



# Marktgemeinde Hilders

Begründung zur

## 2. (vereinfachte) 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	2
4	Begründung der Änderung des Bebauungsplans	2
5	Verfahrensablauf	3
	Anlage	4

# 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:

- Krautacker:
  - Flur 9: Flurstücke 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 5/1, 8/4, 8/5, 8/6, 8/8, 8/9, 12/5, 12/7, 12/8, 12/9, 13/2, 13/3, 14/1, 14/5, 14/6, 16/5, 16/6, 17/3
- Rhönwaldstraße:
  - Flur 9, Flurstück 95/1 (teilweise), 95/2
  - 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, 107/7 (teilweise)
- Hilderser Straße/B278:
  - Flur 7, Flurstück 60/7 (teilweise)
  - Flur 8, Flurstück 115/13 (teilweise)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,72 ha.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Krautäcker/Gemeindeäcker" im Ortsteil Batten mit Rechtskraft vom 23.10.1997 gültig. Die Unterlagen zur 1. Änderung sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.



### 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“ ersatzlos zu streichen und somit die Festsetzung aufzuheben. Der Abschnitt schreibt vor, dass Nebenanlagen und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Durch die Aufhebung der Festsetzung wird gewährleistet, dass die vorhandenen Garagen/Carports und Nebenanlagen 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 erfolgt 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.

Hilders, den .....

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel)

.....  
Ronny Günkel  
(Bürgermeister)



# Marktgemeinde Hilders

Kreis Fulda

## 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 GE „Krautäcker/Gemeindeäcker“, OT Batten

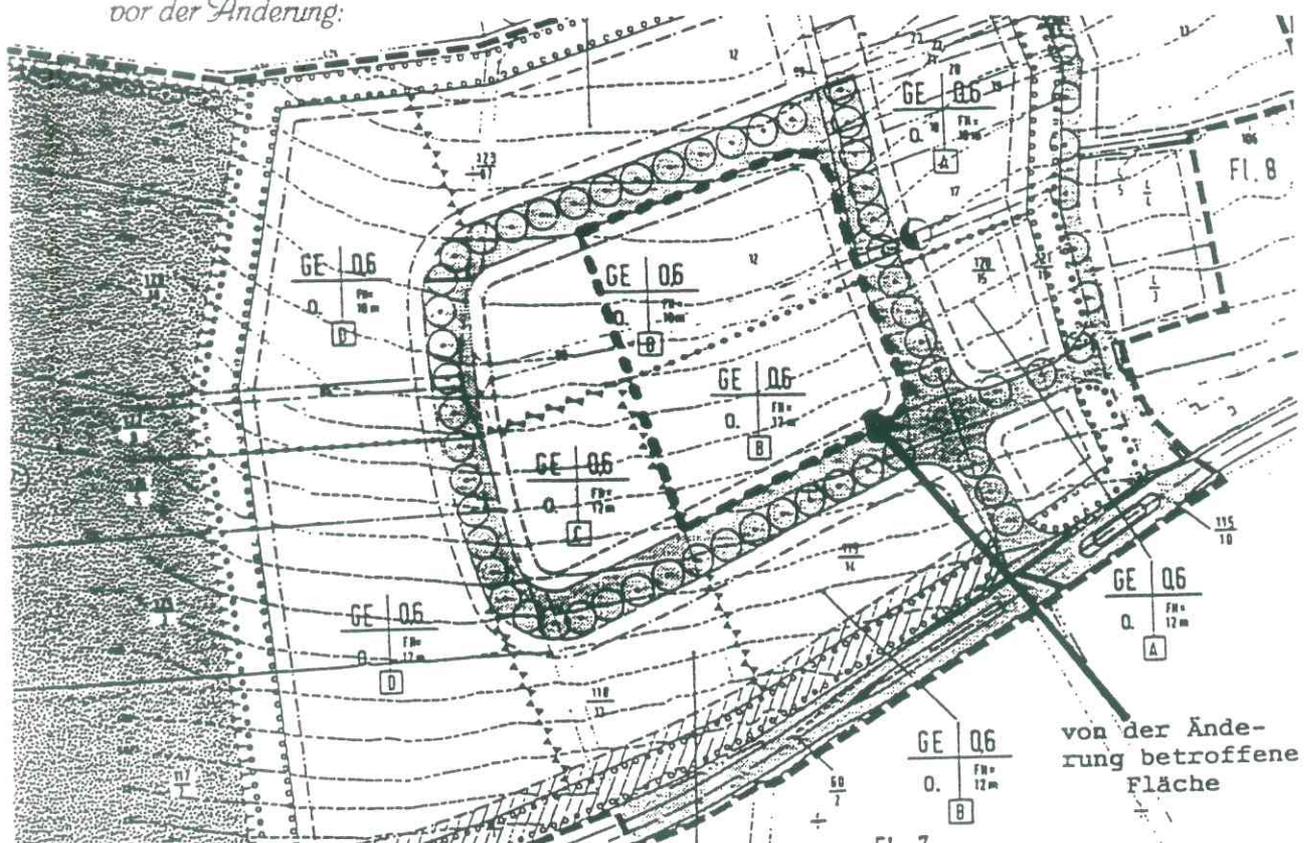
Bearbeitung: Gemeindeverwaltung Hilders - Bauamt/L-  
Hilders, im Mai 1997

Rechtsgrundlagen:

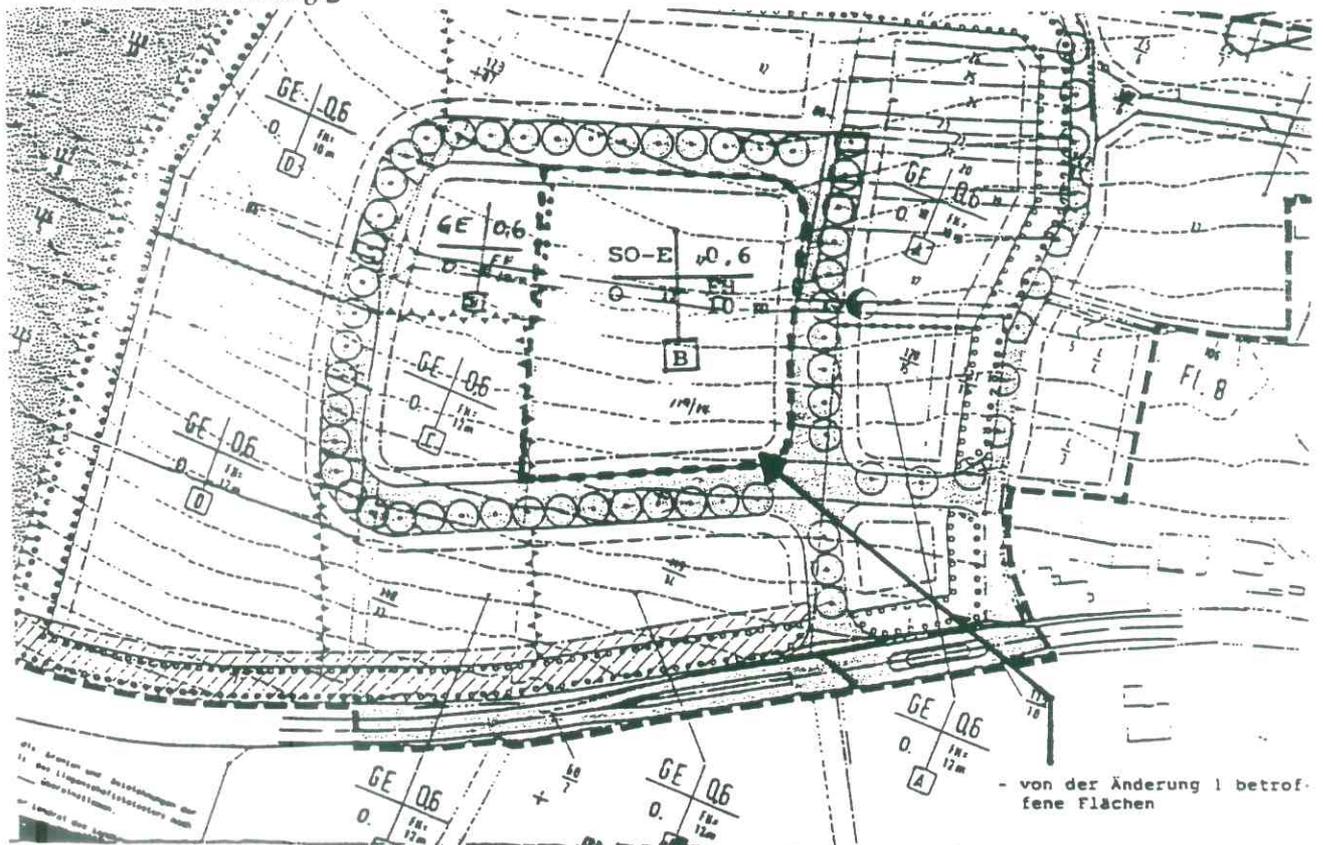
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO)

A. Festsetzungen:

vor der Änderung:



nach der Änderung:



SO-E

Sondergebiet „Einzelhandel-Lebensmittel“

max. 750 qm Verkaufsfläche

DIE HIER DURCH NICHT GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES -NR. 1

BEHALTEN WEITERHIN IHRE GÜLTIGKEIT

Begründung:

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 1 GE „Krautacker/Gemeindeacker“, OT Batten im Gewerbegebiet der Einzelhandel sowie der Selbstbedienungsgroßhandel, der sich wie Einzelhandelseinrichtungen auswirkt, ausgeschlossen.

Ausnahmeweise können folgende Branchen zugelassen werden: „Baustoffhandel, Handel mit Bau- und Handwerkerbedarf, Pflanzenhandel, Landhandel, Handel mit landw. Geräten und Maschinen, Kfz- und Zweiradhandel nebst Zubehör“.

Aufgrund aktuellen Anlasses soll nunmehr noch ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm zugelassen werden, um das Angebot im Ullstertal zu erweitern und auszubauen.

Da Hilders und Tann gemeinsam als Unterzentrum im Regionalen Raumordnungsplan fungieren und sich in den jeweiligen Kernorten keine Ansiedlungsmöglichkeiten für einen derartigen Betrieb anbieten, ist die Errichtung nur im Bereich dieses Plangebietes möglich.

Die verkehrstechnische Anbindung ist bereits durch eine im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes und der grundhaften Erneuerung der Bundesstraße 278 mittels entsprechender Straßenkörpererweiterungen (Linksabbiegespur) gelöst.

Verfahrensmerk:

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Krautacker/ Gemeindeäcker“, OT Batten wurde durch die Gemeindevertretung am 26.11.1996 beschlossen:

Hilders, den 27.11.1997



  
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 09. Januar 1997 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilders „Hilderser Wochenspiegel“ Nr. 2/97.

Die Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.1996

Hilders, den 10. Januar 1997



  
Bürgermeister

3. Offenlegung:

Der Änderungsentwurf hat in der Zeit vom 02. Juni 1997 bis 02. Juli 1997 öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte gem. der Hauptsatzung am 22. Mai 1997 im amtlichen Mitteilungsblatt „Hilderser Wochenspiegel“ Nr. 21 / 197.

Hilders, den 14. Juli 1997



  
Bürgermeister

4. Beschluß:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders am 09. Juli 1997 beschlossen.

Hilders, den 14. Juli 1997



  
Bürgermeister

5. Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren beim Regierungspräsidenten

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 03. Sep. 1997, Az.: 34. HILDERS-11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage:

Wendner-Monken



6. Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des

Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB am 23. Okt. 1997 ortsüblich  
bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam.

**36115 Hilders/Rhön** 23. Okt. 1997

Der Gemeindevorstand



*[Handwritten signature]*