



Gemeinde Hirschhorn

Bebauungsplan "Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg – 1. Änderung"

Begründung

1. Fertigung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Verlängerte Bergstraße / Am schlaun Weg - 1. Änderung" der Gemeinde Hirschhorn

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung der Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Verlängerte Bergstraße / Am schlaun Weg" zu verstehen.

1. Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Hirschhorn hat den Bebauungsplan "Verlängerte Bergstraße / Am schlaun Weg" im Jahre 2004 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeinde auf einem ursprünglich als landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzten Teilgrundstück eine Grünabfallsammelstelle eingerichtet. Hierzu wurde auf dem betroffenen Teilbereich der Grundstücke Flst.-Nr. 597 und 598 eine Aufschüttung in einer Größenordnung von ca. 1.500 m² und mit einer Mächtigkeit von bis zu 4 m vorgenommen.

Die Kreisverwaltung Kaiserslautern hat bemängelt, dass es sich hierbei um eine nach geltendem Recht formell und materiell rechtswidrige Anlage handelt, da die Maßnahme einer Baugenehmigung bedürft hätte und die vorgenannte Anlage im Widerspruch zu den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplan steht, der bislang auf dieser Teilfläche die Umsetzung landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen vorsah. Seitens der Kreisverwaltung Kaiserslautern wurde daher eine Änderung des Bebauungsplans dahingehend gefordert, dass die in Rede stehende Fläche im Bebauungsplan als Grünabfallsammelstelle festgesetzt wird und im Gegenzug für die Inanspruchnahme dieser Fläche eine neue, gleichwertige Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu Verfügung gestellt und gesichert wird.

Die neu angelegte Fläche der Grünabfall-Sammelstelle wurde an der Oberfläche mit Schotteraufbruch befestigt. Für den Nachweis der Schadlosigkeit war eine analytische Untersuchung des Schotteraufbruchs erforderlich. Das Material wurde im November 2007 durch das Ing.-Büro Peschla + Rochmes, Kaiserslautern, beprobt und aufgrund des angetroffenen PAK-Gehalts als Z2-Material gemäß den technischen Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingestuft. Gemäß der fachtechnischen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 12. Februar 2008 war das Material daher wieder aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gemäß Dokumentation des Büros Peschla + Rochmes vom 30.04.2009 wurden 248 t Schottermaterial auf der Deponie Kapiteltal verwertet. Eine Freimessung der geräumten Fläche wurde durchgeführt. Die Analyseergebnisse zeigen keine Belastungen mehr. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat abschließend mit Schreiben vom 04.06.2009 mitgeteilt, dass sich dementsprechend kein weiterer Handlungsbedarf mehr ergibt, so dass der Vorgang aus abfallrechtlicher Sicht als abgeschlossen angesehen werden kann.

Mittlerweile hat die Ortsgemeinde Hirschhorn die in Rede stehende Fläche als Standort für die Grünabfall-Sammelstelle aufgegeben. Seitens der Ortsgemeinde besteht die Absicht, sich an der Grünabfall-Sammelstelle Sambach zu beteiligen und den Standort Hirschhorn gänzlich aufzugeben. Die aufgefüllte Fläche im Bebauungsplangebiet „Verlängerte Bergstraße – Am Schlaunen Weg“ soll nunmehr als Wanderparkplatz genutzt werden.

Durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern wurde in Bezug auf den Bebauungsplan „Verlängerte Bergstraße – Am Schlaunen Weg“ weiterhin bemängelt, dass auch der gemeindliche Bauplatz Fst.-Nr. 210/1 Ecke Bergstraße/Am schlaunen Weg ohne Genehmigung und entgegen den Vorschriften des Bebauungsplans aufgefüllt wurde. Der Nachweis über die Unbedenklichkeit es hier eingebauten Materials wurde zwar zwischenzeitlich erbracht. Ein zwischenzeitlich für dieses Baugrundstück eingereichter Bauantrag wurde jedoch wegen der somit bestehenden Abweichung zu den Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und hinsichtlich der max. Traufhöhe und des Höhenbezugspunkts als nicht genehmigungsfähig angesehen. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung soll daher auch eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen zur zulässigen Traufhöhe und zur Geländeauffüllung erfolgen. Auf Grundlage dieser Festlegungen wurde das in Rede stehende Bauvorhaben zwischenzeitlich genehmigt.

