BEBAUUNGSPLAN

´AM NORHEIMER WEG - IN DER NEUWIES – DIE NÄGELSBORNER GEWANN – AUF DEM FLECKEN` (2. ÄNDERUNG)

Ortsgemeinde Mandel

SATZUNGSTEXT und BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss am 28.09.2023

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0, *Fax*: 06130/91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Inhalt: *Seite*

I. RECHTSGRUNDLAGEN 3

II. SATZUNGSTEXT 4

III. BEGRÜNDUNG 8

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Plan-Änderung 8
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 8
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 2. Änderung 9
   - 3.1. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 9
   - 3.2. Schutzgebiete 10
   - 3.3. Sonstige Vorgaben 10
   - 3.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan 10
   - 3.5. Erschließung 12
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen 12
   - 4.1. Ausnahmeregelung für die flächendeckende Randeingrünung 12
   - 4.2. Festsetzung zum Ausgleich 16
   - 4.3. Festsetzungen zu Nebenanlagen 17
   - 4.4. Festsetzung zu Einfriedungen 18
5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes 18
   - 5.1. Allgemeine Vorbemerkungen 18
   - 5.2. Bewertung des durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Eingriffes 19
   - 5.3. Kompensation des durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Eingriffes 20
6. Umsetzung der Planung 23

IV. VERFAHRENSVERMERKE 24

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- **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)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **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 (vereinfachten) 2. Änderung des Bebauungsplanes ´Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken` der Ortsgemeinde Mandel gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Mandel 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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ´Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken` der Ortsgemeinde Mandel in seiner rechtskräftigen Fassung wird für das Teilgebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert bzw. ergänzt.

3.1 Ausnahmeregelung für die flächendeckende Randeingrünung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffene textliche Festsetzung in Ziffer 7.2 (2. Spiegelstrich), die sich auf die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezieht:

„Entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 1,5 qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Mindestens 50 % der Fläche" sind aus u. a. Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen werden auf die festgesetzten Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a nach Pkt. 7.1 angerechnet. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzung zu integrieren",

wird um folgenden Passus ergänzt:

Als Ausnahme von der vorstehenden Festsetzung kann in den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und demnach mit einem Pflanzgebot belegten Streifen an den jeweiligen Rändern der betroffenen Grünstreifen zur freien Landschaft hin pro betroffenem Baugrundstück eine bis zu maximal 20 qm große Fläche für Nebenanlagen (wie z. B. Terrassen, Gartenhäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken, Sandkasten oder vergleichbare Anlagen) genutzt werden.

Voraussetzung ist, dass dies mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit der gültigen Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ), vereinbar ist.

Zudem bleiben die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sowie nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz von dieser Regelung unberührt und sind einzuhalten.

Im Falle der Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist vom Grundstückseigentümer bzw. Eingriffsverursacher ein Ausgleich zu erbringen, der in Ziffer 3.2 geregelt wird.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind die folgenden Grundstücke im Geltungsbereich:

Flur 16: Flurstücke 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 289, 290, 291, 292, 312, 313, 316, 317, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 356 und 357.

3.2 Vorgaben zum Ausgleich

Soweit ein Grundstückseigentümer von der in Ziffer 3.1 festgesetzten Ausnahmeregelung Gebrauch macht, sind für jeden Quadratmeter, der auf der in der Planurkunde des Ursprungs-Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gemäß Ziffer 7.2 der Textfestsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (s. Zitat in Ziffer 3.1 der vorliegenden Satzungstextes) begrünt, sondern überbaut wird, zwei Quadratmeter Ausgleich zu erbringen.

Dieser Ausgleich kann über eine von der Ortsgemeinde zur Verfügung gestellte Fläche erfolgen, die ökologisch aufgewertet wird. Es handelt sich um einen umwelt- und naturschutzfachlich aufwertbaren Teil der Parzelle 164 in Flur 15 der Gemarkung Mandel.

Auf Grundlage des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB wird der Ausgleich in diesem Fall über eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer – im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde - gesichert, in dem auch die Modalitäten der Abbuchung und der anteiligen Umlegung des Aufwandes auf den Eingriffsverursacher geregelt werden.

Von dieser Festsetzung betroffen sind lediglich die in Ziffer 3.1 aufgelisteten Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich, soweit sie von der in diesem Punkt ermöglichten Ausnahmeregelung einer nicht flächendeckenden Randeingrünung Gebrauch machen.

3.3 Festsetzungen zu Nebenanlagen

In der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen textlichen Festsetzung in Ziffer 3

„Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien, zulässig",

wird die einschränkende Vorgabe *„...bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien,"* gestrichen.

Darüber hinaus wird aber - auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO - folgender Passus zur Zulässigkeit von Nebenanlagen neu hinzugefügt:

„Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen".

Die übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen aus Ziffer 3 bleiben unverändert gültig.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind sämtliche Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich.

3.4 Festsetzung zu Einfriedungen

In der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen textlichen Festsetzung in Ziffer 8.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind Einfriedungen als maximal 1,50 m hohe Zäune zulässig"

wird die maximal zulässige Höhe von 1,50 m auf 1,80 m erhöht.

Die übrigen Festsetzungen zu Einfriedungen aus Ziffer 8.2 bleiben unverändert gültig.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind sämtliche Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich.

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich

Über die unter Ziffer 3f. erläuterten Änderungen hinaus bleiben sämtliche sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen) unverändert gültig.

§ 2

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Mandel überein.
Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mandel, den 13.11.23

.....

(Peter Schulz, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Mandel * Verbandsgemeinde Rüdesheim *

Dienstsiegel

§ 3

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim in Kraft.

Mandel, den 13.11.23

.....

(Peter Schulz, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Mandel * Verbandsgemeinde Rüdesheim *

Dienstsiegel

III. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Plan-Änderung

Der Bebauungsplan ´Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken` der Ortsgemeinde Mandel ist am 12.07.2001 in Kraft getreten.

Diese Planung umfasste eine ca. 8,7 ha große Fläche beiderseits der K 52 am östlichen Ortsausgang und hatte zum Ziel, den damaligen Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde über die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser zu decken.

Inzwischen (Stand: Dezember 2022) sind ca. drei Viertel der Bauplätze bebaut.

Bei der inzwischen erfolgten Umsetzung der Planung hat sich nun allerdings gezeigt, dass einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplanes sehr restriktiv sind und die Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer - insbesondere für die der Baugrundstücke an den Rändern des Baugebietes, in denen eine flächendeckende Eingrünung auf den rückwärtigen (zur freien Landschaft hin orientierten) 3 bzw. 5 Metern der Grundstücke festgesetzt wurde - unangemessen einschränken.

So wurde insbesondere die Platzierung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Wohngebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, durch einige textliche Festsetzungen unverhältnismäßig erschwert.

Aber auch die textliche Festsetzung zu Einfriedungen greift relativ stark (und nach aktueller Auffassung des Planungsträgers unangemessen) in die Gestaltungsfreiheit der dort Wohnenden ein.

Der Gemeinderat möchte den nach ihrer Auffassung berechtigten diesbezüglichen Wünschen mehrerer Eigentümer entgegenkommen und die entsprechenden Spielräume maßvoll erhöhen, ohne aber die ursprünglichen städtebaulichen Gründe für die jeweiligen Festsetzungen völlig außer Acht zu lassen.

Wie aus den Aussagen in Kap. 4 der vorliegenden Begründung hervorgeht, entstehen durch diese Änderung auch weder nennenswerte ortsbildästhetische noch umwelt- und naturschutzfachliche Beeinträchtigungen oder Nachteile, es sind keine nachbarrechtlichen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten, und es sind auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die gegen diese (städtebaulich relativ marginale) Änderungen sprechen.

Schließlich sind in der städtebaulichen Gesamtabwägung stets auch die privaten Belange von Grundstückseigentümern und Bauwilligen zu berücksichtigen, denen in diesem begründeten Fall durch die Änderungen besser Rechnung getragen werden kann.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Der in Kapitel 1 erwähnte geänderte Planungswille bzw. die in Kapitel 4 näher erläuterten Änderungen müssen somit über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren in angemessener Weise erhöht und dadurch den privaten Belangen stärkeres Gewicht beigemessen werden und auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderungen sprechen, hat d**er Rat der Ortsgemeinde Mandel am 19.12.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ´Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken` beschlossen.**

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen der Festsetzungen zu Nebenanlagen nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und

- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen, und
- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

3. Erläuterungen zum Plangebiet der 2. Änderung

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich der Änderung von textlichen Festsetzungen dient, die zwar teilweise nur einen eingeschränkten Kreis an Wohnbaugrundstücken (Ziffern 3.1 und 3.2 des Satzungstextes), teilweise aber sämtliche Wohnbaugrundstücke des Geltungsbereiches betrifft Grundstücken (Ziffern 3.3 und 3.4 des Satzungstextes), ist der Geltungsbereich identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.
Bereits in den einzelnen Satzungs-Änderungs-Punkten sowie in Kap. 4 der vorliegenden Begründung wird jeweils klarstellend erläutert, welche Grundstücke von den einzelnen Änderungen betroffen sind.

Im Folgenden werden die planungsrelevanten Aspekte und Kriterien erläutert, wobei dazu im Wesentlichen auf die Aussagen aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu verweisen ist, dessen Aussagen – soweit sie für die vorliegende Änderung überhaupt von Belang sind - weitegehend unverändert gültig sind.

3.1. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan erläutert; darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Bereits die ursprüngliche Gesamt-Bebauungsplanung war mit diesen Vorgaben (Landes- und Regionalplanung) vereinbar, und nach der entsprechenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rüdesheim konnte die Planung auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden – die Fläche ist dort vollständig als Wohnbaufläche („W“) dargestellt.

3.2. Schutzgebiete

In der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan war bereits dargelegt, dass weder Schutzgebiete nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalrecht noch Schutzgebiete oder -objekte nach sonstigem Recht von der Planung betroffen sind oder dieser entgegenstehen.

Auch dies gilt weiterhin für die vorliegende Änderung.

3.3. Sonstige Vorgaben

Es sind auch keine sonstigen Vorgaben, die für die vorliegende 2. 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 erfasst; die nächst gelegenen Biotopstrukturen dieses Katasters sind die Bach begleitenden Gehölze entlang des Weiherbachs, die ab dem Nordostrand des Geltungsbereiches beginnen und in östliche Richtung verlaufen – diese werden von den in Kap. 4 erläuterten Änderungen nicht tangiert*).

3.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

In der nachfolgenden Abb. 1 ist der überwiegende Teil des Planfensters des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes von 2001 abgebildet. Im Folgenden sollen die wesentlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung kurz erläutert werden, wobei die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung **zur Neufassung vorgesehenen Festsetzungen erst in Kap. 4** näher beleuchtet werden.

Das Plangebiet wird durch die Kreuznacher Straße (K 52) in zwei Teile, einen nördlichen und einen südlichen Teil, unterteilt. Beide Teile werden im Wesentlichen durch den Kreisverkehrsplatz (KVP) an der östlichen Ortseinfahrt erschlossen, welcher durch den Ursprungs-Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und anschließend realisiert wurde.

- Der nördliche Planteil führt vom KVP über die Straße „In der Neuwies", die östlich des Friedhofes zwei Bauzeilen erschließt und durch einen platzartig gestalteten Versatz strukturiert wird, in nördliche Richtung. Dort zweigt sie nach Westen in die Straße „Am Brückelchen" ab, die eine Baureihe im Norden und – mithilfe zweier kurzer Stichstraßen – zwei Bauzeilen im Süden erschließt. An ihrem westlichen Ende mündet sie in die Roxheimer Straße (L 237).
- Der südliche Planteil führt vom KVP aus über die Keltenstraße zunächst nach Süden (beidseitig bebaut), bevor diese Straße dann nach Südwesten abknickt. An ihrem westlichen Ende erschließt eine kurze Stichstraße ebenfalls zwei Baugrundstücke ´in 2. Reihe`. Ca. 25m östlich dieses Stichs zweigt zudem der Norheimer Weg nach Norden ab und bindet (ebenfalls beidseitig bebaut) auf Höhe des westlichen Friedhofsrandes, ca. 125 m westlich des KVP, ebenfalls direkt an die Kreuznacher Straße an. Außerdem zweigt vom südlichen Ast der Keltenstraße die Straße „Auf der Grub" nach Norden ab, die hier als Innenerschließung – ohne eigene Kfz.-Durchfahrt zur Kreuznacher Straße - weitere Bauplätze anbindet.

Am Nordostrand des Plangebietes wurde eine Rückhaltefläche zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers planungsrechtlich gesichert (in Abb. 1 nur teilweise enthalten).

Die Baugebietsflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen wurden. Festgesetzt wurden Einzelhaus- (abschnittsweise auch Einzel- oder Doppelhaus-)Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

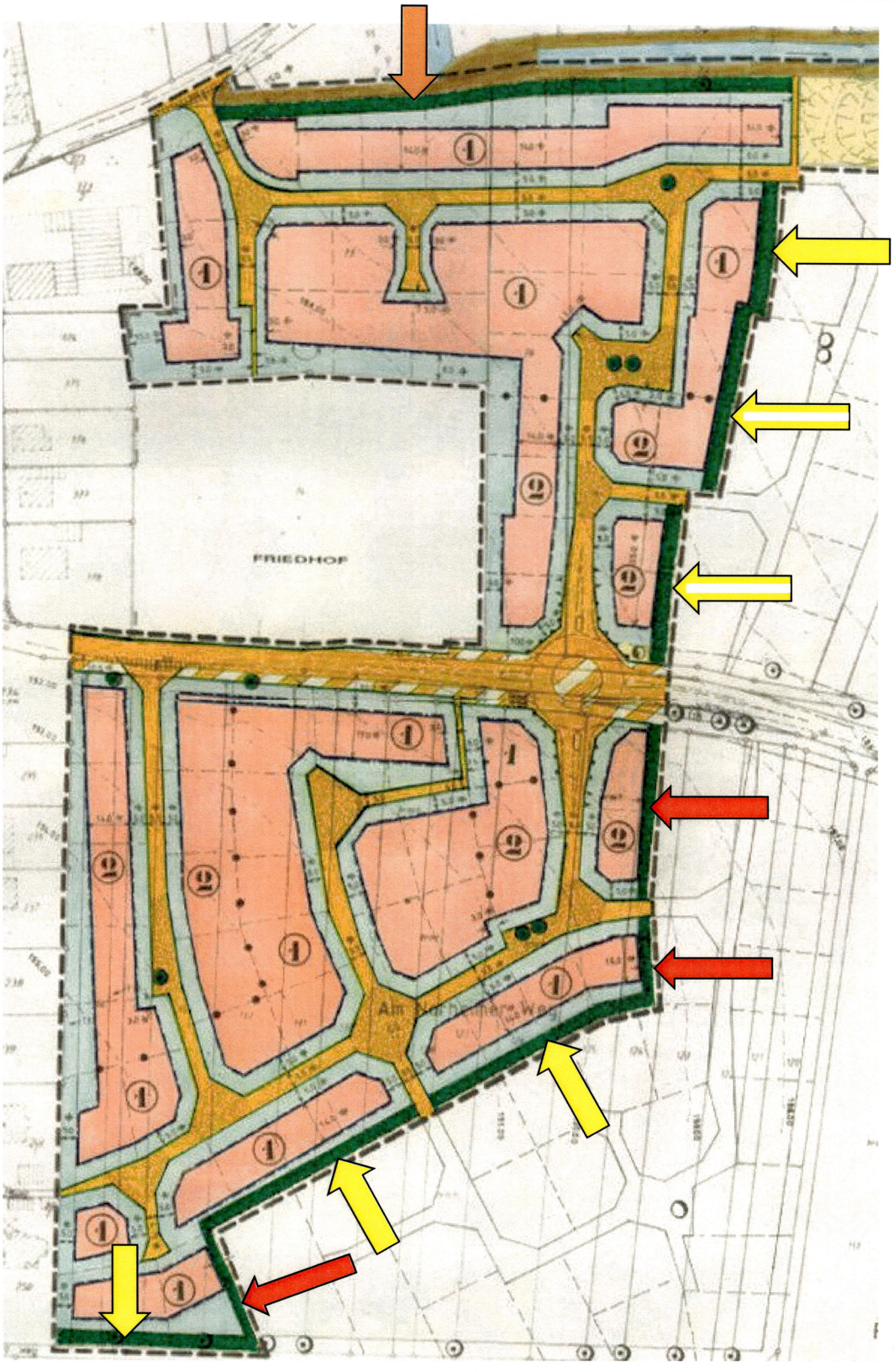


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich). Die gelben Pfeile markieren die in 5,0 m Breite, der orangefarbene Pfeil (am Nordrand) markiert den in 4,30 m Breite und die roten Pfeile markieren die in 3,0 m Breite festgesetzten Eingrünungs-Streifen an den Rändern des Plangebietes (dazu s. Kap. 4).

Es sind Traufhöhen von 4,50 m (berg- und talseits), maximal 2 Vollgeschosse (wobei Keller- und Dachgeschoss als Vollgeschoss mitgerechnet wird) und maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig. Zudem wurden Vorgaben zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, zum Höchstmaß von Baugrundstücken sowie mehrere gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 20.03.2003 in Kraft getreten ist, wurde zum einen die o. g. Festsetzung für Traufhöhen für bestimmte Fälle modifiziert (für die vorliegende Änderung nicht von Belang).
Zum anderen wurden die nördlichen 70 cm der am Nordrand des Geltungsbereiches festgesetzten (bis dato 5,0 m breiten) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Öffentliche Grünflächen festgesetzt, sodass für die dortigen Privatgrundstücke (Anwesen Am Brückelchen 1-17, nur ungerade Haus-Nummern) nur noch ein jeweils 4,30 m tiefer privater Streifen mit der o. g. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verblieben war.

Mit Ausnahme der im nachfolgenden Kapitel 4 ausführlich erläuterten Änderungen zu Nebenanlagen, zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie zu Einfriedungen gelten sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan unverändert weiter.

3.5. Erschließung

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung zum Zwecke der Neu-Regelungen zur Eingrünung, zu Nebenanlagen und zu Einfriedungen auf den privaten Wohnbaugrundstücken (s. Kap. 4 der vorliegenden Begründung) berühren Aspekte der Erschließung (in diesem zudem bereits voll erschlossenen Plangebiet) nicht.

4. Begründung der Änderung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die im Satzungstext aufgeführten Änderungen nochmals aufgeführt (*kursiv* gesetzt) und im Einzelnen begründet.

4.1. Ausnahmeregelung für die flächendeckende Randeingrünung

Als **grünordnerische Festsetzung** war u. a. eine Randeingrünung der am neuen Ortsrand gelegenen Privatgrundstücke zur freien Landschaft hin festgesetzt worden. Dazu wurden an sämtlichen Außenrändern der privaten Randlage-Grundstücke überwiegend 5 m, abschnittsweise aber auch nur 4,30 m bzw. 3 m breite Flächen als *„Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"* zeichnerisch festgesetzt.
Gemäß der dazu erfolgten textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 sind in diesen Flächen *„geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen"*. Dies wurde dahingehend konkretisiert, dass *„pro 1,5 qm mindestens ein Gehölz zu pflanzen"* ist, wobei *„mindestens 50 % der Fläche"* mit Arten der den Textfestsetzungen beigefügten Pflanzliste zu begrünen ist.

Darüber hinaus ist in Ziffer 7.1 der Textfestsetzungen vorgegeben, dass *„die unbebauten Grundstücksflächen (...) bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen"* sind. Dabei sind *„mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (...) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen"*. Die in Ziffer 7.2 festgesetzte Randeingrünung auf den davon betroffenen Grundstücken (s. o.) *„werden auf die festgesetzten Pflanzungen (...) nach Pkt. 7.1 angerechnet"*.

Gemäß der zitierten textlichen Festsetzung in Ziffer 7.2 sind somit die zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen der nordöstlichen, östlich und südöstlichen Randgrundstücke des Geltungsbereiches

flächendeckend zu begrünen. Jegliche bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) sind demnach in diesen Flächen unzulässig.

Von dieser zeichnerischen Festsetzung einer Randeingrünung betroffen sind die folgenden Grundstücke, die auch aus Abbildung 1 ersichtlich sind:

Flur 16: Flurstücke 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 289, 290, 291, 292, 312, 313, 316, 317, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 356 und 357.

In der obigen Abb. 1 sind die Randeingrünungs-Flächen, die in 5,0 m Breite festgesetzt wurden, mit einem gelben Pfeil markiert, die 3,0 m breiten Randeingrünungs-Flächen mit einem roten Pfeil; die 4,30 m breiten Grünrandstreifen werden durch einen orangefarbenen Pfeil gekennzeichnet.

⇒ Demnach wurden die nördlichen Eingrünungsstreifen der nördlichen Flurstücke 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285 und 286 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in einer Breite von 4,30 m festgesetzt.

⇒ Hingegen sind die östlichen Randeingrünungen der Flurstücke 316 und 317 (Keltenstraße 1 und 3; südlich des KVP) sowie die Ost-Ränder der auf zwei Randseiten zu begrünenden Parzellen 347 (Keltenstraße 5) und 357 (Keltenstraße 21) jeweils 3,0 m breit.

⇒ Schließlich sind die Süd-Ränder der auf zwei Randseiten zu begrünenden Parzellen 347 und 357 sowie die östlichen Randeingrünungen auf allen übrigen, oben aufgeführten Grundstücken jeweils 5,0 m breit.

Dazu wird folgendes im Satzungstext (unter Ziffer 3.1) festgesetzt:

3.1 Ausnahmeregelung für die flächendeckende Randeingrünung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffene textliche Festsetzung in Ziffer 7.2 (2. Spiegelstrich), die sich auf die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezieht:

„Entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 1,5 qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Mindestens 50 % der Fläche“ sind aus u. a. Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen werden auf die festgesetzten Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a nach Pkt. 7.1 angerechnet. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzung zu integrieren“,

wird um folgenden Passus ergänzt:

Als Ausnahme von der vorstehenden Festsetzung kann in den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und demnach mit einem Pflanzgebot belegten Streifen an den jeweiligen Rändern der betroffenen Grünstreifen zur freien Landschaft hin pro betroffenem Baugrundstück eine bis zu maximal 20 qm große Fläche für Nebenanlagen (wie z. B. Terrassen, Gartenhäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken, Sandkasten oder vergleichbare Anlagen) genutzt werden.

Voraussetzung ist, dass dies mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit der gültigen Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ), vereinbar ist.

Zudem bleiben die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sowie nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz von dieser Regelung unberührt und sind einzuhalten.

Im Falle der Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist vom Grundstückseigentümer bzw. Eingriffsverursacher ein Ausgleich zu erbringen, der in Ziffer 3.2 geregelt wird.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind die folgenden Grundstücke im Geltungsbereich:

Flur 16: Flurstücke 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 289, 290, 291, 292, 312, 313, 316, 317, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 356 und 357.

➢ **Begründung für diese Änderung:**

Diese Vorgabe einer flächendeckenden, durchgehenden Randeingrünung erscheint im Rückblick aus den folgenden Gründen als relativ restriktiv:

- Zum einen werden derartige Randeingrünungs-Maßnahmen, die ausdrücklich dem umwelt- und naturschutzfachlichen Ausgleich dienen sollten, in dieser Form in jüngerer Zeit immer seltener festgesetzt, da aufgrund der geringen Flächen, der in der Regel (wie hier auch) isolierten Lage der (zudem relativ schmalen) Streifen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung und der daher fehlenden Vernetzung zu sonstigen Habitatstrukturen eine sinnvolle ökologische Aufwertung in derartigen Randstreifen kaum zu erreichen ist. Darüber hinaus sind derartige Flächen, die bisweilen auch nicht fachgerecht von den Bürgern angelegt und unterhalten werden (Pflanzenauswahl, Dichte, Pflege etc.), seitens der Fachbehörden häufig nicht in angemessener Weise kontrollierbar. Daher wird auch seitens der Naturschutzfachbehörden eine sinnvolle (möglichst zusammenhängende und möglichst abseits der Siedlungsnutzung gelegenen) Sammel-Kompensationsfläche in gemeindlicher Pflege vorgezogen, da diese aus biologischer und ökologischer Sicht für den Naturhaushalt eine höhere Aufwertung darstellen und daher gerade aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller sind.
- Zum anderen nimmt es den Bewohnern die freie Sicht in die angrenzende Kulturlandschaft. Darauf gibt es selbstverständlich keinen Anspruch. Es ist aber in Zweifel zu ziehen, ob eine solche flächendeckende Eingrünung an dieser Stelle aus städtebaulichen bzw. landschaftsästhetischen Gründen gerechtfertigt ist. Dies ist stets dann sinnvoll, wenn es gilt, unschöne oder unmaßstäbliche bauliche Strukturen zu kaschieren (hier bspw. für die aus Richtung Rüdesheim die Kreisstraße in Richtung Mandel fahrenden Fahrzeuge), um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Eine solche Notwendigkeit ist hier aber angesichts der am neuen östlichen Ortsrand (der bis auf zwei Grundstücke bereits vollständig bebaut ist) bisher gewachsenen baulichen Strukturen sowie der ihnen zugrunde liegenden einschränkenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung nicht erkennbar.
- Schließlich strebt die Ortsgemeinde inzwischen eine wohnbauliche Weiterentwicklung in östliche Richtung an. Dazu waren im Rahmen der zwischenzeitlich erstellten 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rüdesheim sämtliche Flächen unmittelbar südöstlich bis östlich des Geltungsbereiches (somit alle Flächen hinter den hier in Rede stehenden Randeingrünungsstreifen, mit Ausnahme des Streifens am Nordrand) untersucht und vollständig als geeignet für eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan bewertet worden. Wegen der Beschränkung des Wohnbauflächen-Bedarfswertes konnten jedoch nicht alle Flächen wirksam ausgewiesen werden.
  Dargestellt als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden aber sämtliche Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches nördlich der K 52 (unmittelbar östlich der Baugrundstücke der Straße „In der Neuwies") sowie die Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches südlich der K 52 (unmittelbar östlich der Baugrundstücke der Keltenstraße in einer Tiefe von ca. 95 m ab der Kreisstraße). Für die Flächen südlich der Kreisstraße wurde inzwischen sogar bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. .
  Somit entfällt aber kurz- bis mittelfristig der seinerzeitige Hauptgrund für die völlig geschlossene Randeingrünung, die (wie in einem Protokoll zu einem Abstimmungstermin der Gemeinde, der Verwaltung, Planern und der Unteren Landespflegebehörde am 27.11.1997 vermerkt ist) *„aufgrund der weit einsehbaren Landschaft"* eine Abschirmung des Neubaugebietes in diese Richtungen bewirken sollte.
- Nicht zuletzt aber sind hier auch private Belange bei der Abwägung zu berücksichtigen:
  So hat das erläuterte Randeingrünungsgebot zur Folge, dass von der Grundstückstiefe überwiegend 5 m (abschnittsweise nur 3 m) für untergeordnete Nebenanlagen, wie sie häufig im rückwärtigen Grundstücksbereich üblich sind (Gartenhäuschen, Geräte- oder Holzunterstand o. ä.) auf der jeweils gesamten Breite des Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Dazu ist die ebenfalls geltende textliche Festsetzung in Ziffer 3 ('Nebenanlagen') zu berücksichtigen, wonach *„Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO"* zwar *„auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen"* zulässig sind – allerdings nur *„bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien"*.

