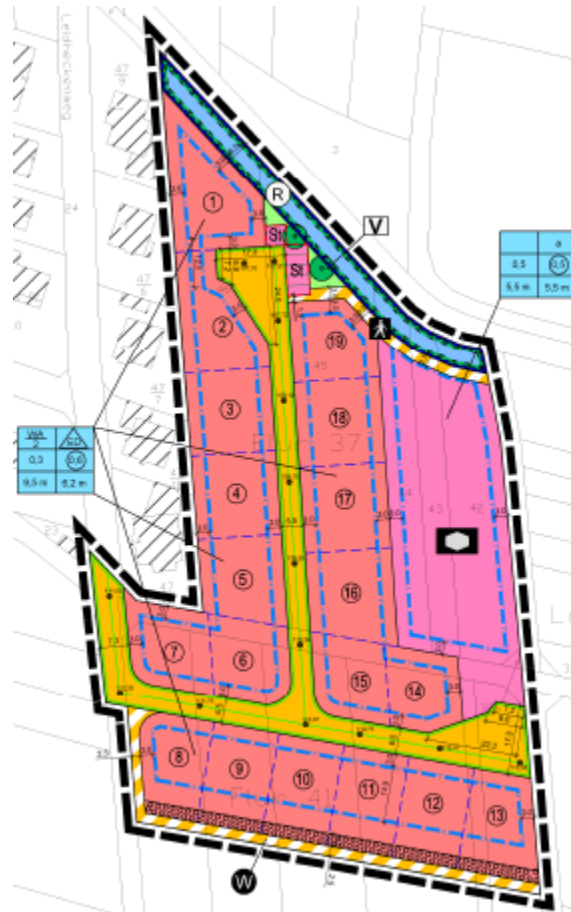




# Bebauungsplan „Flur 37–Leidheckenweg“, 1. Änderung

Ortsgemeinde Bodenheim

Fassung zur  
Bekanntmachung



Angefertigt durch:

**Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim**  
Fachbereich 2  
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen  
Am Dollesplatz 1  
55294 Bodenheim

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Dieser Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I. S. 2939);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66);
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728);
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## **ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Die auf der Planurkunde des Bebauungsplanes enthaltenen textlichen Festsetzungen werden um folgende Bestimmungen ergänzt:

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)**

2.5.1 Als Einfriedungen sind Hecken oder in Hecken integrierte Maschendraht- oder sonstige offene Metallzäune sowie hauszugewandte Hochlattenzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m Höhe zulässig.

2.5.2 Die Einfriedung der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist als Hecke oder in Hecken integrierter Metallgitterzaun zulässig.

Im Übrigen bleiben die Regelungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 37-Leidheckenweg“ unberührt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **Veranlassung, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan ist seit dem 19.10.2018 rechtskräftig. Nach erfolgter Erschließung entstehen zurzeit die ersten Wohngebäude. Einige Grundstückseigentümer haben angekündigt, ihr Grundstück an der Grenze zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, mit einer zwei Meter hohen Wand einzufrieden zu wollen.

Dies entspricht nicht den Vorstellungen der Ortsgemeinde. Die Planungen zum Neubau der gemeindlichen Kindertagesstätte sehen vor, das gesamte Grundstück und somit auch entlang der westlich angrenzenden privaten Baugrundstücke mit einem einheitlichen Metallgitterzaun in ausreichender Höhe einzufrieden und entlang dieses Zaunes eine geeignete Bepflanzung vorzunehmen.

Der Bebauungsplan trifft in seiner bisherigen Fassung keinerlei Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen, obwohl in seiner Begründung unter Punkt 8.6.4.1 restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum als sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen aufgeführt sind. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist daher erforderlich.

### **Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 37-Leidheckenweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### **Begründung der Änderungen**

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung führt der Bebauungsplan „Flur 37-Leidheckenweg“ die Planvorgabe aus den benachbarten Bereichen der beiden Bebauungsplangebiete „Kapelle“ und „Leidhecke“ fort, in denen die Einfriedungen gerade nicht als Mauer, sondern insbesondere als Hecke ausgebildet werden sollen, in die ein offener Metallgitterzaun integriert werden kann. Ursprünglich war vorgesehen, die Festsetzungen aus den beiden o.g. Bebauungsplänen wortgleich zu übernehmen, jedoch ergab sich aus den Stellungnahmen der von dieser Änderung betroffenen Öffentlichkeit, dass vor allem aus Sicherheitsgründen und dem Bedürfnis nach Sichtschutz die Höhe der Einfriedungen statt 1,20 m nun auf bis zu 1,80 m zugelassen werden soll.

Dies deckt sich auch mit der Argumentation aus Kapitel 6.9 in der Begründung des Ursprungsplanes, in dem unter der Überschrift „Grünordnerische Maßnahmen“ erläutert ist, dass „...bei den neuen Bauherrn das Bedürfnis bestehen wird, selbst eine Pflanzung vorzunehmen, um eine Einsehbarkeit der privaten Gärten auf Grund des angrenzenden öffentlichen Weges zu vermeiden.“

Die textlichen Festsetzungen sollen später auch im weiterführenden Bebauungsplan „Ahlen“, dessen zukünftiger Geltungsbereich die „Lücke“ zwischen den Planbereichen „Leidhecke“ und „Flur 37-Leidheckenweg“ schließen wird, in dieser Form enthalten sein.

### **Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Sie ist alleine aus gestalterischer Sicht erforderlich und befasst sich somit ausschließlich mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden nicht geändert.

Somit ändert sich auch nichts gegenüber den Auswirkungen, die sich aus der bestehenden Planung auf die Umwelt ergeben. Im Sinne des § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB, nach dem die Gemeinde für jeden Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung festlegt, wird somit auf den Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

### **Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung**

Durch die rein bauordnungsrechtlichen Festsetzungsergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan bereits nach Landesrecht zulässigen Einfriedungen begründen durch ihre nun beabsichtigte Reglementierung keine Vorhaben, die den in den Ziffern 1 bis 3 des § 13 Abs. 1 BauGB Voraussetzungen widersprechen. Durch die Regelung von Einfriedungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen dadurch auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten.

### **Durchführung des Verfahrens**

Der Gemeinderat Bodenheim hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.07.2021 sich auch dafür ausgesprochen, an Stelle einer globalen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB die von der Änderung betroffenen Bauherren und Grundstückseigentümer an der Planung zu beteiligen. Sie macht damit von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und verzichtet im Übrigen entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Auf Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommt ausschließlich die Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Untere Bauaufsichtsbehörde in Frage.

