

Ortsgemeinde Hirschhorn



Bebauungsplan

**„Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 2. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

Begründung

Stand: 07.12.2023

Satzungsexemplar
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungserfordernis	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	Gründe für die Änderung	5
4.	Übersicht der Änderungen	6
5.	Naturschutzrechtliche Beurteilung	9
6.	Auslegung	9
6.1	Öffentliche Auslegung	9
6.2	Behördenbeteiligung	9
6.3	Abwägung	10
6.3.1	Auslegung	10
6.3.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	10
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	10
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	10
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	10
8.	Realisierung	10
9.	Kosten	10

1. ALLGEMEINES

Innerhalb des Baugebietes im Bereich Verlängerte Bergstraße und Übergang zur Straße Am Schlaun Weg im Nordwesten des bestehenden Baugebietes sind die beiden Grundstücke FIST-Nrn.: 720/28 und 720/29 als WA-Flächen (allgemeines Wohngebiet) im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ortsgemeinde Hirschhorn beabsichtigt auf Antrag eines Bauherrn den bestehenden Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg, 1. Änderung“ für die vorgenannten Grundstücke zu ändern. Die Ortsgemeinde wird hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB das Planungsinstrument und das Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes anwenden.

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist demnach nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes nur für den Änderungsbereich überarbeitet.

Der derzeit für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“ soll geändert werden, um den speziellen Anforderungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß vorliegendem Bauantrag zu entsprechen und diese bauplanungsrechtlich zu sichern.

Im Wesentlichen handelt es sich um Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Traufhöhen und Dachformen auf den Flächen der Baugrundstücke sowie die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“ soll eine wirtschaftliche Bebauung der topographisch schwierigen Grundstücke einerseits und die gestalterische Anpassung, insbesondere der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung, an die angrenzende, bereits realisierte Bebauung ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch erforderlich, um der bestehenden konkreten Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Hirschhorn Rechnung zu tragen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte, nicht berührt werden, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“, wie bereits erwähnt, in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

Der Antragsteller hat sich gegenüber der Ortsgemeinde zur Tragung der entstehenden Kosten der Änderung des Bebauungsplanes verpflichtet. Der Ortsgemeinde Hirschhorn entstehen durch das Änderungsverfahren somit keine Kosten.