Der Ortsgemeinderat Hirschhorn hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Verlängerte Bergstraße / Am schlaunen Weg" gefasst. Mit dieser Planänderung kommt die Gemeinde Hirschhorn den Forderungen der Kreisverwaltung Kaiserslautern nach einer Anpassung des Bebauungsplans nach.

Die Gemeinde wird parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren einen Bauantrag für den Wanderparkplatz vorbereiten, der den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans entspricht. Die Erteilung der Baugenehmigung setzt eine verbindliche Zusage der Gemeinde Hirschhorn für die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen voraus.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 598/2, Bergstraße 51, sind in der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplans zwei Baufenster ausgewiesen. Der Eigentümer beabsichtigt, das Hauptgebäude durch eine Verbindung zwischen Wohnhaus und Garage zu erweitern und die bestehende Garage zu Wohnraum umzunutzen und hat hierfür eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat Hirschhorn in seiner Sitzung vom 22.06.2010 beschlossen, die beiden, auf dem Grundstück, verzeichneten Baufenster zu vereinen.

2. Erläuterung der Planänderungen

Bei dem in Rede stehenden Wanderparkplatz handelt es sich um eine bereits vorhandene Aufschüttung. Eine Befestigung der Fläche ist nicht vorgesehen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt daher im vorliegenden Fall als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wanderparkplatz". Die Festsetzung wird der Lage der Fläche im bisherigen Außenbereich gerecht und entspricht auch der ergänzend textlich getroffenen Vorgabe, dass auf dieser Fläche keine sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird durch den Bebauungsplan auf das zur Absturzsicherung im Böschungsbereich erforderliche Mindestmaß begrenzt. Die Anforderungen an die grünordnerische Gestaltung und Einbindung des Wanderparkplatzes und die Gestaltung der Böschungsbereiche werden durch Übernahme von mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan erfüllt.

Mit der vorbeschriebenen Planänderung werden Teilflächen überplant, die im Ursprungs-Bebauungsplan als landespflegerische Ausgleichsflächen festgesetzt waren. Die Fläche mit den Festsetzungen „E 1“ zur Anlage eines Feldgehölzes wird damit im Zuge der vorliegenden Planänderung um die Teilfläche „Wanderparkplatz“ verkleinert.

Als Ersatz für die Teilfläche der ursprünglichen Ausgleichsfläche, die durch den Wanderparkplatz in Anspruch genommen wird, werden die Grundstück Flst.-Nr. 1877 und 1877/2 auf der Gemarkung Mehlbach zur Verfügung gestellt. Diese Flächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde Hirschhorn. Die Flächen haben eine Größe von jeweils 3.600 m². Sie sind zu Zeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Ortsbesichtigung vom 10.01.2008 wurden die Flächen als offene, frisch umgebrochene Ackerfläche erfasst.

Die nördlich angrenzende Parzelle ist mit Gehölzen (wahrscheinlich aus natürlicher Sukzession heraus entstanden) bestanden. Im Westen schließt sich eine größere Waldparzelle an. Im Süden grenzen Parzellen mit Weihnachtsbaumkulturen an. Im Osten schließen sich offene Ackerflächen an.

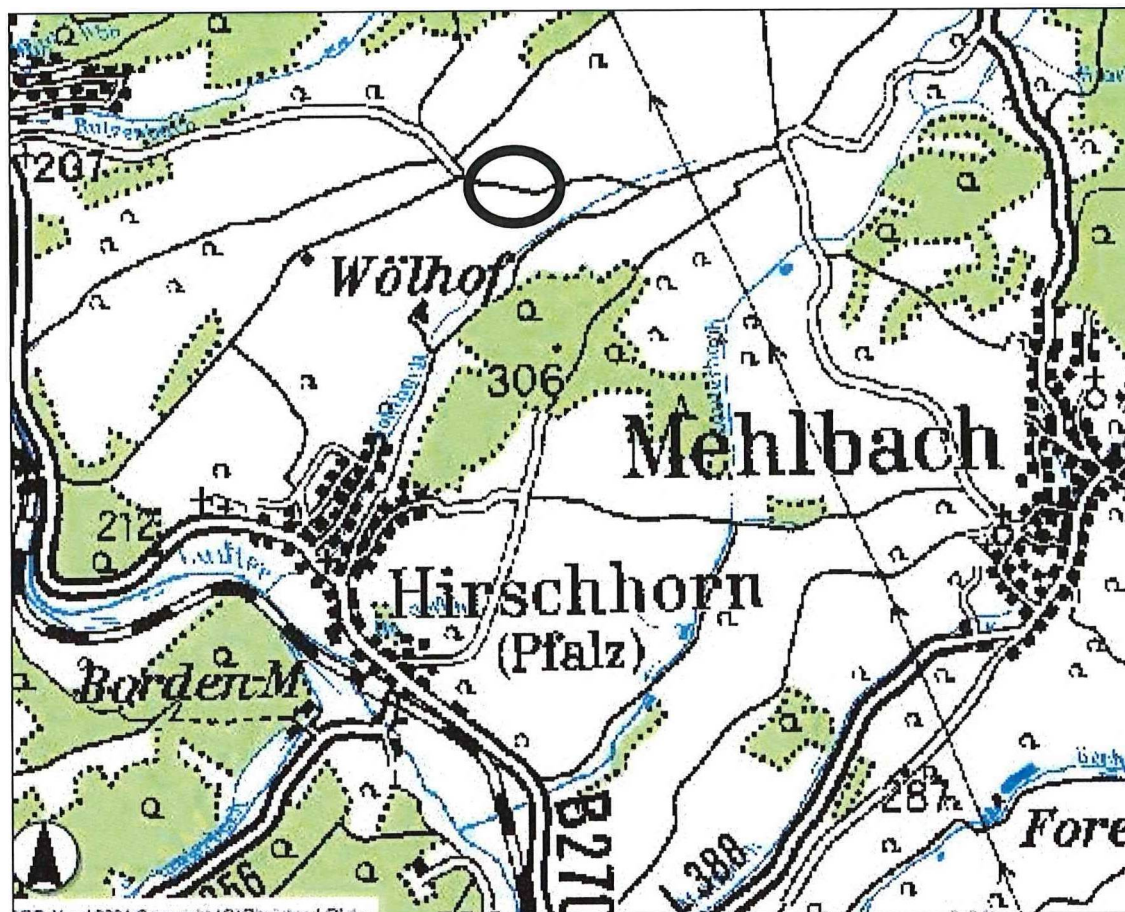


Abbildung: Übersichtslageplan mit Lage der externen Ausgleichsflächen



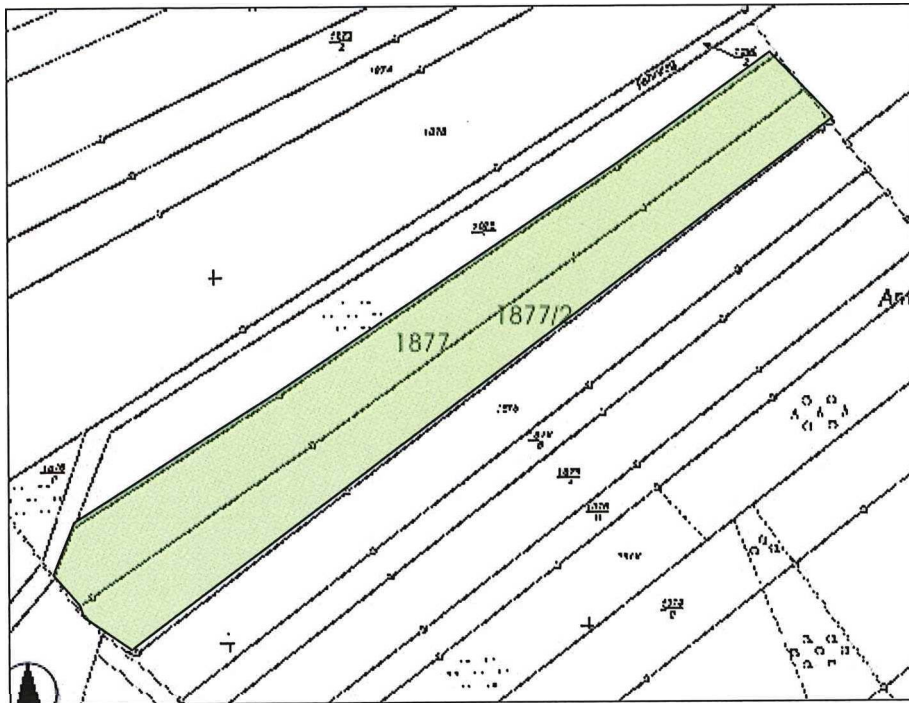


Abbildung: Luftbild und Katasterausschnitt mit den Parzellen 1877 und 1877/2

Aus landespflegerischer Sicht ist das Gebiet als Offenlandbiotop zu entwickeln. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Pro ca. 200 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm, heimische robuste Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Grundstücke und Maßnahmen sollen dem Ökokonto der Ortsgemeinde Hirschhorn zunächst gutgeschrieben und anschließend für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung abgebucht werden. Eine Vor-Abstimmung des Ausgleichskonzepts mit der Unteren Landespflegebehörde hat bereits stattgefunden. Die rechtliche Absicherung der externeren Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde, in dem sich die Ortsgemeinde gegenüber der Kreisverwaltung zur Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Zuordnung der eingriffskompensatorischen Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen wird entsprechend aktualisiert.

Bezüglich der Auffüllung auf dem Baugrundstück Ecke Bergstraße/ Schlaun Weg werden die Festsetzungen des Bebauungsplans an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Hierzu erhalten die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3.1 und 1.3.2 zur Trauf- und Firsthöhe und zum Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen eine neue Fassung. Zusätzlich wird eine neue Textfestsetzung Nr. 8.4 eingefügt, die die Zulässigkeit von Aufschüttungen im Teilgebiet WA1 neu regelt.

Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 598/2, Bergstraße 51, bisher festgesetzten zwei Baufenster werden im Zuge der Planänderung zu einem Baufenster vereint.

Die Planänderungen gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich im Einzelnen aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und sind dort jeweils farblich hervorgehoben.

Bezüglich des mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen forstwirtschaftlichen Eingriffs verpflichtet sich die Ortsgemeinde Hirschhorn gegenüber dem Forstamt Otterberg, für die auf den Flurstücken des Bebauungsplangebiets vorhandene bzw. gewesene Bewaldung einen Ausgleich durch Aufforstung im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Die Ortsgemeinde stellt hierzu die geeigneten Aufforstungsflächen zur Verfügung. Hierzu hat die Ortsgemeinde bereits die Grundstücke Flst.-Nr. 1030 und 1031 angekauft, die durch das Forstamt vermittelt wurden.

Die Bebauung der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlängerte Bergstraße – Am Schlaunen Weg“ soll davon abhängig gemacht werden, dass ein Sicherheitsstreifen entlang der oberen Grundstücksgrenzen an den jeweiligen neuen Grundstückseigentümer veräußert wird. Es handelt sich hierbei um Gemeindewald. Die Käufer des Sicherheitsstreifens sind darüber zu informieren, dass die erworbene Waldfläche

- a) nicht eingezäunt werden darf und für jedermann zugänglich bleiben muss,
- b) dauerhaft als Waldfläche bewirtschaftet werden muss,
- c) eine Entnahme von Bäumen durch entsprechende Neupflanzung auszugleichen ist.

Eine Bewirtschaftung des an das Baugebiet angrenzenden Gemeindewaldes macht ferner die Anlage eines einfachen Maschinenweges erforderlich.

Die Planänderungen des Bebauungsplans werden im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Otterbach berücksichtigt und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

3. Anwendung der Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die vorgesehenen Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die neuen externen Ausgleichsmaßnahmen nicht erweitert, da die Anrechnung dieser Maßnahmen über das Ökokonto der Ortsgemeinde erfolgt. Der Gemeinderat Hirschhorn hat daher in seiner Sitzung am 07.02.2008 beschlossen, das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

4. Umweltverträglichkeit der Planung

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung keine neue Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach dem

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Hirschhorn.

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hirschhorn
durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
Kaiserslautern, Februar 2014

Ausfertigung: 4. NOV. 2014
Ausgefertigt, Hirschhorn, den

Für die Ortsgemeinde Hirschhorn



Rudat
(Ortsbürgermeisterin)

