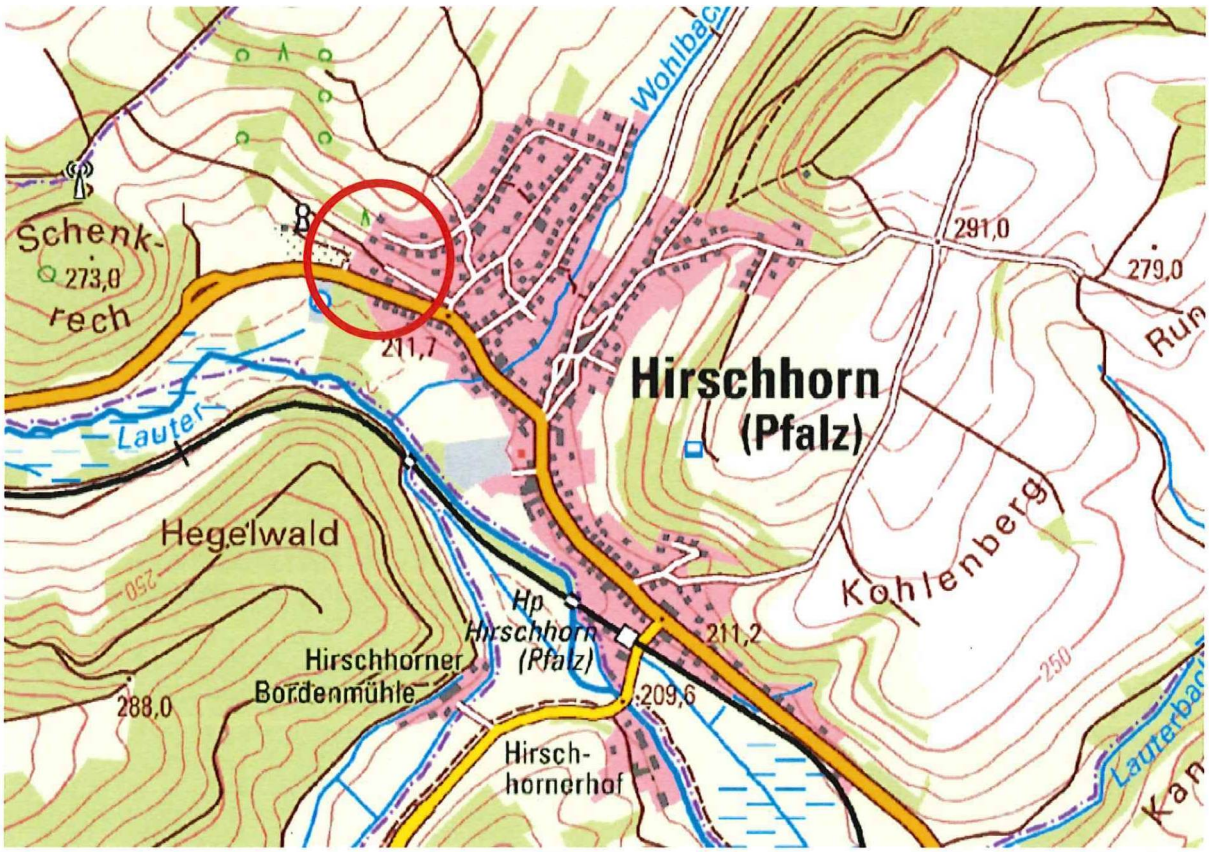
Ortsgemeinde Hirschhorn

Bebauungsplan

„Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“
4. Änderung



Begründung **13.03.2025**

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Jasmin Wundsam

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
   1.1. Geltungsbereich 3
   1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 3
2. Einfügung in die Gesamtplanung 3
3. Planungserfordernis 4
   3.1. Allgemeines 4
   3.2. Gründe für die Änderung 4
4. Übersicht über die Änderungen 5
5. Auslegung 7
   5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 7
   5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 7
6. Abwägung 9
   6.1. Allgemeines 9
   6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung 9
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes 9
8. Realisierung 10
9. Kosten 10

1. Allgemeines

In der nordwestlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Hirschhorn wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B" 3. Änderung zur Rechtskraft gebracht. Auf der Gesamtfläche wurde ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 16 Bauplätzen realisiert.

Um die flexible Bebauung des nordwestlichen Grundstücks Flurstück-Nr. 1093/9 zu ermöglichen, soll die rückwertige Baugrenze um 3,05m nach Nordosten verschoben werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B" in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B"; 4. Änderung der Ortsgemeinde Hirschhorn besteht aus dem Flurstück 1093/9. Die genaue Abgrenzung ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B – 3. Änderung" wurde am 26.09.2024 vom Rat der Ortsgemeinde Hirschhorn gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 21.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nordwesterweiterung, Teil B" wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Ebenso entsprach die 1., 2. Und 3. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit auch weiterhin Rechnung getragen.

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes 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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll im eingezeichneten zeichnerischen Änderungsbereich die flexible Bebauung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1093/9 ermöglichen. Auf dem Grundstück soll eine Praxis für Physiotherapie entstehen. Um neben dem Gebäude noch die vorgeschriebene Anzahl an Praxisparkplätze errichten und nachweisen zu können, bedarf es einer Vergrößerung des bisher festgesetzten Baufensters, um insgesamt 3,05 m in Richtung Nordosten. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ 3. Änderung müssen daher angepasst werden.

4. Übersicht über die Änderungen

Im Rahmen der 4. Änderung werden die textlichen und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung" vollständig übernommen.

Textliche Änderungen

Im Rahmen der 4. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung" im Wesentlichen übernommen.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen werden nachfolgend dargestellt. Sofern Festsetzungen komplett entfallen, werden diese durchgestrichen dargestellt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

[...]

1.2.3 ~~Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie als Terrassen und Freisitzbereiche genutzt werden~~. Flachdächer sind zur Begrünung, als Terrassen und Freisitzbereiche zulässig. [...]

1.6 Gestaltung der Stellplätze

Stellplatzfläche für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

B HINWEISE

[...]

1. Schutz von Telekommunikationslinien und technischer Infrastruktur

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

2. Hinweise zur Entwässerung

Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung wird mit einem Volumen von mindestens 50 l/m² befestigter Fläche empfohlen.

3. Hinweise zu Starkregen und Sturzfluten

Im Plangebiet kann es nach Starkregenereignissen zu einem Oberflächenabfluss kommen. Die Sturzflurgefahrenkarten von Rheinland-Pfalz sind hierbei zu beachten. Darüber hinaus wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen im Plangebiet zu prüfen und eine potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, überflutungsresistente Baumaterialien und Bauweisen).

Hinweise zur Starkregenvorsorge sind den Leitfäden und Hinweisen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) bzw. den Leitfäden des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu entnehmen.

Zeichnerische Änderungen

Der zeichnerische Änderungsbereich ist durch die schwarze Abgrenzung definiert. Er umfasst das Flurstück-Nr. 1093/9. In diesem Bereich wird die Baugrenze um 3,05m nach Nordosten erweitert.

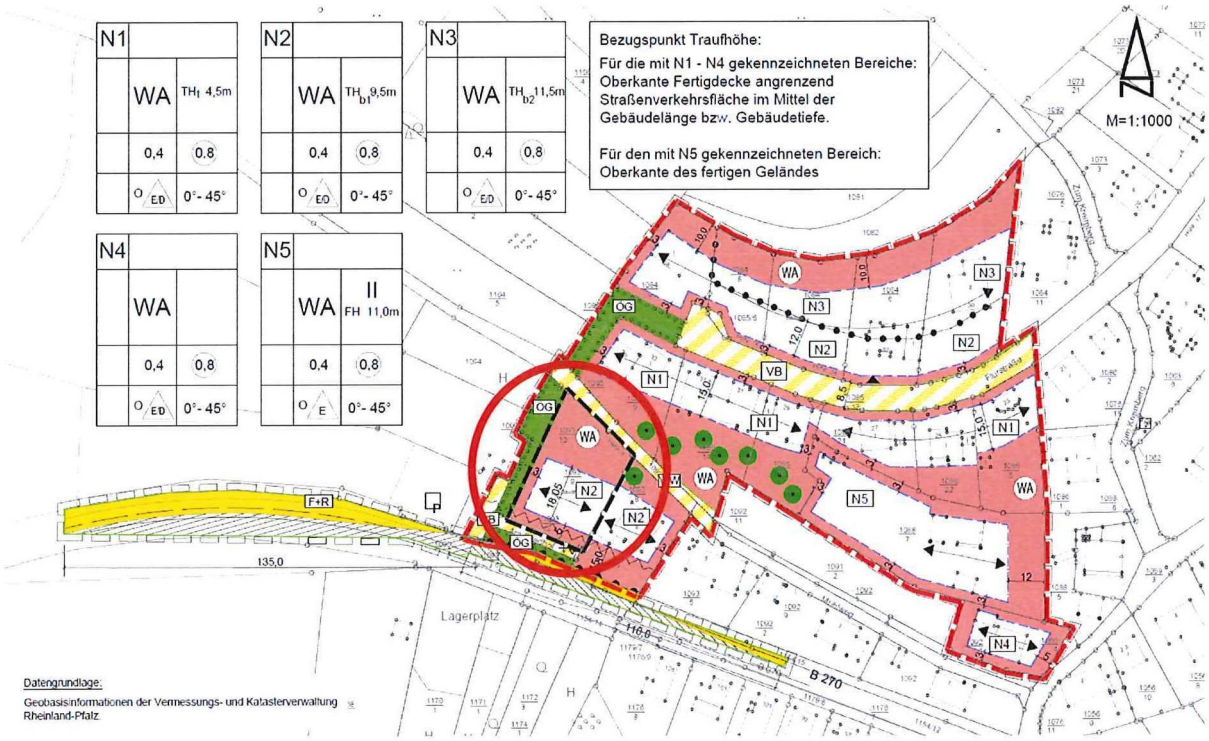


Abb. 1: Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 4. Änderung (ohne Maßstab)

5. Auslegung

5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Fachbereich 3 – Bauliche Infrastruktur; Hauptstraße 27, 67697 Otterberg während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **21.11.2024** beteiligten Behörden gingen bis zum **09.10.2024**, bzw. heute insgesamt **12 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 4. Änderung"" der Ortsgemeinde Hirschhorn ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **sieben** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **fünf** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste (siehe Tabelle 1) wie folgt eingeordnet werden:

Tab. 1: Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Eingangsliste

	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	**STELLUNGNAHMEN**			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Wasserbehörde Lauterstraße 8 67657 Kaiserslautern	**25.11.2024**	**X**		
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH Mecklenburgring 25 66121 Saarbrücken	**26.11.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 1 in II)**	
3.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Naturschutzbehörde Lauterstraße 8 67657 Kaiserslautern	**27.12.2024**	**X**		

4.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Lauterstraße 8 67657 Kaiserslautern	**28.11.2024**	**X**		
5.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Morlauterer Str. 20 67657 Kaiserslautern	**29.11.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 2 in II)**	
6.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	**29.11.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 3 in II)**	
7.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG – Verbandsgemeindewerke – Wasserwerk Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	**03.12.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 4 in II)**	
8.	Verbandsgemeindewerke – Kanalwerke Hauptstraße 27 67697 Otterberg	**03.12.2024**	**X**		
9.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Friedrich-Ebert-Str. 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	**03.12.2024**	**X**		
10.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – WAB Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	**09.12.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 5 in II)**	
11.	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	**09.12.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 6 in II)**	
12.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67072 Ludwigshafen	**10.12.2024**		**X** **(lfd. –Nr. 7 in II)**	

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und im Ortsgemeinderat am 13.03.2025 vorgestellt. Die Abwägungsergebnisse sind unter Kapitel 6.2 vermerkt.