Dies hat aber zur Folge, dass somit auch in den zu Straßenflächen hin gelegenen (Vorgarten-) Bereichen die gesamte Front auf 5 m Tiefe ebenfalls für untergeordnete Nebenanlagen, wie sie in diesen Bereichen zumindest üblich oder gar die Regel sind (Mülltonnen o. ä.) nicht zur Verfügung steht (dazu s. Kap. 4.3).

De facto wurde die (grundsätzlich über die textlichen Festsetzungen eingeräumte) Zulässigkeit von Nebenanlagen *„auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen"* durch diese Abstands-Festsetzung für alle nun von der „Randeingrünungs-Änderung" betroffenen Grundstücke wieder vollständig oder zumindest zum größten Teil „ausgehebelt", da sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen an eine solche Straßenbegrenzungslinie (Straßenverkehrsfläche) angrenzen.
Für diese Grundstücke ist bisher die Platzierung von Nebenanlagen somit bereits in Grundstückstiefen von [5+3=] 8 Metern bzw. [5+5=] 10 Metern unmöglich – dies bei Grundstückstiefen von ca. 22-28 m.
Tatsächlich sind daher Nebenanlagen bei einigen Grundstücken - so bspw. bei sämtlichen Parzellen östlich der Straße „In der Neuwies", nördlich des KVP – lediglich im Baufenster (also doch nur auf den *überbaubaren* Grundstücksflächen) zulässig.

- Hinzu kommt, dass mehrere Grundstücke nicht nur an der Vorderseite an eine solche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sondern auch noch an einer weiteren Seite - von den hier in Rede stehenden 27 Grundstücken, welche besagte Randeingrünung aufweisen, betrifft dies 11 Grundstücke. Diese haben somit auch keine Möglichkeit, in den seitlichen (also nicht der Haupterschließungsstraße, sondern Nebenstraßen / Stichen zugewandten) nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen anzuordnen, wie es laut Textfestsetzungen ja grundsätzlich möglich sein soll.

Aus all den genannten Gründen möchte der Gemeinderat die oben zitierte Ausnahmeregelung ermöglichen, und dadurch den nachvollziehbar begründeten privaten Belangen in höherem Maße als bisher Rechnung tragen.

Es bleibt den Eigentümern damit freigestellt, zumindest einen maximal 20 qm großen Anteil dieser rückwärtigen Eingrünungs-Fläche nicht zu begrünen und dort Nebenanlagen zu platzieren (oder auch nur eine Ausblick-Schneise freizuhalten). In diesem Fall ist dann allerdings ein entsprechender Ausgleich zu erbringen (dazu s. u.).
Die dabei vom Planungsträger – auf Grundlage eines Abstimmungstermins mit den betroffenen Grundstückseigentümern und der Kreisverwaltung - gewählte Größe von 20 qm erscheint angemessen im Hinblick auf die Tiefe der Fläche (überwiegend 5 m), der in der Regel zu dieser Randfläche hin ohnehin orientierten Zufahrt (in der Regel die Abstandsfläche von 3 m) und einem darüber hinaus gewährten kleinen Puffer zur Wahrung von Spielräumen für die Eigentümer für die genannten Nebenanlagen.

Ein völliger Verzicht auf diese Randeingrünung hingegen ist nicht gewollt – grundsätzlich sollen die ursprünglich verfolgten Planungsabsichten nicht vollends aufgegeben werden. Zudem gilt das Gleichbehandlungsgebot, nicht zuletzt auch den Grundstückseigentümern gegenüber, welche die Randeingrünung satzungsgemäß vollständig hergestellt haben und diese beibehalten wollen und können.

Letztlich dient diese Änderung, neben der Wahrung von privaten Belangen, damit aber auch dem öffentlichen Interesse, da die oben erläuterten Einschränkungen u. a. dazu führen, dass Nebenanlagen, so bspw. auch Müllgefäße, unkoordiniert auf den einsehbaren Flächen unmittelbar am Hauptgebäude oder – mangels hinreichend verfügbarer Flächen – eben doch (zumindest temporär) im Randbereich zur Straße hin platziert werden.
Auch seitens der Bauaufsichtsbehörde, welche die Einhaltung der Festsetzungen zu kontrollieren hat, dies aber auf den privaten Flächen nur sehr eingeschränkt vermag, wird die Einräumung größerer Spielräume daher begrüßt.

Somit stellt diese Änderung der Textfestsetzungen – in Verbindung mit der in Ziffer 3.2 des Satzungstextes getroffene Vorgabe zu Nebenanlagen im straßennahen Bereich – auch einen Beitrag dar, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet herzustellen bzw. ihre Qualität zu verbessern.

Anzumerken ist dabei auch folgendes:

Ausgangspunkt der vorliegenden Plan-Änderung war eine Anzeige gegen einen Grundstückseigentümer, welcher in dem besagten rückwärtigen Eingrünungsstreifen eine bauliche Anlage errichtet und demzufolge auch die flächendeckende Begrünung nicht vollzogen hatte. Auch die Bauaufsichtsbehörde hatte daraufhin jedoch die vorstehend erläuterten Aspekte und Argumente (städtebaulicher, privater und öffentlicher Art) in ihrer Bewertung berücksichtigt und hielt es aus all diesen Gründen für denkbar bzw. gar angebracht, Nebenanlagen in kleinem Maße (wie nun festgesetzt) in diesen Flächen zuzulassen.

Dies wurde daraufhin auch seitens der Behörde mit Gemeindevertretern sowie allen betroffenen Grundstückseigentümern erörtert, um einen möglichst breiten Konsens zwischen allen Beteiligten herzustellen. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Inanspruchnahme dieser Regelung – welche eine Verkleinerung von Ausgleichsflächen bedeutet - einen Kompensationsbedarf zur Folge hat, der dann anderweitig gedeckt werden muss.

4.2. Festsetzung zum Ausgleich

Zur Erzielung des Ausgleichs für den Fall der Inanspruchnahme der in Kap. 4.2 erläuterten Ausnahmeregelung wird folgendes im Satzungstext (unter Ziffer 3.2) festgesetzt:

*3.2 **Vorgaben zum Ausgleich***

Soweit ein Grundstückseigentümer von der in Ziffer 3.1 festgesetzten Ausnahmeregelung Gebrauch macht, ist für jeden Quadratmeter, der auf der in der Planurkunde des Ursprungs-Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gemäß Ziffer 7.2 der Textfestsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (s. Zitat in Ziffer 3.1 der vorliegenden Satzungstextes) begrünt, sondern überbaut wird, zwei Quadratmeter Ausgleich zu erbringen.

Dieser Ausgleich kann über eine von der Ortsgemeinde zur Verfügung gestellte Fläche erfolgen, die ökologisch aufgewertet wird. Es handelt sich um einen umwelt- und naturschutzfachlich aufwertbaren Teil der Parzelle 164 in Flur 15 der Gemarkung Mandel.

Auf Grundlage des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB wird der Ausgleich in diesem Fall über eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer – im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde - gesichert, in dem auch die Modalitäten der Abbuchung und der anteiligen Umlegung des Aufwandes auf den Eingriffsverursacher geregelt werden.

Von dieser Festsetzung betroffen sind lediglich die in Ziffer 3.1 aufgelisteten Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich, soweit sie von der in diesem Punkt ermöglichten Ausnahmeregelung einer nicht flächendeckenden Randeingrünung Gebrauch machen.

➢ **Begründung für diese Änderung:**

Sofern ein Grundstückseigentümer von der in Ziffer 3.1 festgesetzten Ausnahmeregelung Gebrauch macht, entsteht ein umwelt- und naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, da in diesem Falle eine Fläche überbaut wird, die bisher im Rahmen der Ursprungs-Bebauungsplanung als Fläche für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffes diente.

Aus diesem Grunde ist die jeweilige Fläche auch mit dem Faktor 2 auszugleichen (1. neuer Eingriff, zzgl. 2. Kompensation für den entfallenden Ausgleich).

An Stelle einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (in einem dann festzusetzenden weiteren Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes) wurde im vorliegenden Fall beschlossen, diese Ausgleichs-Lösung auf einer von der Ortsgemeinde zur Verfügung gestellten Fläche auf Grundlage des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer – im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde – zu sichern.

In diesem Vertrag werden dann auch die Modalitäten der Abbuchung und der anteiligen Umlegung des Aufwandes auf den jeweiligen Eingriffsverursacher geregelt.

Die vorzunehmenden initialen Aufwertungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Sicherung dieser Aufwertung (die eben vertraglich geregelt werden) werden unten in Kap. 5 erläutert.

4.3. Festsetzungen zu Nebenanlagen

Um den in Kap. 1 bereits erläuterten restriktiven Vorgaben der Festsetzungen zu Nebenanlagen entgegenzuwirken, wird folgendes im Satzungstext (unter Ziffer 3.3) festgesetzt:

*3.3 **Festsetzungen zu Nebenanlagen***

In der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen textlichen Festsetzung in Ziffer 3

„Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien, zulässig“,

wird die einschränkende Vorgabe „...bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien,“ gestrichen.

Darüber hinaus wird aber - auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO - folgender Passus zur Zulässigkeit von Nebenanlagen neu hinzugefügt:

„Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen“.

Die übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen aus Ziffer 3 bleiben unverändert gültig.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind sämtliche Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich.

➢ **Begründung für diese Änderung:**

Es wurde bereits in der obigen Begründung zur Änderungs-Festsetzung 3.1 (in Kap. 4.1) erläutert, dass dieser Abstand von 5 m zur Straße nach heutiger Auffassung des Planungsträgers unangemessen restriktiv ist und – insbesondere in Verbindung mit weiteren Festsetzungen - den Grundstückseigentümern deutlich zu geringe Spielräume bei der Platzierung von notwendigen Nebenanlagen belässt; auf diese Erläuterungen sei hier verwiesen.

Aus diesem Grunde wurde beschlossen, diesen 5m-Abstand zu streichen, damit in den zu Straßenflächen hin gelegenen (Vorgarten-) Bereichen die gesamte Front auf 5 m Tiefe für untergeordnete Nebenanlagen, wie sie in diesen Bereichen zumindest üblich oder gar die Regel sind (Mülltonnen o. ä.) künftig zur Verfügung steht.

Der im Ursprungs-Bebauungsplan grundsätzlich über die textlichen Festsetzungen eingeräumte Zulässigkeit von Nebenanlagen *„auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen“*, die durch diese Abstands-Festsetzung (und durch die Vorgaben zur Randeingrünung im rückwärtigen Bereich) vollständig oder zumindest zum größten Teil „ausgehebelt“ worden war (zumal sämtliche nicht überbaubaren

Grundstücksflächen an eine solche Straßenbegrenzungslinie (Straßenverkehrsfläche) angrenzen), wird dadurch in angemessener Weise wieder Rechnung getragen.

Dies gilt ausdrücklich für alle Grundstücke im Plangebiet, die sämtlich davon betroffen sind, auch um dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen zu können.

Die dazu aber ergänzend hinzugefügte Festsetzung zur Abschirmung der aufgeführten Nebenanlagen soll gleichzeitig aber dazu dienen, diese häufig unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen.

Mit diesen Festsetzungen kann hinsichtlich der straßennahen Nebenanlagen sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen werden.

4.4. Festsetzung zu Einfriedungen

Um den in Kap. 1 bereits erläuterten restriktiven Vorgaben der Festsetzungen zur Höhe von Einfriedungen entgegenzuwirken, wird folgendes im Satzungstext (unter Ziffer 3.4) festgesetzt:

3.4 Festsetzung zu Einfriedungen

In der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen textlichen Festsetzung in Ziffer 8.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind Einfriedungen als maximal 1,50 m hohe Zäune zulässig"

wird die maximal zulässige Höhe von 1,50 m auf 1,80 m erhöht.

Die übrigen Festsetzungen zu Einfriedungen aus Ziffer 8.2 bleiben unverändert gültig.

Von dieser Änderung der Festsetzung betroffen sind sämtliche Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich.

➢ **Begründung für diese Änderung:**

Es wurde bereits in der obigen Begründung zur Änderungs-Festsetzung 3.1 (in Kap. 4.1) erläutert, dass das festgesetzte Maß zur Höhe der Einfriedungen relativ stark (und nach aktueller Auffassung des Planungsträgers unangemessen) in die Gestaltungsfreiheit der dort Wohnenden eingreift und unangemessen restriktiv ist.

Diese maßvolle Erhöhung lässt auch keine nachteiligen Außenwirkungen in den öffentlichen Raum hinein befürchten, zumal die Vorgabe zum einen nur für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen gilt und zudem auch unverändert nur Zänne (und nicht etwa Mauern) betroffen sind.

5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

5.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Da die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt wird, sind gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften nicht anzuwenden:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Dies betrifft insbesondere die in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) zu berücksichtigenden Auswirkungen auf ....

"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, (...)

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,".

Erforderlich ist im vereinfachten Verfahren auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu zusätzlichen Eingriffen führen kann.

Allerdings definiert das Baurecht dazu auch: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"* (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

5.2. Bewertung des durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Eingriffes

Im vorliegenden Fall ist es deutlich, dass insbesondere die Änderung der textlichen Festsetzungen unter **Ziffer 3.1** einen (potenziellen) zusätzlichen Eingriff bewirken kann, sofern die darin geregelte Ausnahmeregelung (mögliche Nutzung einer bis zu maximal 20 qm große Fläche für Nebenanlagen auf der auf ihrem Grundstück als Randeingrünung festgesetzten Fläche) von Grundstückseigentümern in Anspruch genommen wird (was angesichts der bisherigen Abstimmungen bei mehreren Eigentümern zu erwarten ist).

Dieser Eingriff zieht somit auch einen Kompensationsbedarf nach sich (dazu s.u.).

Ziffer 3.2 regelt lediglich diese Kompensation dafür (dazu s.u.).

Hingegen sind die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen in **Ziffer 3.3** (Nebenanlagen auch im 5m-Abstand zur Straße zulässig, dann aber entsprechend abzuschirmen) und **Ziffer 3.4** (Erhöhung der zulässigen Zaun-Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen) des Satzungstextes als marginal zu bewerten und allenfalls im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Die Auswirkungen auch auf dieses Schutzgut sind durch diese (jeweils punktuell über das Plangebiet verteilt und an diesen jeweils nur sehr kleinräumig zulässigen) möglichen Änderungen aber derart ge-

ring, dass dies an dieser Stelle nicht weiter erläutert werden muss; ein Kompensationsbedarf daraus ist nicht abzuleiten.

So wird selbst bei der neu ermöglichten Zulässigkeit von Nebenanlagen im straßennahen Bereich (**Ziffer 3.3**) die Versiegelbarkeit auf dem jeweiligen Grundstück nicht erhöht, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausdrücklich weiterhin einzuhalten ist. Somit können diese Anlagen flächenmäßig nicht mehr, sondern allenfalls an anderen Stellen errichtet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt sind demnach dadurch nicht zu konstatieren.

Die vorstehenden Wertungen betreffen sämtliche der oben zitierten Auswirkungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), so insbesondere die auch in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

die im vorliegenden Fall nicht und vor allem nicht erheblich von der Plan-Änderung tangiert werden.

Die Schutzgüter aus den in dem genannten Paragrafen zitierten Buchstaben c) bis j) sind – einschließlich der dort in Buchstabe i) benannten *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d* - überhaupt nicht und vor allem nicht erheblich von den neu ermöglichten Eingriffen betroffen.

5.3. Kompensation des durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Eingriffes

Gemäß dem vorigen Unterkapitel entsteht also ein Kompensationsbedarf durch die Änderungs-Festsetzung in Ziffer 3.1.

Da aber auch hierfür ausdrücklich festgesetzt wird, dass die Inanspruchnahme der maximal 20 qm großen Fläche in der festgesetzten Randeingrünungs-Fläche nur dann zulässig ist, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin eingehalten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt auch dadurch nicht möglich, da demnach quantitativ nicht mehr überbaut werden darf.

Betroffen ist allerdings primär das Schutzgut Pflanzen / Biotope, da eben eine Randeingrünungs-Fläche (mit den in Kap. 4.1 erläuterten Festsetzungen für Anpflanzungen darin) in der genannten Größe entfällt.

Sekundär entsteht dadurch aber auch ein (gleichwohl nur mäßiger) Eingriff in das Schutzgut Orts- bzw. Landschaftsbild, da die festgesetzte Randeingrünung zur freien Landschaft hin punktuell (auf jedem Baugrundstück allerdings nur auf wenigen Metern) unterbrochen werden kann.

Zur Erzielung des umwelt- und naturschutzfachlichen Ausgleichs stellt die Ortsgemeinde eine Fläche zur Verfügung, die gemäß einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach den im Folgenden aufgeführten Maßgaben und Erläuterungen aufzuwerten und dauerhaft zu unterhalten ist.

➢ **<u>Potenzielle Kompensationsfläche „Alter Friedhof“ in Mandel, Flurstück 164 in Flur 15 (unmittelbar östlich der Evangelischen Kirche), Gesamtgröße 1.325 qm.</u>**

- **<u>Bewertung Aufwertungseignung:</u>**
  Nur auf Teilflächen sinnvoll aufwertbar (s. Abgrenzung in Abb. 2), dort aber gut bis sehr gut aufwertbare Fläche.
- **<u>Größe der aufwertbaren Fläche:</u>**
  Abgrenzung des zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme überwiegend bodenoffenen / vegetationsfreien Bereiches (offensichtlich im Winterhalbjahr 2020/21 aufgeschütteter Boden): ca. 685 qm (dazu s. screenshot der Messung auf dem Orthofoto unten, wobei in der

Abgrenzung die Traufen / Kronen der Bestandsbäume aus der gemessenen Fläche ausgespart wurden – die aufwertbare Bodenfläche ragt teilweise in diese Traufen hinein, ist somit also sogar **größer** als die in der Abbildung abgegrenzte Fläche).



Abbildung 2: Orthofoto mit Abgrenzung der aufwertbaren Fläche östlich der evangelischen Kirche und unmittelbar nordöstlich des Schlossgebäudes. (unmaßstäblich).
[Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

- **Entwicklungsziel:**
  - Entwicklung einer extensiv zu pflegenden, blütenreichen Wiese auf der abgegrenzten Fläche, mit sporadischer Überstellung mit (vorhandenen) Bäumen.
  - Sanierung der Trockenmauer, die den Nordrand des Flurstückes bildet: Diese ist an einigen wenigen Stellen nachzubessern (nur auf einer Breite von ca. 80 cm ist sie ganz abgerutscht und dort in ganzer Höhe zu sanieren; insgesamt also vertretbarer Aufwand).
  - Freihaltung der südexponierten Trockenmauer von weiteren beschattenden Elementen, daher ansonsten Verzicht auf weitere Gehölzpflanzungen auf der Fläche. Vorsichtige Beseitigung des für den Maueraufbau nachteiligen Efeus zumindest in Teilabschnitten der Mauerkrone.
  - Die beiden knorrigen Hänge-Eschen in der aufzuwertenden Fläche sollten aber erhalten werden.

- Der Baumbestand westlich der Abgrenzung ist unverändert zu lassen: Es handelt sich zwar überwiegend um standortfremde Nadelgehölze (Kiefern, Fichte, Blau-Zeder u.a.), aber es sind sehr hohe Bäume mit orts- bzw. landschaftsbild-prägendem Charakter auf der erhöhten und somit von der Ortslage und anderen Richtungen gut einsehbaren Fläche direkt neben der Kirche, dort sind auch Efeubewuchs und anderer Unterwuchs ohne höheres Aufwertungspotenzial sowie ein Grabstein zu finden und zu belassen.
- Sporadischer Gehölzbestand am Südrand (Hangkante) ist in der Abgrenzung auch ausgespart - dieser kann erhalten bleiben. Hier sollte aber turnusmäßig die Höhe des Aufwuchses auf ca. 2,5-3,0 m begrenzt bleiben, um die Sonneneinstrahlung für die Trockenmauer am Nordrand der Fläche und somit für deren potenzielle trocken-warme Biozönosen (Fugenvegetation und Reptilien etc.) nicht zu verringern.

- **Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele:**
  - Initialmaßnahmen:
    - Ansaat einer Blumenwiese mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut" (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschafsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regio-Saatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung[1] (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und des Produktionsraumes 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) vorgenommen werden. möglichst im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober.

      Dazu sind idealerweise folgende Arbeitsschritte durchzuführen, sofern es nicht durch eine Gerätekombination (Grünlandstriegel / Säsystem / Anpresswalze) in 1 Arbeitsgang erledigt wird:

      1. (möglichst tiefes) Abmähen des derzeit (einzig) bereits vorhandenen Grasflaums auf den ersten 3-4m vor der Trockenmauer.
      2. Starkes Aufreißen der Grasnarbe (striegeln / vertikutieren).
      3. Aufsaat mit 1-2 g / qm Regio-Saatgut für bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten (Produkt-Beispiel Fa. Rieger-Hofmann, 01 Blumenwiesen; www.rieger-hoffmann.de oder vergleichbare Mischungen).
      4. Anwalzen zur Herstellung des Bodenschlusses.

  - Initialpflege:

    Mahd des Grasaufwuchses, bis die Kräuter Rosetten bilden. 2. Schnitt nach Ende der Vegetationsperiode. Anfang Mai des Folgejahres nochmals einen Pflegeschnitt durchführen, erst dann wachsen und blühen lassen.

  - Weitere Pflege:
    - Aufgrund des mageren aufgebrachten Bodenmaterials ist keine mehrjährige Aushagerungsmahd (mit mehreren Mahdgängen) erforderlich.
    - Mahd der Wiese bereits nur einmal jährlich etwa Mitte Juli unter Belassen von Altgrasinseln auf jeweils 10 - 20 % der Fläche.
    - Auf der gesamten Fläche ist der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.

---

1 Erläuterungen zum Regiosaatgut- und Regiopflanzgut-Konzept und zur Karte von Herkunftsregionen und Produktionsräumen siehe: https://regionalisierte-pflanzenproduktion.de/index_files/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf

Diese Fläche soll der Ortsgemeinde grundsätzlich als Ökokonto dienen, wobei jedoch „Abbuchungen" für anderweitige Eingriffe bis zum Abschluss des vorliegenden Verfahrens (und gemäß den vertraglich bereits vereinbarten Regelungen mit den Eigentümern der von Ziffer 3.1 des Satzungstextes betroffenen Grundstücke) zunächst für die „Ablöse" des auf den einzelnen Grundstücken entstehenden Kompensationsbedarfes reserviert werden. Diese Ablöse wird - auf Grundlage des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB - über eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer (im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung als Untere Naturschutzbehörde) gesichert, in dem auch die Modalitäten der Abbuchung und der anteiligen Umlegung des Aufwandes auf den jeweiligen Eingriffsverursacher geregelt werden.

Von dieser Festsetzung betroffen sind lediglich die in Ziffer 3.1 aufgelisteten Wohngebiets-Grundstücke im Geltungsbereich, und diese auch nur dann, soweit sie von der in diesem Punkt ermöglichten Ausnahmeregelung einer nicht flächendeckenden Randeingrünung Gebrauch machen. Dies wird seitens des Planungsträgers kontrolliert.

Durch die Herstellung dieser naturnahen Biotopfläche kann der funktional-qualitativ Ausgleich für den punktuellen Verlust der Randeingrünungen erzielt werden.

6. Umsetzung der Planung

Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Umsetzung der im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung getroffenen Festsetzungen für die privaten Wohnbaugrundstücke (wozu erforderlichenfalls auch der vollständige oder partielle Rückbau von baulichen Anlagen gehören kann), obliegt unverändert den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die gemäß den Erläuterungen in Kap. 5.3 vertraglich zu regelnde Kompensation erfolgt auf einer von der Gemeinde zur Verfügung gestelltem Fläche.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Informationen für die Öffentlichkeit

- Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch den Rat der Ortsgemeinde Mandel am 19.12.2018.

Öffentliche Auslegung

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer von 1 Monat vom 03.02.2023 bis einschließlich zum 03.03.2023, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.01.2023.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.09.2023.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 30.01.2023.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 28.09.2023.

Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO und § 24 GemO hat der Rat der Ortsgemeinde Mandel am 28.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken“ als Satzung beschlossen.

Mandel, den 13.11.23 .....

(Peter Schulz, Ortsbürgermeister) *(Siegel)*

Gemeinde Mandel
Verbandsgemeinde Rüdesheim

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen der Ortsgemeinde Mandel als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Mandel, den 13.11.23 .....

(Peter Schulz, Ortsbürgermeister) *(Siegel)*

Gemeinde Mandel
Verbandsgemeinde Rüdesheim

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Norheimer Weg - In der Neuwies - Die Nägelsborner Gewann - Auf dem Flecken“ am 16.11.23

Mandel, den 17.11.23 .....

(Peter Schulz, Ortsbürgermeister) *(Siegel)*

Die Abschrift stimmt mit dem Original überein?

i.A. [illegible]

