

## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Derzeitige Situation / Plangebiet</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des Konzepts</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>3-4</b>
6.1	Art der Nutzung	
6.2	Maß der Nutzung	
6.3	Grünordnung	
6.4	Artenschutz	
6.5	Erschließung	
6.6	Versorgung und Entsorgung	
6.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
6.6	Finanzierung	

## **1. Anlass der Planungsänderung und Erweiterung**

Seitens eines privaten Bauherrn besteht Interesse an der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 394, Gemarkung St. Georgen.  
Hierfür soll der Bebauungsplan „Vogelloch“ um die Grundstücke Flst. 394, 394/1 und 394/2 erweitert werden.

Alle drei Grundstücke liegen im Randbereich des Bebauungsplans „Vogelloch“ und unterliegen keinen bauleitplanerischen Vorgaben.

Flst. 394 wird bisher bereits als Gartengrundstück mit bestehendem Gartenhaus genutzt.

Nach dem Flächennutzungsplan 2000 gehört Flst. 394 zu den Flächen für die Landwirtschaft. Die nebenliegenden Grundstücke Flst. 394/1 und 394/2 gehören bereits zur Wohnbaufläche.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt/des Zugangs, zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 395 bis zur öffentlichen Straße, erfolgt durch die Baulast Blatt- Nr. 135.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Rebholz in 78073 Bad Dürkheim beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durch das Büro faktorgrün gefertigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## **2. Derzeitige Situation / Plangebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung St. Georgen.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flst. 394, 394/1, 394/2 und 395) umfasst eine Fläche von ca. 3.275 m<sup>2</sup>.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch Flst.-Nr. 398, landwirtschaftliche Nutzfläche mit Biotopfläche

im Westen: durch Flst.-Nr. 393, landwirtschaftliche Nutzfläche mit Biotopfläche

im Süden: durch Flst.-Nr.:386/17, 386/30, 386/31, 386/32, 286/33

im Osten: durch Flst.-Nr.: 308/1

Das Planungsgebiet senkt sich von Süd nach Nord ab.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB als 11. Änderung „Bebauungsplan Vogelloch“ durchgeführt.

Das Verfahren umfasst folgende Schritte:

1. Beschluss zur Änderung und Erweiterung durch den Gemeinderat
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB
3. Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB
4. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss

### **4. Grundzüge des Konzepts**

Die Regelung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Fläche, auf der die Wohnbebauung errichtet werden kann (= Fläche innerhalb der Baugrenze).

Zudem gibt es die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

Die Baugrenze sichert ausreichend Abstand zu den angrenzenden Biotop-Flächen.

Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Weg, ein Wegerecht für den Eigentümer von Flst.-Nr. 394 ist schriftlich vorhanden, weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### **5. Belange der Landwirtschaft**

Die Fläche von Flst. 394 ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Jedoch wird das Grundstück Flst. 394 bereits als private Gartenanlage mit Gartenhaus genutzt.

---

Flst. 394/1 und Flst. 394/2 sind bereits bebaut.  
Das angrenzende Biotop wird von der Planung nicht berührt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich (Flst. 394, Flst. 394/2 und Flst. 394/1) wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### **6.2 Maß der Nutzung**

Es werden Baufenster festgelegt innerhalb derer die Bebauung stattfinden muss.

Nebenanlagen, wie Garagen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der privaten Grünanlage.

### **6.3 Grünordnung**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend §39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30.September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

### **6.4 Artenschutz**

Entsprechend der Ergebnisse der Relevanzprüfung kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **6.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Weg.  
Der Planungsbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Baugebiet wird südlich durch einen bestehenden Weg erschlossen.  
Flst 395 wird nicht vom Schneepflug geräumt, dies muss durch die Eigentümer erfolgen.

### **6.6 Versorgung und Entsorgung**

Der Planbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Grundstückanschlüsse für Flst. 394 müssen hergestellt werden, die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer.  
Die Mülltonnen sind bei der Leerung an die Einmündung zur Bühlstraße abzustellen. Das Müllfahrzeug fährt nicht in den privaten Weg hinein, da hier keine Wendemöglichkeit besteht.

### **6.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 29.09.2021

---

eigener Fläche und ist gemäß den Beschreibungen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie der Bauvorschriften (Ziffer 9) zu erbringen.

**6.8 Finanzierung**

Die Finanzierung der Grundstücksanschlüsse für Flst. 394 übernimmt der Eigentümer des Flst. 394.

St. Georgen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen übereinstimmen.

St. Georgen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ und die Stelle, bei der die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vogelloch“ eingesehen werden kann, wurde am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Die 11. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Vogelloch“ ist somit seit dem \_\_. \_\_. \_\_\_\_ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister