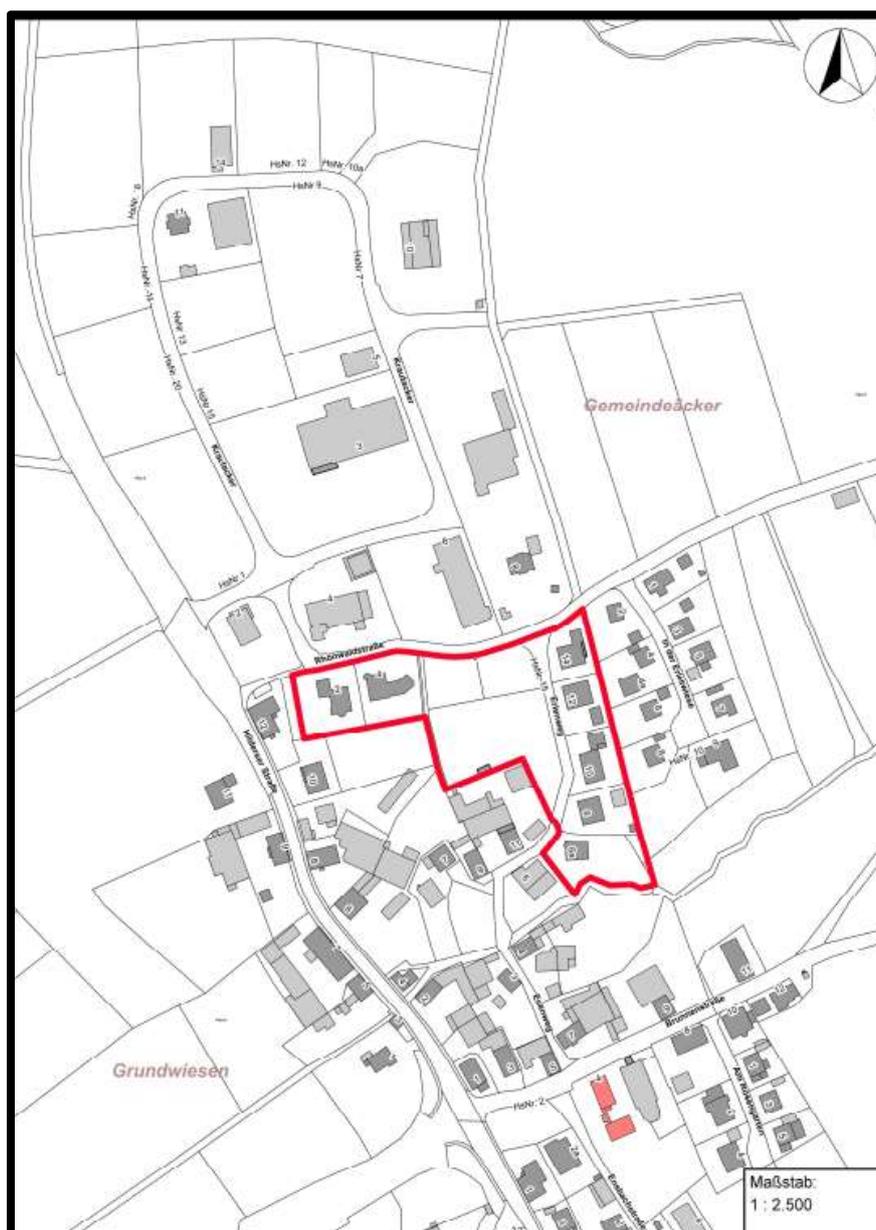




# Marktgemeinde Hilders

Begründung zur

## 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Krautäcker/Gemeindeäcker" der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Batten



Maßstab: 1:2.500; Planzeichen:  Grenze des Geltungsbereichs



# Inhalt

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen                           | 1 |
| 2 | Geltungsbereich                            | 1 |
| 3 | Veranlassung und Planziel                  | 1 |
| 4 | Begründung der Änderung des Bebauungsplans | 2 |
| 5 | Verfahrensablauf                           | 2 |

# 1 Rechtsgrundlagen

Grundlage der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Hilders, OT Batten, Nr. 1 "Krautäcker/Gemeindeäcker" sind für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der aktuellen Fassung, die Hessische Bauordnung (HBO) in der aktuellen Fassung und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der aktuellen Fassung.