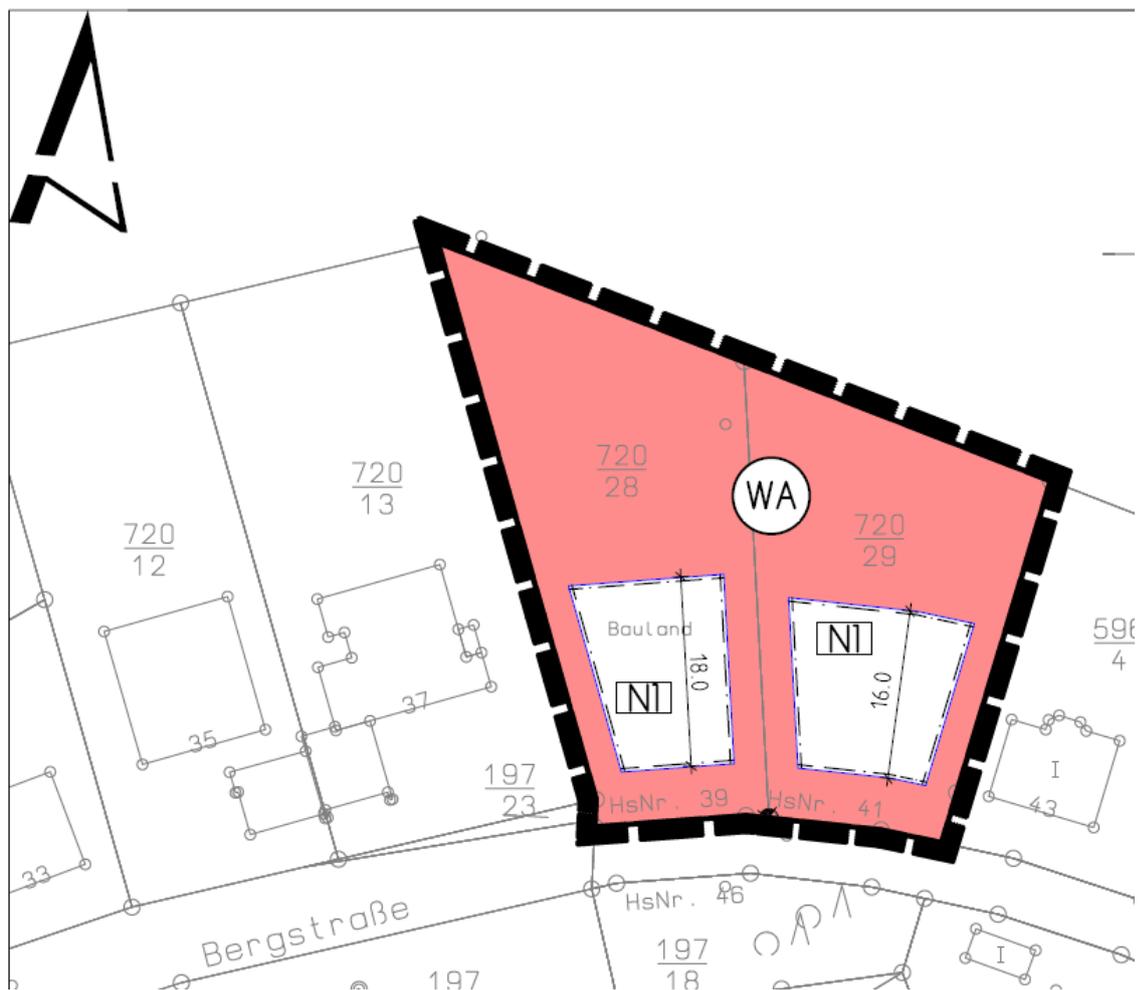
1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hirschhorn ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flst-Nrn.: 720/28 und 720/29.

Von der Änderung ist somit nicht der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg betroffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen und ist nachfolgend dargestellt.



1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“ wurde am 06.07.2023 vom Rat der Ortsgemeinde Hirschhorn beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 14. 09.2023 ortsüblich bekanntgegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach entwickelt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen.

Da die Grundzüge der Planung durch die 2. Änderung nicht berührt werden, sind keine beachtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Langenbusch“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche, Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Der derzeit für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“ soll geändert werden, um den speziellen Anforderungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß vorliegendem Bauantrag zu entsprechen und diese bauplanungsrechtlich zu sichern.

Mit der Bauvoranfrage wurde eine Gestaltungsplanung und ein Baukonzept erarbeitet, welches bereits im Bauausschuss der Ortsgemeinde Hirschhorn am 07.02.2023 vorgestellt und erläutert. In einem weiteren Schritt wurde das Vorhaben auch mit den Anwohnern und Nachbarn besprochen, wobei das Baukonzept auf große Zustimmung gestoßen ist.

Da wir bereits erwähnt, insbesondere die örtliche, topographische Situation als äußerst schwierig zu bewerten ist, ist eine Bebauung der beiden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sowohl unter wirtschaftlichen als auch den gestalterischen Anforderungen an eine moderne Architektur auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zu realisieren.

Mit den im Zuge der 2. Änderungen vorgesehen Änderungen der Festsetzung zu den Gebäudehöhen sowie der Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung und der Zulässigkeit von Flachdächern kann eine an die Topografie angepasste Bebauung erfolgen. Im Ergebnis können die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung reduziert und gestalterisch fragwürdige Erschließungselemente (Treppenanlagen) auf dem Baugrundstück vermieden werden.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden die örtlichen Verhältnisse und Höhenentwicklungen auch der Bestandsbebauung anschaulich und nachvollziehbar dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch angestrebt, um die Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 2. Änderung zuzulassen und um damit einer konkreten Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ für den Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig übernommen und sind daher den Textfestsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ als Anlage beigefügt.

Änderungen der Planurkunde (zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes werden, abgesehen von der Anpassung der Nutzungsschablone (inkl. der Festlegung des Bezugspunktes) nicht erforderlich, insbesondere werden die bisher festgesetzten Baugrenzen beibehalten.

- **Textliche Festsetzungen**

Die Änderungen betreffen die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg – 1. Änderung“:

- 1. Punkt 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen;
 Änderung bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen**
- 2. Punkt 7. (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen) bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachformen**

Für die bauliche Ausnutzung der beiden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ wird abweichend von den bisherigen Festsetzungen die Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern für die Hauptgebäude festgesetzt, um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu reduzieren. Darüber hinaus wird der Bezugspunkt mit der Höhe von 258,0 m über NHN an der Straßenbegrenzungslinie / südlichen Grundstücksgrenze festgelegt, um die Höhenentwicklung und die Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu optimieren.

Insgesamt wird mit den getroffenen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung den örtlichen Verhältnissen einerseits und den Grundzügen der Planung des bestehenden Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“ andererseits Rechnung getragen.

- **Zeichnerische Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 1. Änderung“. Nachfolgend die Darstellung aus dem derzeitigen, rechtskräftigen Bebauungsplan (Auszug):

Grundstücke 720/28 und 720/29 im gültigen Bebauungsplan



Im Zuge der Überarbeitung für die 2. Änderung wird auf eine komplette Digitalisierung des bestehenden Bebauungsplans verzichtet. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst in der digitalen Fassung den Änderungsbereich im Sinne einer Teilbereichsänderung.

Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, insbesondere auch die Baugrenzen / überbaubaren Flächen, werden beibehalten und lediglich redaktionell angepasst.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes (bisher WA 4) zur Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Nutzungsschablone N 1 in die Planurkunde aufgenommen, die auch nachfolgend wiedergegeben wird:

N 1	WA	II OK max. 15,0 m
	0,2	0,4
		FD / PD 0°-10°

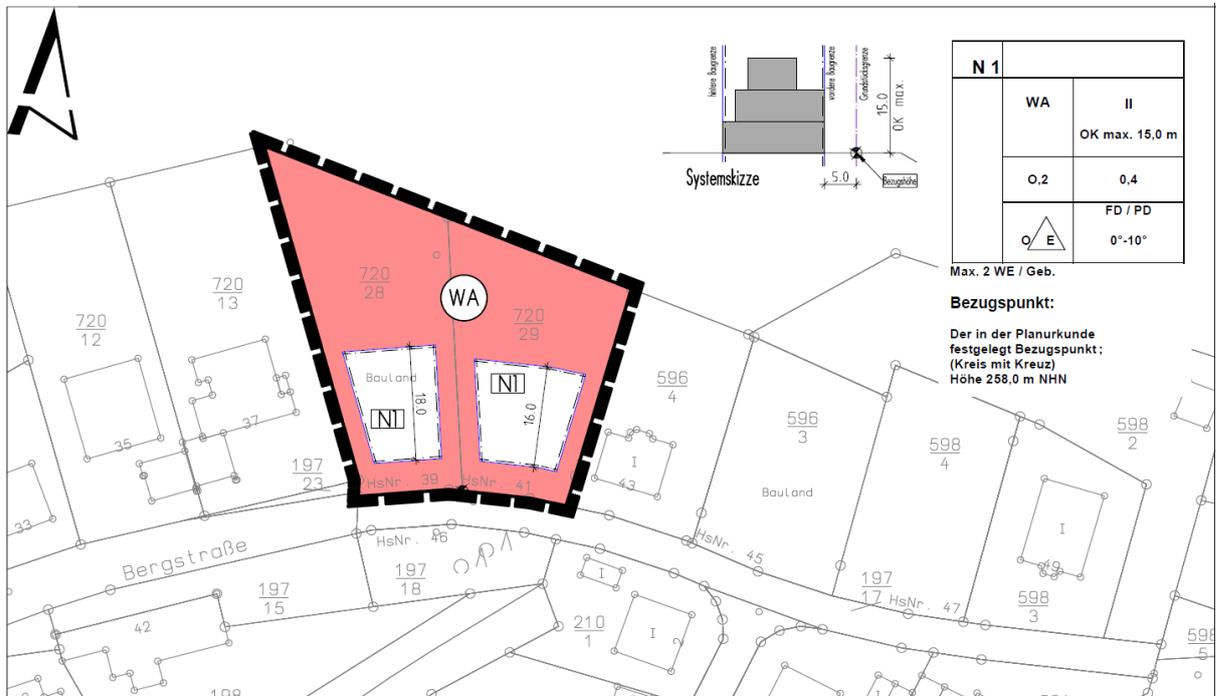
max. 2 WE / Geb.

Bezugspunkt:

**Der in der Planurkunde festgelegt Bezugspunkt
(Kreis mit Kreuz) mit der Höhe 258,0 m über NHN**

Die Nutzungsschablone N 1 wurde entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung; insbesondere bezüglich Dachform und Dachneigung sowie den getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst; die Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung beibehalten.

Nachfolgend wird der Änderungsbereich mit den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt:



Den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits realisierten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wird insgesamt Rechnung getragen.

Durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den gemäß Nutzungsschablone N1 getroffenen Festsetzungen wird eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, südlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung verlaufende Straße gesichert, diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

5. Naturschutzrechtliche Beurteilung

Nach örtlicher Begehung ist festzustellen, dass die Flächen des Geltungsbereiches als bereits teilgenutzte Fläche (Gartenland / Freifläche) zu beschreiben sind.

Nach Begehung der Örtlichkeit sind keine erheblichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen, insbesondere, da der Geltungsbereich im direkten Umfeld bereits einen umfassenden Bebauungsbestand aufweist. Zusammenhängende Grünpotentiale, wie sie in der Regel im Außenbereich anzutreffen sind, werden im Zuge der Nutzung dieser Innenpotentialfläche nicht berührt.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden keine weiteren Versiegelungen begründet.

Die nichtüberbaubaren Flächen der beiden Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch entsprechend den getroffen grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu begrünen und gestalten.

Bezüglich der angrenzenden Waldflächen ist auf die bestehenden Regelungen der Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und dem Forstamt Otterberg, wie sie auch in der Begründung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße – Am Schlaun Weg, 1. Änderung“ näher erläutert wurden, zu verweisen. Darüberhinausgehende bauplanungsrechtliche Regelungen sind daher nicht erforderlich. Um die Ortsgemeinde vor Schadensersatzansprüchen freizustellen, wird sie die Grundstückseigentümer verpflichten vor Einreichung eines Bauantrages eine „Erklärung gegenüber den Waldbesitzenden“ abzugeben.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe können als nicht erheblich eingestuft werden, bzw. entsprechen den ohnehin zulässigen Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Bebauungsplanes „verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“.

6. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h., es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB i. V. M. § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

6.1 Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 2. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 23.10. 2023 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 10, Konrad-Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach während der Dienststunden aus.

In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

6.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21. 09. 2023 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 23.10. 2023 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

6.3 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung war einzig die Stellungnahme des Forstamt Otterberg bezüglich der Einhaltung des Waldabstandes abzuwägen.

Gemäß Abwägungsergebnis wird bezüglich des Waldabstandes eine Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Ortsgemeinde Hirschhorn als Waldbesitzende abgeben.

6.3.1 Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hirschhorn ein.

6.3.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen bis zum 23.10.2023, bzw. bis heute insgesamt **21 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg; 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hirschhorn ein.

- Wie in der Übersichtsliste der Tischvorlage zur Abwägung in der >Sitzung des Ortsgemeinderates vom 07.12.2023 dokumentiert, hatten **5** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt; die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise sind bzw. werden soweit erforderlich unter HINWEISE zu den Textfestsetzungen aufgenommen.
- Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise wurden von **einer** Behörde (Forstamt Otterberg) vorgebracht.
- Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **15** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet (vgl. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen).

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen; es wird vielmehr den Bedürfnissen zur Deckung des Wohnraumbedarfes Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt. Die Realisierung von Einzelvorhaben soll zeitnah erfolgen.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Hirschhorn entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt: 07.12.2023

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)