6. Abwägung

6.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

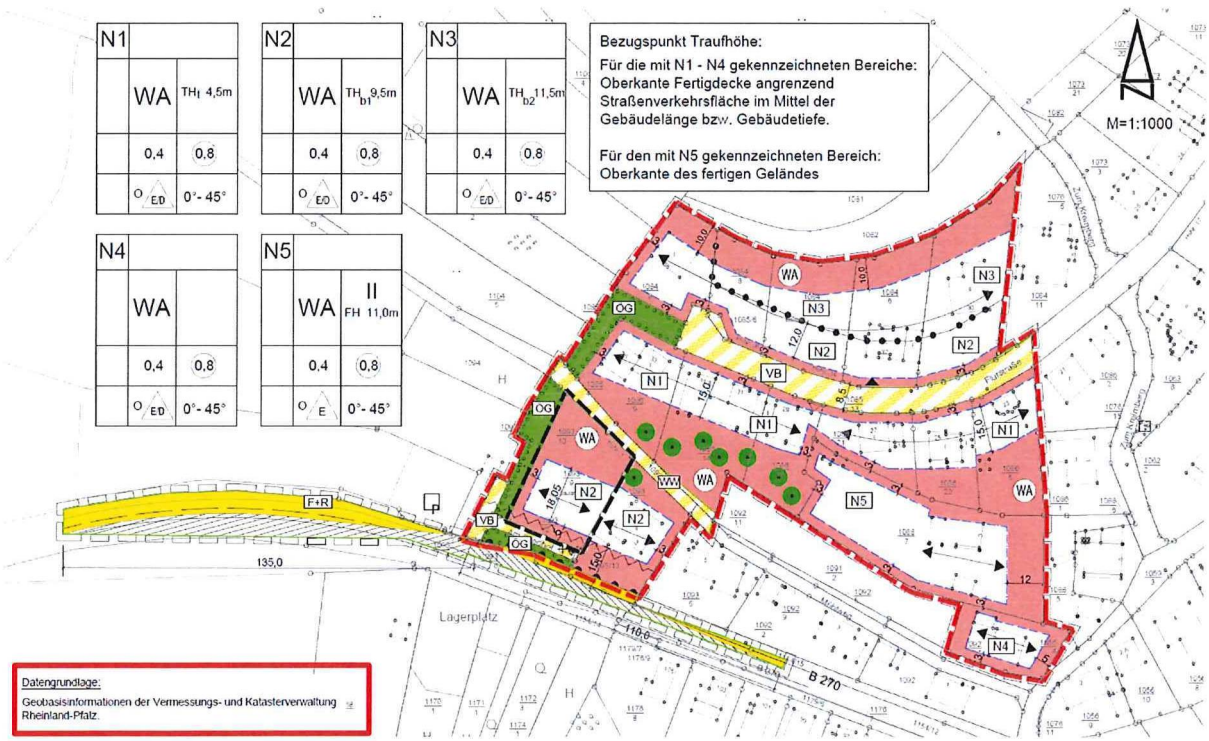
6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

<u>Textliche Änderungen</u>

- Anpassung Festsetzung II 1.2.3 Flachdächer
- Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze (neu)
- Hinweis B 3 – Schutz von Telekommunikationslinien und technischer Infrastruktur (neu)
- Hinweis B 4 – Hinweise zur Entwässerung (neu)
- Hinweis B 5 – Hinweise zu Starkregen und Sturzfluten (neu)

<u>Zeichnerische Änderungen</u>



- Vermerk der Datengrundlage des Katasterauszuges

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die sozialen, wirtschaftlichen sowie umwelttechnischen Verhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Vergrößerung des Baufensters (Flurstück 1093/9) um 3,05 m nach Nordosten wird die Bebaubarkeit des genannten Flurstücks verbessert. Auf dem Grundstück soll eine Praxis für Physiotherapie mit der vorgeschriebenen Anzahl an Stellplätzen entstehen.

8. Realisierung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung" ermöglicht die umgehende Realisierung des privaten Bauvorhabens.

9. Kosten

Der Ortsgemeinde Hirschhorn entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 15.11.2024

Geändert:
Kaiserslautern, den 14.02.2025

WVE GmbH Kaiserslautern

J. Wundsam
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung