiler, wird ein Teilbereich als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz“ festgesetzt (in Abbildung 2 gelb markiert). Wie dem Luftbild zu entnehmen ist, wurde hier bereits ein Schotterparkplatz angelegt und die Pflanzbindung nie erfüllt.

Nach Rücksprache mit dem dort ansässigen Tennisverein wird der Schotterparkplatz für den Betrieb der Tennisplätze im Osten des Parkplatzes zwingend benötigt. Die Kommune folgt der Argumentation des Vereins und legalisiert mit der Festsetzung den geschotterten Parkplatz. Zugleich soll vermieden werden, dass der Parkplatz sich „ungehindert ausweitet“ oder die Fahrzeuge wild in Grünflächen geparkt werden. Die Flächengröße der „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz“ beträgt ca. 271 m<sup>2</sup>.

## 3 Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Es wurden keine Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

## 4 Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Mit den vorgenannten Änderungen gehen folgende Eingriffe einher:

		geänderte Fläche	Eingriff
Flur 6, Flurstücke 460, 461, 462, 463, 464, 465/1, 465/2, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472	Verkleinerung von Flächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.132 m <sup>2</sup>	7.132 m <sup>2</sup>
Schotterparkplatz Tennisverein, Flur 6, Flurstück 364/4	Verkleinerung einer Fläche mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“; Festsetzung eines Parkplatzes	271 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>
<b>neu auszugleichende Eingriffsfläche:</b>			<b>7.403 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleich des Eingriffs betrifft keinen Anlieger oder Erschließungskosten, sondern ausschließlich die Ortsgemeinde Lörzweiler. Es kann daher der Ausgleich ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan und Umverteilung auf Baugebietsflächen durch die Kommune mit der Kreisverwaltung geregelt werden. Die Kommune kann einen vertraglichen Ausgleich herstellen, der innerhalb des Rechtsdokumentes des Bebauungsplanes nicht weiter im Rahmen von Festsetzungen verarbeitet werden muss.

## 5 Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Apfelgasse" wurden folgende Punkte verändert:

- Anpassung des Bebauungsplanes an die amtliche Katasterkarte

- Anpassung der räumlichen Wegfestsetzung an den tatsächlichen baulichen Weg gem. Vermessung
- Verkleinerung der Flächen mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (TTT-Linie)
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz zur Legalisierung eines bestehenden Schotterparkplatzes

Die ersten beiden Punkte waren und sind den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten geschuldet und stellen schlussendlich lediglich eine Verfeinerung der Lage der zeichnerischen Festsetzungen dar.

Mit der Verkleinerung der Fläche mit Maßnahmen zum Naturschutz und der Landespflege wird der Kommune die Chance gegeben den Wunsch der örtlichen Jugend nach einer Dirtbahn umzusetzen.

Für den Tennisverein wird der bestehende Schotterparkplatz legalisiert und zugleich räumlich begrenzt.

Aus den Änderungen entsteht kein notwendiges Umlegungsverfahren, da alle betroffenen Flächen im Eigentum der Kommune stehen. Die Kommune plant, nach der Durchführung des Verfahrens nach BauGB, die Vereinigung der Grünflächengrundstücke und die Herausmessung des Fußweges als gesonderte Parzelle.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zwischen der Kommune und der Kreisverwaltung direkt geregelt und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan „Apfelgasse, 2. Änderung“.

## **Begründung zum Bebauungsplan, 1. Änderung**

Der nachfolgende Text ist die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Apfelgasse“ welcher mit Datum vom 23.09.2005 rechtskräftig geworden ist. Der begründende Text ist inhaltlich unverändert und rein informativ.

### **Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 . Änderung "Apfelgasse" befindet sich im Süden der Ortslage von Lörzweiler. Das Baugebiet ist im Norden über die Mommenheimer Straße sowie über die Apfelgasse an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Bebauungsplan "Apfelgasse" wurde am 07. Oktober 1999 als Satzung beschlossen und wurde inzwischen durch einen Erschließungsträger entsprechend umgesetzt .

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden geringfügige Änderungen und Verschiebung der Lage der Straßen vorgenommen, um sie den technischen Erfordernissen anzupassen. Zudem waren Änderungen notwendig, da die Katastergrundlage des Bebauungsplanes Differenzen zu den Örtlichkeiten aufwies. Auch durch das Umlegungsverfahren, welches das Katasteramt Mainz durchführte, wurden Änderungen im Bebauungsplan notwendig.

Die Gemeinde Lörzweiler hat deshalb den Bebauungsplan an die umgesetzte Erschließungsplanung und die umgelegten Rächen angepasst. In diesem Zusammenhang sollen weitere geringfügige Änderungen hinsichtlich Wege und Baufenster vorgenommen und zwei weitere Baugrundstücke ergänzt werden.

### **Änderungen des Bebauungsplanes**

#### **ÄNDERUNG DES FUßWEGES SÜDWESTLICH DES PLANGEBIETES**

Der Fußweg am Südrand des westlichen Teil des Plangebietes wurde von 4,0 m auf 3,75 m reduziert, um ihn an die bestehenden Katastergrundlagen anzupassen.

#### **ÄNDERUNG DES FUßWEGES SÜDÖSTLICH DES PLANGEBIETES**

Der Fußweg am südlichen Rand des östlichen Baugebietes wurde nach Norden verschoben, um ihn an die bestehenden Flurstücke anzupassen.

#### **ERWEITERUNG DES FUßWEGES WESTLICH DES BAUGEBIETES BIS ZUR STRAßE "IN DEN DORFWIESEN"**

Der Fußweg am Westrand des Baugebietes westlich der Planstraße A wird zur Straße "In den Dorfwiesen" bis zur Einmündung Lindenstraße als Fahrweg verbreitert und der (Geltungsbereich um diesen Weg erweitert. Damit soll gewährleistet werden, dass das Grundstück mit der Flurstücksnummer 430/1 1 über diesen Weg erschlossen wird und nicht über die Planstraße A des Bebauungsplanes.

#### **ÄNDERUNG VON BAUGRENZEN**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden die Baugrenzen auf ihre Bebaubarkeit hin überprüft und entsprechende Änderungen vorgenommen, um die Grundstücke städtebaulich sinnvoller bebauen zu können.

#### **AUSWEISUNG EINES BAUGEBIETES WA 2 FÜR DOPPELHAUSBEBAUUNG**

Für die beiden Grundstücke 430/11 und 430/10, die als WA ausgewiesen sind, wurde ein neues Wohngebiet WA 2 ausgewiesen, in dem eine Doppelhausbebauung zulässig ist.

Hiermit soll eine flexiblere Ausnutzung der relativ schmalen Grundstücke ermöglicht werden.

### **ERWEITERUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN DES GRUNDSTÜCKES APFELGASSE NR. 12 NACH OSTEN**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Apfelgasse" wurde die Wohnbaufläche des Grundstückes mit der Plannummer 301/2 nach Osten erweitert, um dort den Bebauungsplan an die bestehende Bebauung anzupassen und um erforderliche Grenzabstände einzuhalten. Damit werden zusätzlich 94 m<sup>2</sup> private Grünflächen in Wohnbaufläche umgewandelt, die jedoch nicht bebaut werden können.

### **ÄNDERUNG DER AUSWEISUNG "PRIVATE GRÜNFLÄCHEN" IN WOHNGEBIETSFLÄCHEN IM NÖRDLICHEN PLANGEBIET**

Am Ende der Greifenklausstraße wird für die Grundstücke 291/3, 292, 293 und 291/4 die Ausweisung von privaten Grünflächen durch Wohnbauflächen ersetzt, um dort eine Bebauung am Ende der Greifenklausstraße zu ermöglichen. Der dort vorher festgesetzte Fußweg entfällt. Damit soll eine Abrundung des Siedlungskörpers am Ende der Greifenklausstraße erreicht werden.

Diese Wohngebietsausweisungen befinden sich in der Nähe der im Südosten befindlichen Tennisplätze. Zwischen der Wohnbebauung und den Tennisplätzen befinden sich private Grüngärten mit Baumpflanzungen, welche die Lärmimmission dämpfen. Der Abstand von 50 m lässt eine Bebauung zu. Durch die neuen Ausweisungen sind die Lärmimmissionen der Tennisplätze entsprechend zu dulden und gegebenenfalls selbst für aktiven Lärmschutz zu sorgen.

### **ÜBERNAHME UND ANPASSUNG AN DAS AKTUELLE KATASTER**

Das aktuelle Kataster wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet, welches lage- und koordinatenmäßig nicht mehr mit dem alten Bebauungsplan übereinstimmt. Dadurch werden umfangreiche Änderungen und Anpassungen des Bebauungsplanes notwendig. Im neuen Kataster ist bereits die Umlegung des Baugebietes berücksichtigt.

### **Prüfung der Umweltverträglichkeit, Erfordernis eines Umweltberichtes (nach § 1 a und § 2a BauGB)**

Nachdem sich die Nettobauflächen vergrößert haben, wurde die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erfordernisse eines UVP-Vorberichtes geprüft. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVP-Gesetz bzw. § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVP-Gesetz ist eine UVP für ein städtebauliches Projekt für sonstige bauliche Anlagen für eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr vorzunehmen. Für zulässige Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis kleiner 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt die überbaubare Grundfläche im Baugebiet 9.816 m<sup>2</sup> (32.720 m<sup>2</sup> x 0,3 (Nettobauflächen x Grundflächenzahl)). Somit ist weder eine Vorprüfung noch eine UVP erforderlich. Eine Prüfung von Umweltbelangen wurde bereits im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt.

### **Neubilanzierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß nachfolgender Tabelle folgende Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen:

		<b>geänderte Fläche</b>	<b>Einriff</b>
Apfelgasse 12	Umwandlung von priv. Grünfläche In Wohnbaufläche zusätzliche Versiegelung 0 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Apfelgasse 14	Vergrößerung des Grundstückes nach Osten um 138 m <sup>2</sup> , vorher private Grünfläche, neue Versiegelung durch Neubau ca. 100 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Greifenklausstraße 7, Flurstück Nr. 291/4	private Grünfläche (Nutzgärten) in Bauflächen (GRZ 0,3 + 0,1 (Stellplätze, Terrassen und Wege) = 0,4) Eingriff = 343 m <sup>2</sup> x 0,4	343 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Greifenklausstraße, Flurstück Nr. 291/3, 292, 293	private Grünflächen (Nutzgärten) in Bauflächen (GRZ 0,3 + 0,1 (Stellplätze, Terrassen und Wege) = 0,4)	632 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
Umwidmung Weg "In den Dorfwiesen"	ausgebaute Fläche im Geltungsbereich, Umwidmung Fuß- zu Fahrweg, keine neue Versiegelung	197 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Wegfall Fußweg zur Greifenklausstraße	Fußweg in privater Grünfläche entfällt durch neue Baufläche	90 m <sup>2</sup>	-90 m <sup>2</sup>
<b>neu auszugleichende Eingriffsfläche:</b>			<b>401 m<sup>2</sup></b>

Zur Kompensation dieses Eingriffes von 401 m<sup>2</sup>, der überwiegend in privaten Grünflächen (Nutzgärten) erfolgt, sind in den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ausgleichsmaßnahme AF2) weitere vier Streuobstgehölze (mindestens 3 x v.) aus der Artenliste unter Punkt 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehende derzeitige Situation nach dem Umlenungsverfahren und die Änderungen, die im Rahmen der Erschließung erforderlich werden, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es erfolgte eine Anpassung an das Umlenungsverfahren und das dadurch entstandene neue Kataster. Des Weiteren wurden erschließungstechnische Änderungen vorgenommen, die im Rahmen der Erschließungsplanung aufgetaucht sind. In diesem Zusammenhang wurden weitere Bauflächen an der Greifenklausstraße geschaffen, die diesen Bereich nach Süden hin abrunden sollen.

Der zusätzlich entstandene Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung von privaten Grünflächen wird durch die Pflanzung von 4 Streuobstgehölzen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.