



# BEBAUUNGSPLAN `WALDSTRASSE III - 1. ÄNDERUNG` Ortsgemeinde Waldalgesheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 21.03.2017

## SATZUNGSTEXT + BEGRÜNDUNG

Stand: 21.03.2017

INHALT:	Seite
1. Rechtsgrundlagen .....	1
2. Satzungstext .....	2
3. Begründung.....	4
3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss .....	4
3.2 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	5
3.3 Planungsrelevante Vorgaben.....	5
3.4 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes.....	5
3.5 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderungen .....	6

  
**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

1. Fertigung

## 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.).

## 2. Satzungstext

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Waldstraße III' der OG Waldalgesheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB**

Der Ortsgemeinderat von Waldalgesheim hat in seiner Sitzung vom 21.03.2017 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Waldstraße III' (in der bisher rechtskräftigen Fassung) werden wie folgt geändert.

##### 1. Plangebiet / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

##### 2. Festsetzungen

###### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 2.1 Änderung der textlichen Festsetzungen – Flächen für Stellplätze und Garagen

Die bisherige textliche Festsetzung zu Garagen unter Ziffer 1.5

###### 1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
- Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grünflächen muss mindestens 3,0 m betragen.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).

wird durch folgende Festsetzung ergänzt (*Änderung kursiv gesetzt*):

###### 1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).  
*Der Höchstabstand von 10,0 m gilt nicht für Grundstücke, deren Grenze zur Erschließungsstraße eine Länge von 7,0 m unterschreitet.*
- Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grünflächen muss mindestens 3,0 m betragen.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).

**Alle übrigen textlichen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

### Verfahrensdaten


Der Beschluss zur Durchführung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Waldstraße III mit dem Titel „Waldstraße III – 1. Änderung“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortsgemeinderat der OG Waldalgesheim in seiner Sitzung am 17.01.2017 gefasst.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf hat daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2017 bis zum 08.03.2017 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden außerdem die betroffenen Behörden und die sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bebauungsplan „Waldstraße III – 1. Änderung“ incl. Begründung wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates der OG Waldalgesheim am 21.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Waldstraße III – 1. Änderung“ wurde am 09.05.2017 ausgefertigt.


55425 Waldalgesheim, 09.05.2017

  
\_\_\_\_\_  
Gerhard Huber  
1. Beigeordneter



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 17.05.2017. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Waldstraße III – 1. Änderung“ in Kraft getreten.

55425 Waldalgesheim, 17.05.2017

  
\_\_\_\_\_  
Gerhard Huber  
1. Beigeordneter



### 3. Begründung

#### 3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss

Die inzwischen parzellierten Grundstücke weisen teilweise Zuschnitte auf, die nur einen schmalen Zufahrtstreifen zur Erschließungsstraße besitzen.

In diesen Streifen und z.T. auch in den anschließenden sich trichterförmig erweiternden übrigen Grundstücksteilen ist die Platzierung von Garagen kaum sinnvoll oder allenfalls mit unverhältnismäßigen Einschränkungen für den Bauherrn möglich, wenn der in der textlichen Festsetzung 1.5.2 vorgegebene Höchstabstand zur Erschließungsstraße von 10,0 m eingehalten werden soll.

Für die beschriebenen besonderen Grundstücke soll die Begrenzung des Höchstabstandes zur Erschließungsstraße nicht gelten, um eine Realisierung der Garagen in den hinteren Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Die Belange zur praxisgerechten Anordnung der Garagen auf diesen besonders zugeschnittenen Grundstücken werden höher gewichtet, als die mit der Begrenzung des Abstandes zur Straße bezweckte Freihaltung der hinteren Freiflächen der Grundstücke.

Die Abgrenzung der von dieser Ausnahme betroffenen Grundstücke erfolgt durch die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstückslänge von max. 7,0 m. Für Grundstücke, die eine längere Grenze zur Straße besitzen, ist die Einhaltung des höchstzulässigen Abstandes von 10,0 m zur Erschließungsstraße zumutbar.

#### • Verfahren:

Da die Grundzüge der Planung durch die in dieser Satzung festgesetzten Änderungen 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 oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 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.

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).

Im vorliegenden Verfahren für die 1. Änderung wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Inwieweit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren auch von umweltrelevanten Untersuchungen bzw. Teilleistungen gegenüber dem Regel-Verfahren abgesehen werden kann, wird in Kap. 3.5 erläutert.

### 3.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

### 3.3 Planungsrelevante Vorgaben

- \* **Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung:**  
Darstellung als Wohnbaufläche.
- \* **Bebauungsplanung:**  
Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als wesentliche Festsetzungen sind u.a. die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) vorgegeben.
- \* **NATURA2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**  
Keine von der Plan-Änderung betroffen.
- \* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**  
Keine von der Plan-Änderung betroffen.
- \* **Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz:** Keine von der Plan-Änderung betroffen.
- \* **Schutzgebiete / Vorgaben nach Wasserrecht:** Keine von der Planung betroffen.
- \* **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:** Keine von der Planung betroffen.
- \* **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** Keine von der Planung betroffen.
- \* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

### 3.4 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

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 selbstverständlich 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.

Erforderlich ist somit im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu 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).

### 3.5 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderungen

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die Festsetzungen **kein nennenswerter (oder gar erheblicher) zusätzlicher Eingriff** in Natur und Landschaft stattfinden wird.

Diese Wertung betrifft fast **sämtliche** in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden **Schutzgüter**,

- **Arten- und Biotopschutz** (Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie auf den speziellen Artenschutz und die biologische Vielfalt),
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
- **Boden- und Wasserhaushalt,**
- **Lokalklima / Lufthygiene,**
- **Erholungs-/ Erlebniswert,**
- **Kultur- und Sachgüter,**

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

Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. evtl. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

Somit sind bzw. waren in dem Sinne des oben zitierten § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sämtliche nach der vorliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung *zulässigen* Eingriffe im Geltungsbereich auch *bereits vor der planerischen Entscheidung* (d.h. vor Durchführung dieser Änderung) *erfolgt oder zulässig*.

Demzufolge resultiert aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationsanfordernis.

Weitere Ausführungen sind aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

---