## 2 Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang des Ortsteils Batten der Marktgemeinde Hilders und umfasst folgende Straßen und Flurstücke:

- Rhönwaldstraße:
  - Flur 8, Flurstücke 4/6, 4/7, 4/8, 13/2, 13/3, 106/1 (teilweise)
- Erlenweg:
  - Flur 8: Flurstücke 13/4, 24/2 (teilweise), 25/7, 25/8, 25/12, 25/13, 25/14,

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,27 ha.

## 3 Veranlassung und Planziel

Die Marktgemeinde Hilders hat im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ im Ortsteil Batten aufgestellt. Vorrangiges städtebauliches Ziel war es, ein Gewerbegebiet und ein Dorfgebiet auszuweisen. Grund für die Ausweisung des Gewerbegebietes war die Förderung der ortsansässigen Gewerbebetriebe, die zu der Zeit keine Erweiterungsmöglichkeit hatten. Außerdem sollte die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Im Dorfgebiet waren bereits einige Wohnbebauungen mit Garagen/Carports und Nebenanlagen vorhanden. Die vorhandenen Garagen/Carports und Nebenanlagen befanden sich bereits 1995 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund eines Versäumnisses während der Planungsphase wurden die vorhandenen Garagen/Carports und Nebenanlagen nicht in die Planungen mit aufgenommen. Um diesen Missstand zu beheben und auch zukünftige Garagen/Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, soll der Bebauungsplan Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ geändert werden. Die geplante Änderung wird in Kapitel 4 näher erläutert.

Mit Inkrafttreten der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ im Ortsteil Batten tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ sowie die 1. Änderung **nicht** außer Kraft!



## **4 Begründung der Änderung des Bebauungsplans**

Laut Bebauungsplan Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ im Ortsteil Batten sind Garagen/Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Garagen/Carports und Nebenanlagen, welche außerhalb der Baugrenze errichtet wurden sind nun unzulässig. Um diesen Missstand zu beseitigen und auch um zukünftig die Errichtung bzw. Erweiterung von Garagen/Carports und Nebenanlagen zu ermöglichen soll der Bebauungsplan im Rahmen einer textlichen Änderung geändert werden.

Es ist geplant im Bereich der „Textlichen Festsetzungen“ den Abschnitt 7 „Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB“ wie folgt abzuändern: Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In Ihrer Gestaltung, Materialauswahl, Farbgebung und Dachform sind sie den Hauptgebäuden anzupassen. Durch die Änderung der Festsetzung wird gewährleistet, dass die vorhandenen Garagen/Carports und Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, sowie geplante Errichtungen und Erweiterung zulässig sind.

## **5 Verfahrensablauf**

Mit der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1 „Krautäcker/Gemeindeäcker“ der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Batten“ nicht berührt, da die die textliche Festsetzung zur Garagen/Carports und Nebenanlagen eine untergeordnete Bedeutung hat. Es handelt sich um kein Verfahren, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Weiterhin liegen keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.05.2022 gebilligt. Parallel dazu wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 23.02.2023 bis einschließlich 30.03.2023, dies entspricht einer Auslegungsfrist von über einem Monat. Dieser Zeitraum wird für das Bauleitplanverfahren als angemessen erachtet. Der Marktgemeinde Hilders sind keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Bedenken und Anregungen eingegangen. Diese wurden in der jetzigen Vorlage berücksichtigt und eingearbeitet. Daher erfolgt eine zweite Offenlegung und Trägerbeteiligung.



Hilders, den .....

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel)

.....  
Ronny Günkell  
(Bürgermeister)

aufgestellt durch die Gemeindeverwaltung Hilders, Bauamt