Ortsgemeinde Höhn

Bebauungsplan 4. Änderung „Höhn-Mitte“ im Bereich Zehntgrafstraße

1. Der Ortsgemeinderat hat am 29.03.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte“ im Bereich Zehntgrafstraße beschlossen.

2. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 01.03.2021 dem vom Planungs- und Ingenieurbüros Brüll & Löwenguth seinerzeit erstellten Planentwurf zugestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29.03.2021 bis 16.04.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 22.07.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.06.2021 bis 22.07.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 23.08.2021 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

8. Ausfertigung
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiell rechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

9. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Höhn

Höhn, den 29.12.2021

Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin

(Siegel)

VG WESTERBURG

Bebauungsplan 4. Änderung „Höhn-Mitte“ im Bereich Zehntgrafstraße

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 13.01.2022

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 13.01.2022

Im Auftrag

Pinkel

Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Höhn-Mitte“, Ortsgemeinde Höhn IV. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Bearbeitungsstand : 13.10.2021
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u. a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes will die Ortsgemeinde in Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um der zukünftige Bedarfslage gerecht zu werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn.

Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höhn Mitte", 2. Änderung, überplant.

Im Einzelnen:

- Auf Wunsch der Ortsgemeinde Höhn entfällt die Bushaltebucht. Die Verkehrsflächen reduzieren sich dadurch.

Weitere Änderungen gegenüber dem Planstand "Höhn Mitte", 2. Änderung, werden nicht vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte", 4. Änderung, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.965 qm (ca. 0,4 ha). Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rande des Ortsteils "Höhn-Oellingen" und am südlichen Rande des Ortsteils "Höhn-Urdorf". Westlich grenzt das überplante Gebiet an den Bebauungsplan "Am Sportplatz" an. Er erfasst überwiegend die Straßenverkehrsflächen der "Zehntgrafstraße" im Bereich der Grund- und Hauptschule, der "Wilhelm-Albrecht-Schule", des Förderkindergartens der Lebenshilfe e.V. und teilweise angrenzend an den Katholischen Kindergarten St. Elisabeth Höhn.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 29.03.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte“ im Bereich der Zehntgrafstraße beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit erhielt vom 12.04.2021 bis einschließlich 23.04.2021 Gelegenheit zur allgemeinen Einsicht in den Bebauungsplanentwurf. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 16.04.2021 stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 22.07.2021 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 09.06.2021 bis zum 22.07.2021 Gelegenheit gegeben, sich zum Verfahren erneut zu äußern.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat Höhn erfolgte am 23.08.2021.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) Nr. 4 und 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen.

Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht aufgrund der Größe nicht.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte" wird eine ca. 0,4 ha umfassende Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen.

Im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" Reduziert sich die Straßenverkehrsfläche um ca. 161 qm und die Fußwege um ca. 9 qm.

Die Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter sind bedingt durch den geringen Eingriff im Zuge dieser Maßnahme nur in sehr geringem Umfang berührt und können vernachlässigt werden.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erzeugt werden.

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz bzw. in gekürzter Fassung dargestellt (kursiv) und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungs-vorschläge sind den Verwaltungsunterlagen zur Abwägung / Würdigung und zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

4.1 Anregungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Offenlage nach § 3 Abs. 1 und § Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Landesbetrieb Mobilität Diez

- keine Einwände -

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises

- keine Einwände -

Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz

Die Telekom teilt mit, dass im Planbereich Versorgungskabel der Telekom vorhanden sind. Bei den vorgesehenen Straßenbauarbeiten werden voraussichtlich Leitungsverlegarbeiten erforderlich.

Mit Beginn der straßenbautechnischen Erschließung wird der Tiefbauunternehmer aufgefordert, Bestandsunterlagen der Deutschen Telekom eigenverantwortlich anzufordern und zu beachten.

Lebenshilfe Westerwald e.V.

Die Lebenshilfe Westerwald e.V verweist auf Ihre Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte".

Die Anregungen und Bedenken vom 09. Mai und 16. Oktober 2019 wurden bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte", 2. Änderung, durch die Gemeinde Höhn gewürdigt.

Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass der betroffene Streckenabschnitt für den Durchgangsverkehr gesperrte werden sollte. Inwieweit in diesem Fall ein Ausbau in einer Breite von 6 Metern erforderlich ist, wäre zu prüfen.

Die Planungshoheit der Straße obliegt der Gemeinde Höhn. In Abstimmung mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung der Straße mit Bushaltestellen auf der Fahrbahn, Straßenverkehr in beiden Fahrtrichtungen und einseitig angebauten PKW-Stellplätze in Senkrechtaufstellung wurde eine Fahrbahnbreite von 6,00 m gewählt.

Nach den derzeitig geltenden Regelwerken der Straßenplanung (u. A. RASt 2006/2008, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist für den zu erwartenden Begegnungsfall LKW/LKW, bzw. Bus/Bus eine Mindestfahrbahnbreite von 5,90 m (schon reduzierter eingeschränkter Bewegungsspielraum, RASt 4.3) erforderlich. Für die Anordnung der vorgesehenen senkrechten PKW-Stellplätze ist eine Mindestfahrbahnbreite von 6,00 m erforderlich (RASt 6.1.5).

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Innerhalb des Geltungsbereichs sind von uns Netzanlagen der Sparten Gas und Strom vorhanden. Im Zuge der erstmaligen Herstellung der Zehntgrafstraße müssen die Netzanlagen gesichert und sofern notwendig den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

- keine Anregungen -

KEVAG Telekom GmbH

- keine Einwände -

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" wurde die Verkehrsführung der Zehntgrafstraße geändert. Durch den Entfall der Bushaltebucht reduziert sich die in Anspruch genommene Verkehrsfläche.

Es bestehen somit keine sinnvollen Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes.

Im Auftrag

Alexander Brüll

Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Höhn-Mitte“, Ortsgemeinde Höhn IV. Änderung

Begründung

Bearbeitungsstand : 13.10.2021
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell–loewenguth.eu

Begründung

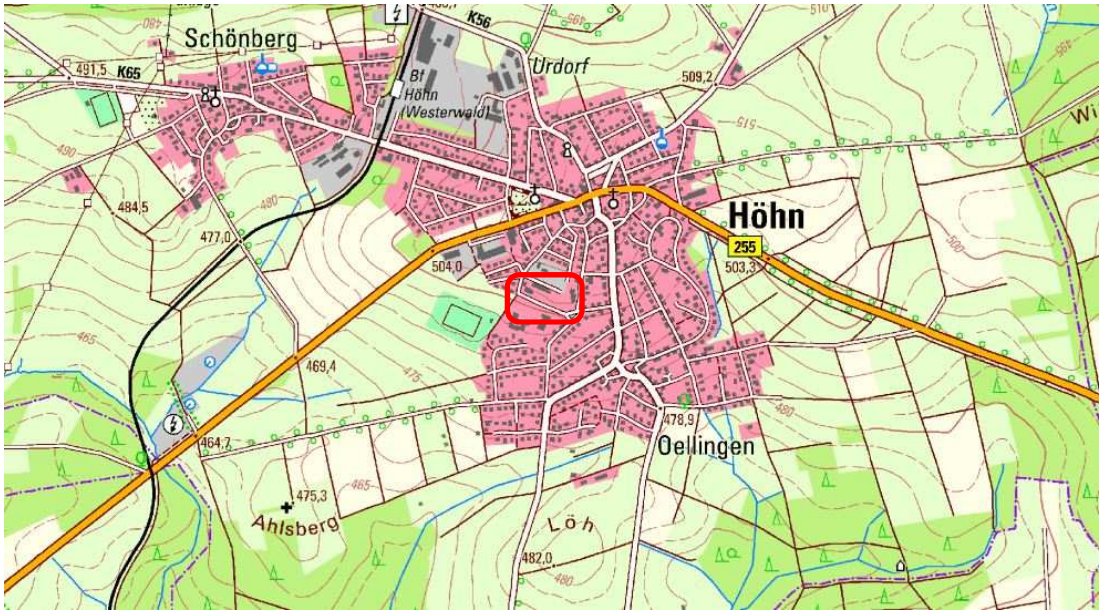
1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg hat mit dem Planaufstellungsbeschluss vom 29.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" im Bereich der "Zehntgrafstraße", Gemarkungen Höhn-Oellingen und Höhn-Urdorf, beschlossen. Die Gemeinde Höhn beabsichtigt, die "Zehntgrafstraße" von der Anbindung der "Wilhelm-Albrecht-Straße" im Westen und den Anbindungen der "Waldstraße" und der Gemeindestraße "Im Pütschesgarten" im Osten eine Erschließungsmaßnahme durch die erstmalige Herstellung einer Straße durchzuführen.

Im mit Satzungsbeschluss vom 09.12.2019 wirksamen Bebauungsplan "Höhn-Mitte, 2. Änderung" ist der Teilbereich der Zehntgrafstraße als Durchgangsstraße mit Bushaltebucht und PKW-Stellplätzen für die angrenzenden Einrichtungen festgesetzt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höhn Mitte", 2. Änderung überplant. Hierbei entfällt auf Wunsch der Ortsgemeinde Höhn die Bushaltebucht. Die Verkehrsflächen reduzieren sich dadurch. Weitere Änderungen gegenüber dem Planstand "Höhn Mitte", 2. Änderung werden nicht vorgenommen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die "Zehntgrafstraße" im genannten Bereich als Durchgangsstraße hergestellt werden kann.

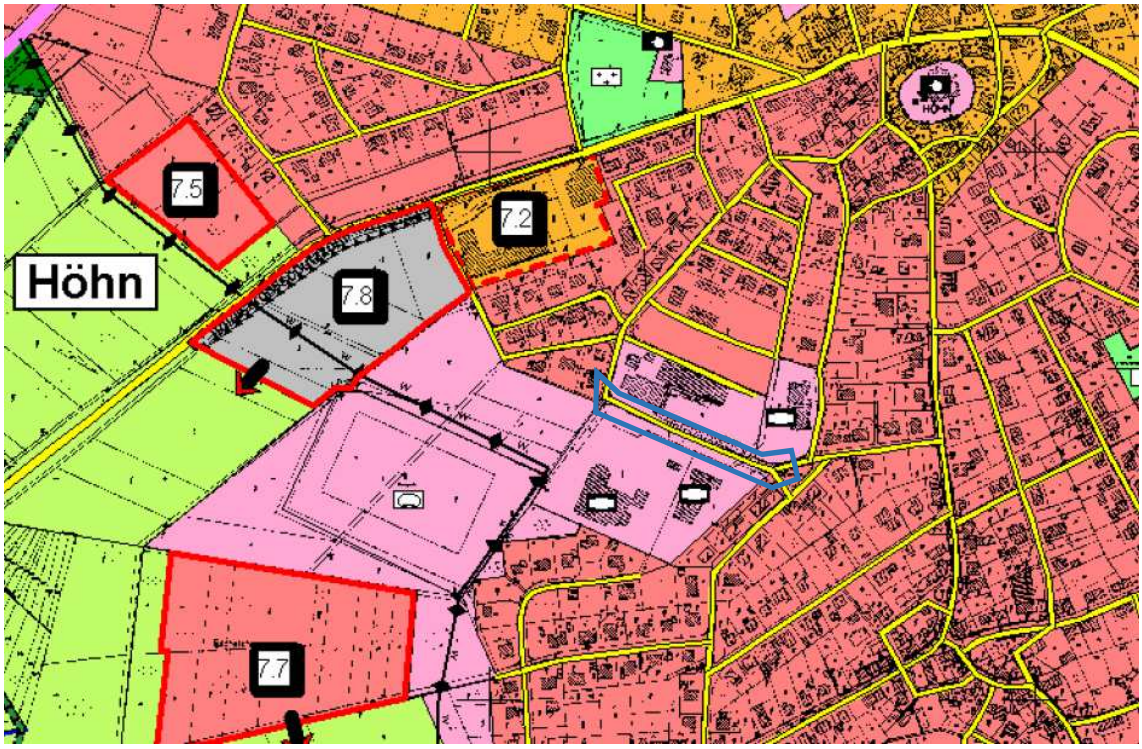


Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

Es ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

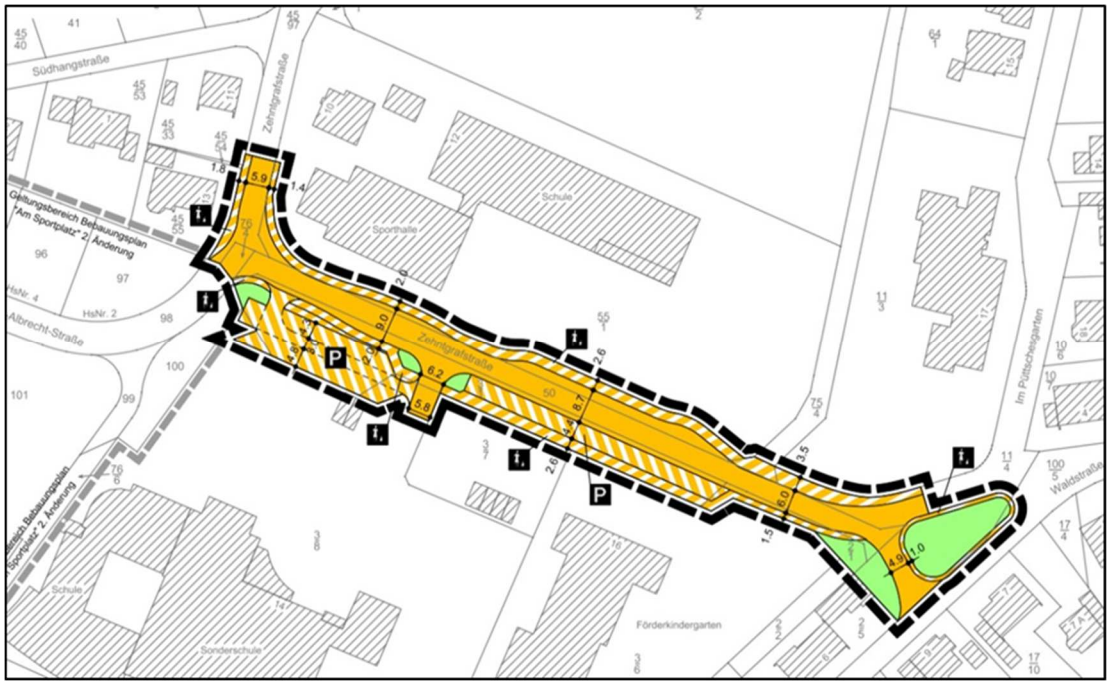
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg, Landkreis Westerwald, Blatt 1 / 2, vom Juli 2005 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte", 4. Änderung, bereits als Gemeindestraßen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.



Planausschnitt des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg (ohne Maßstab); das Plangebiet ist blau markiert

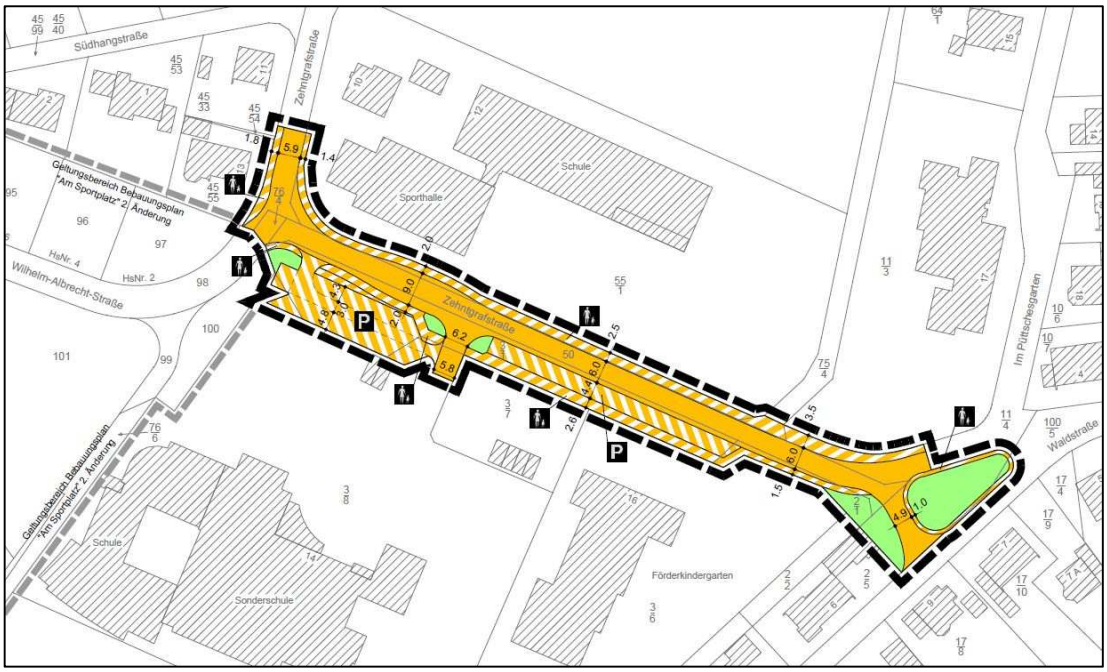
Übersichtsplan : Ausschnitt Ortsteile Oellingen und Urdorf (ohne Maßstab)

Die nun vorgesehene Durchgangsstraße dient der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundschule St. Barbara mit Schwimm-/Sporthalle, des Kindergartens (Flurstück 11/3), der südlich angrenzenden Wilhelm-Albrecht-Schule (Sonderschule) und des Förderkindergartens des Ww. e.V..



Planzeichnung zum Bebauungsplan "Höhn-Mitte", 2. Änderung (ohne Maßstab)

2. Bauliche Gestaltung



Planzeichnung zum Bebauungsplan "Höhn-Mitte", 4. Änderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rande des Ortsteils "Höhn-Oellingen" und am südlichen Rande des Ortsteils "Höhn-Urdorf". Westlich grenzt das überplante Gebiet an den Bebauungsplan "Am Sportplatz" an.

Luftbild (ohne Maßstab)

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Höhn-Oellingen:

Flur 36, Flurstücke : 2/1, 3/1, 3/8 (teilweise) und 50

Flur 37, Flurstücke : 11/4 (teilweise)

Gemarkung Höhn-Urdorf:

Flur 50, Flurstücke : 76/4, 45/97 (teilweise), 55/1 (teilweise) und 75/4 (teilweise)

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.965 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Straßenverkehrsflächen	ca.	1.639 qm
Verkehrsflächen, Fußwege	ca.	980 qm
Verkehrsflächen, Parkplätze	ca.	829 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	517 qm
Gesamtfläche	ca.	3.965 qm

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Höhn-Mitte, 2. Änderung" Reduziert sich die Straßenverkehrsfläche um ca. 161 qm und die Fußwege um ca. 9 qm.

Weitere Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" werden nicht verändert.

3. Bauen im Bereich von Wasserschutzzonen

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den ein Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes durchgeführt wird ("Stollen Alexandria").

4. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Sollten bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau angetroffen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen kommunalen Ortsstraßen "Zehntgrafstraße" in nordwestlicher Richtung und der "Waldstraße" und der Straße "Im Pütschesgarten" im Osten.

Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger sind im Geltungsbereich vorhanden. Mit Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind etwaige Leitungsnetzerneuerungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Verbandsgemeindewerke Westerburg werden dabei das Kanal- und das Wasserleitungsnetz erneuern.

6. Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 02 61 / 66 75 - 30 00.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus, ist im Gefahrenfall das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 0 61 31/9 25 40 unverzüglich zu unterrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Höhn, den

Ortsgemeinde Höhn

Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin