
Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Hinter´m Herrengarten“

BEGRÜNDUNG

TEIL

1. ALLGEMEINES

1.1 Beschlussfassung

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, hat in seiner Sitzung am 05.06.2024 beschlossen, den am 24.12.2003 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Hinter´m Herrengarten“, im vereinfachten Verfahren, zu ändern.

1.2 Planungsanlass /-ziel

Der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun liegt eine Anfrage eines Eigentümers, für die Änderung des o.g. Bebauungsplanes, vor. In den textlichen Festsetzungen, soll lediglich die Nr. 2 des § 4 Abs. 3 BauNVO, gestrichen werden. Planerische Änderungen sind nicht vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Hinter´m Herrengarten“, Flur 7 vom 24.12.2003, ist durch die Nr. 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgeschlossen gewesen. Diese Festsetzung schließt den Betrieb von z.B. Ferienwohnungen aus und ermöglicht somit nicht den Zielen und Grundsätzen einer touristischen Entwicklung des Nahelandes nachzukommen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke und bleibt unverändert:

Gemarkung Dhaun, Flur 7, Flurst.-Nrn. 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/16, 40/17, 40/18



1.4 Lage des Plangebietes, städtebauliche Situation

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun ist dem Nahbereich Kirn (Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Kirner Land), im Mittelbereich Kirn/Meisenheim/Bad Sobernheim, zuzuordnen. Die wichtigsten Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz, bestehen an die B 41 in Richtung Westen nach Idar-Oberstein bzw. in Richtung Osten nach Bad Kreuznach mit Anschluss an die BAB 61 und über die K9/K11 in Richtung Norden nach Kirchberg mit Anschluss an die B 50 in Richtung Westen zum Flughafen Frankfurt/Hahn. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dhaun und grenzt an die K9.

1.5. Dokumentation des Verfahrens

05.06.2024	Aufstellungsbeschluss zur Änderung, vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
05.06.2024	Beschluss zur Offenlage
07.2024	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. /2024 der Verbandsgemeinde Kirner Land
21.06.2024	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mitteilungsblatt Nr. 25/2024 der Verbandsgemeinde Kirner Land
08.07.-16.08.2024	Öffentlichkeitsbeteiligung
2024	Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Offenlage
2024	Satzungsbeschluss
2024	Bekanntmachung der Satzung - Inkrafttreten

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirn-Land, der Wohnbauflächen ausweist.

2.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Belange des Naturschutzes und der Landespflege berührt werden.

2.3. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch noch herzustellende Anschlüsse an die örtliche Wasserversorgung und an die örtliche Kanalisation (Trennsystem) gewährleistet.

2.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird durch die Erschließungsstraße K9 und der Ortsstraße "An der Sternwarte" und "Im Herrengarten" erschlossen.

3. PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Hinter´m Herrengarten“, ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO – „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nr. 2 des § 4 Abs. 3, soll gestrichen werden, sodass die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, „sonstige nicht störende Gewerbebetrieb“ gestattet werden kann.

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten“, der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, gemäß §1 Abs.6 BauNVO (1993) eingeschränkt: Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen). In der Änderung des Bebauungsplanes, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

gemäß § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO (2023) - „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ - Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.V.m. § 13 a BauNVO (2023), sind damit „Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zulässig. Unbeschadet des § 10 BauNVO (2023) gehören Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (2023).

Begründung:

Ferienwohnungen sollten in Orten, die im RROP RN, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ liegen, grundsätzlich zulässig sein, um den Zielen und Grundsätzen einer touristischen Entwicklung des Nahelands nachzukommen.

In der nachfolgenden Gegenüberstellung ist die beabsichtigte Änderung dargestellt:

Ursprungsplan	Vorgeschlagene Änderung
<i>Punkt 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB; § 1 Abs. 2 BauNVO</i>	
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).</i>	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).</i>

Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

Hochstetten-Dhaun _____

Hans Helmut Döbell, Ortsbürgermeister

(DS)