



Ortsgemeinde Hardt

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan „Ortslage“ 4. Änderung Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung
4. August 2026

Entwurf zur erneuten Offenlage

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Geltungsbereich.....	3
3	Verfahren	3
3.1	Verfahrensart.....	3
3.2	Verfahrensablauf.....	4
4	Beschreibung des Plangebiets.....	4
4.1	Lage	4
4.2	Nutzungen im Plangebiet	5
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
5	Ziele und Darstellung übergeordneter Planung	6
5.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
5.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	7
5.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.....	8
5.4	Bestehende Bebauungspläne.....	9
5.4.1	Ursprungsbebauungsplan „Ortslage“	9
5.4.2	1. Änderung.....	10
5.4.3	2. Änderung.....	10
5.4.4	3. Änderung.....	11
5.5	4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“	12
5.5.1	Ursprüngliche Absicht der Ortsgemeinde	12
5.5.2	Aktuelle Absicht der Ortsgemeinde.....	14
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	16
7	Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und LBauO	16
8	Abwägung / Auswirkung der Planung	18
9	Flächenbilanz	19
10	Kosten	19

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hardt, Verbandsgemeinde Bad Marienberg, Westerwaldkreis, fasste am 5. März 1980 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortslage“. Anschließend erfolgten mehrere Änderungen (1. bis 3. Änderung) des Bebauungsplans, wobei diese z.T. Festsetzungen trafen, die nicht konsistent waren und sich mitunter widersprachen.

Die bisherigen Plandokumente liegen nur in analoger Form vor und sind schwer lesbar. In Bezug auf die geltenden Festsetzungen mussten die insgesamt vier Pläne (Ursprungsbebauungsplan sowie Änderungen 1. bis 3.) stets nebeneinandergelegt werden, um herauszufinden, ob hier die Festsetzungen des Ursprungsplans oder einer der durchgeführten Änderungen gelten.

Diese Situation war sowohl für die Ortsgemeinde als auch die Verbandsgemeindeverwaltung äußerst unbefriedigend und hat bei der Beurteilung von Bauvorhaben auch bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu Schwierigkeiten geführt.

Die Ortsgemeinde hat daher beschlossen, die oben genannten Pläne in einem Dokument zusammenzufassen und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu vereinheitlichen. Die neue Planurkunde sollte zudem auf der Grundlage des aktuellen Katasters hergestellt werden, da die alten Katastergrundlagen der vorherigen Pläne veraltet sind und nicht mehr mit der Örtlichkeit übereinstimmen.

Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang auf die heutigen rechtlichen und sachlichen Rahmenbedingungen angepasst und harmonisiert. Die vorliegende 4. Änderung übernimmt inhaltlich im Wesentlichen die Festsetzungen der gültigen Pläne. Sie dient der Vereinheitlichung der Festsetzungen und passt diese auf die heutigen rechtlichen Vorgaben an.¹

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasste ursprünglich die gesamte Ortslage (Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie der Änderungen 1. bis 3.).

Nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich jedoch das Erfordernis, die Gewerbegebiete (GE und GEe) aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Für diesen Bereich soll ein eigenständiges Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, da hier weitreichendere Änderungen gegenüber der bisherigen Planung erforderlich werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unmöglich machen würden.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planurkunde, Maßstab 1 : 1.000.

Die betroffenen Flurstücke sind zudem in einem separaten, maßstäblichen Plan gekennzeichnet, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Ortslage“

¹ Zunächst war geplant, den Bebauungsplan lediglich in eine den heutigen Anforderungen entsprechende digitale Form zu überführen. Im Zuge der Bearbeitung zeigte sich aber, dass auch inhaltliche Anpassungen erforderlich waren, wenn auch nur in geringem Umfang.

Hardt im Zuge der 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

3.2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hardt hat in seiner Sitzung am 04.01.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ortsgemeinderat in der Sitzung am 19.09.2025 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2026 bis 20.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit **Schreiben vom 13.03.2026** mit Frist vom 13.03.2026 bis 17.04.2026 stattgefunden.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und der Geltungsbereich verkleinert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Beteiligung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hardt hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Ortslage, 4. Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage

Die Ortsgemeinde Hardt gehört zur Verbandsgemeinde Bad Marienberg im Westerwaldkreis (Bundesland Rheinland-Pfalz). Nachbargemeinden sind Hahn bei Bad Marienberg, Dreisbach, Nistertal, Unnau sowie die Bad Marienberger Ortsteile Zinhain und Langenbach.

Die Ortsgemeinde ist seit Anfang des 19. Jahrhunderts mit etwa 155 Einwohner*innen bis heute mit rund 450 Einwohner*innen stetig gewachsen. Einen großen Anteil daran hatte die Erschließung des Neubaugebietes „Vor der Häsel“ nördlich der Ortslage. Hierfür wurde im Jahr 2003 ein eigener Bebauungsplan aufgestellt. Dieses Gebiet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Ortslage, 4. Änderung“.

Hardt ist über die Kreisstraßen K 56 und K 66 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In rund 2 km Entfernung erreicht man die Landesstraße L 294 bei Hahn und in knapp 3 km Entfernung die L 281 in Nistertal. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur an der A 3 Köln–Frankfurt in etwa 27 km Entfernung und Haiger/Burbach an der A 45 Dortmund–Hanau, in einer Entfernung von etwa 25 km.

Der nächstgelegene ICE-Haltepunkt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Hardt hatte früher über die Bahnstrecke Erbach-Fehl-Ritzhausen eine eigene Eisenbahnanbindung. Die Strecke wurde jedoch vor einigen Jahren stillgelegt und ist heute als überörtlicher Radweg ausgebaut.

Die Lage der Ortsgemeinde im räumlichen Zusammenhang geht aus der untenstehenden Abbildung hervor.

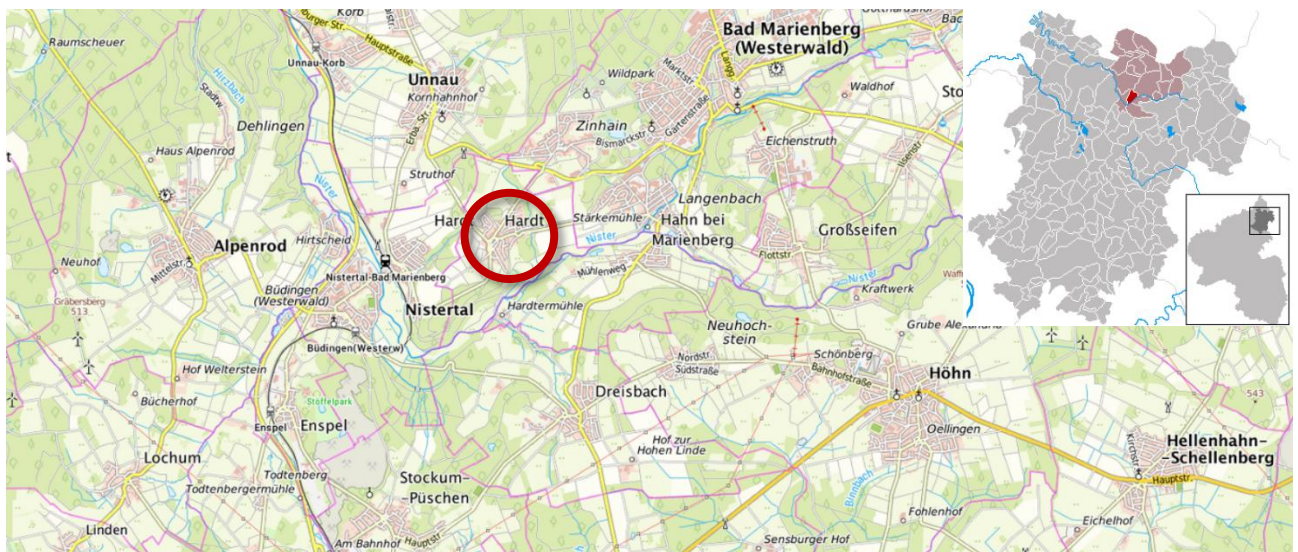


Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Hardt im räumlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)
(Quelle: LANIS – Einblendung oben rechts: Quelle Wikipedia)

4.2 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb der Ortslage von Hardt finden sich verschiedene Nutzungen, wobei das Wohnen deutlich überwiegt. Im Ortskern sind nur noch vereinzelte gewerbliche oder sonstige Nutzungen vorhanden. Im Südosten ist ein aus einem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgegangener Pferdehof angesiedelt, der sich jenseits der früheren Bahnlinie (heutiger Radweg) befindet.

Im Norden befindet sich ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das von der übrigen Ortslage teils durch Grünflächen getrennt ist. Dieses ist jedoch nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

Das Dorfgemeinschaftshaus liegt zentral innerhalb des Ortes an der Mittelstraße. In unmittelbarer Nähe ist eine Bushaltestelle vorhanden. An der Birkenstraße steht das Alte Backhaus, das dem Gemeinbedarf dient.

Inmitten des Plangebietes liegen einige Grünflächen. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist heute eine Fläche für Freizeit und Erholung mit einem zugehörigen Gebäude und einem Grillplatz vorhanden.

Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Dorfladen) gibt es in Hardt aktuell nicht.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraßen K 56 (Mittelstraße) und K 66 (Birkenstraße / Mittelstraße) erschlossen. Innerhalb der Ortslage befinden sich zudem verschiedene Straßen (z.B. „Auf der Struth“, „Am Wald“, „Wiesenweg“, „Bornweg“, „Spielstraße“, „Mühlweg“, „Dorfweise“), ergänzt durch verkehrsberuhigte Bereiche und Fußwege.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, ...) erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Änderungen sind derzeit nicht erforderlich.

5 Ziele und Darstellung übergeordneter Planung

Da durch den Bebauungsplan lediglich eine Harmonisierung der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der erfolgten Änderungen 1. bis 3. erfolgt und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sind die übergeordneten Zielvorgaben kaum betroffen.

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)²

Hardt liegt nördlich des Mittelzentrums Westerburg und südöstlich des Mittelzentrums Hachenburg in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Koblenz im Südwesten, Wetzlar (Hessen) im Osten und Siegen (NRW) im Norden.

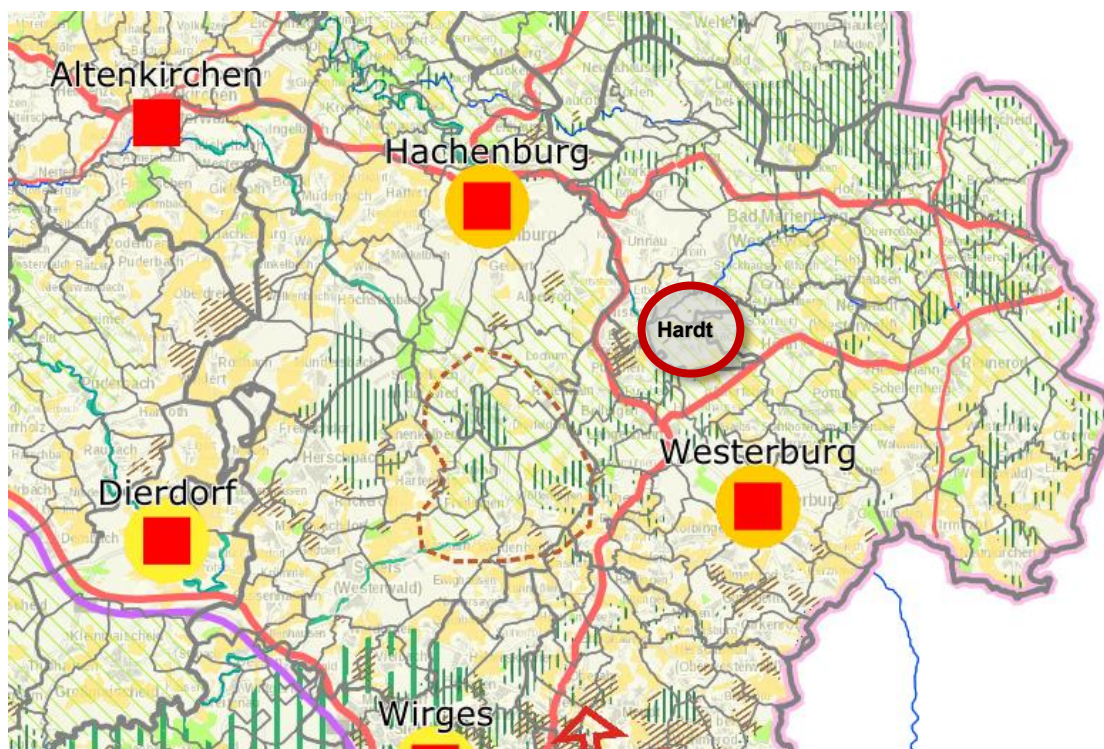


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV: Zentrenereichbarkeit mit Lage der Ortsgemeinde Hardt (ohne Maßstab)
(Quelle: Ministerium für Inneres und Sport RLP mit eigener Eintragung)

² Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald³ ist die Ortsgemeinde Hardt dem Mittelbereich der verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Hachenburg und Westerbürg zugeordnet. Die dortigen Grundzentren im monozentralen Nahbereich sind Bad Marienberg und Rennerod. Hardt selbst besitzt keine zentralörtliche Funktion.

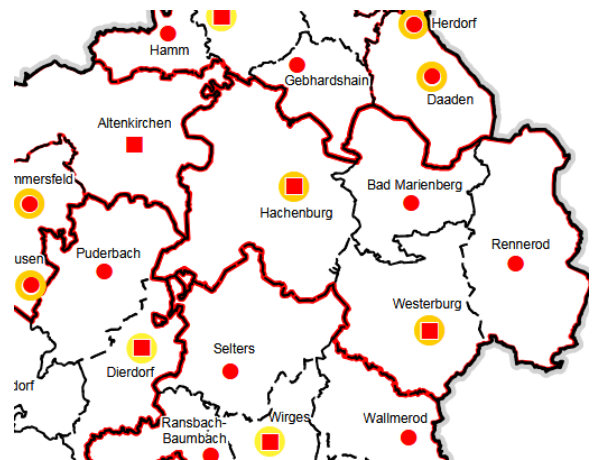


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald - Karte 03 Zentrale Orte und Versorgungsbereiche (ohne Maßstab)
(Quelle: <https://mittelrhein-westerwald.de/images>)

Die Gemeinde liegt in einem „Ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Bad Marienberg.

Hardt liegt in einem Vorbehaltsgebiet ‚Erholung und Tourismus‘ sowie in einem Vorbehaltsgebiet ‚Grundwasserschutz‘, besitzt aber keine besonderen Funktionszuweisungen.

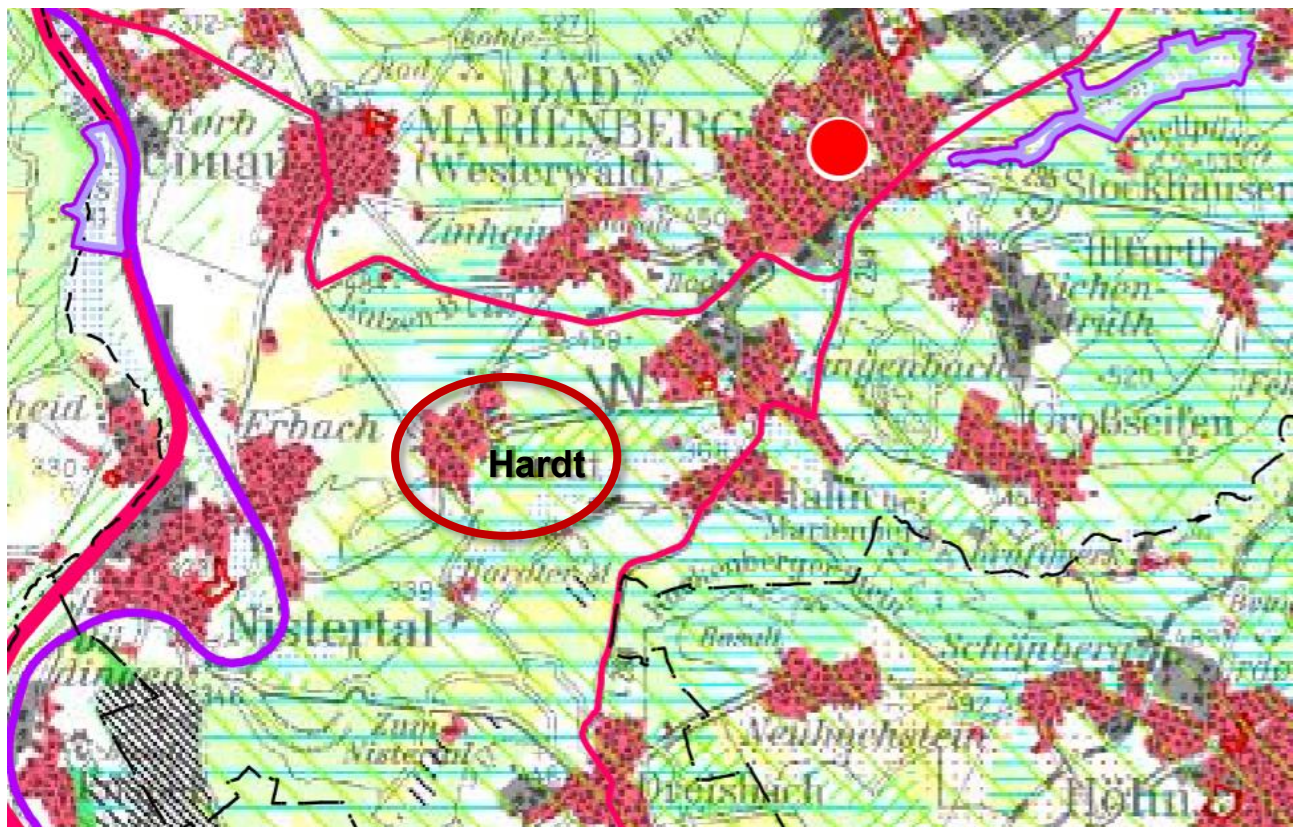


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ohne Maßstab)
(Quelle: https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf)

³ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald Körperschaft des öffentlichen Rechts Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz - verbindlich seit 11. Dezember 2017

Die Zielaussagen des RROP aus dem Jahr 2017 stehen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“ nicht entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Bad Marienberg stellt für den Bereich der Ortsgemeinde Hardt überwiegend Wohnbauflächen (W), teilweise gemischte Bauflächen (M) sowie im Norden der Ortsgemeinde gewerbliche Bauflächen (G) dar. Eingestreut sind einige kleinere Grünflächen erkennbar. Die ehemalige Bahntrasse ist gemäß ihrer heutigen Funktion als Radwegeverbindung dargestellt.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“ greift im Wesentlichen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der Änderungen 1. bis 3. auf, die aus dem FNP entwickelt wurden.

Lediglich im südlichen Bereich der Ortslage weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet -WA- und Dörfliches Wohngebiet -MDW-) geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, da sich die dort vorhandene Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt hat.

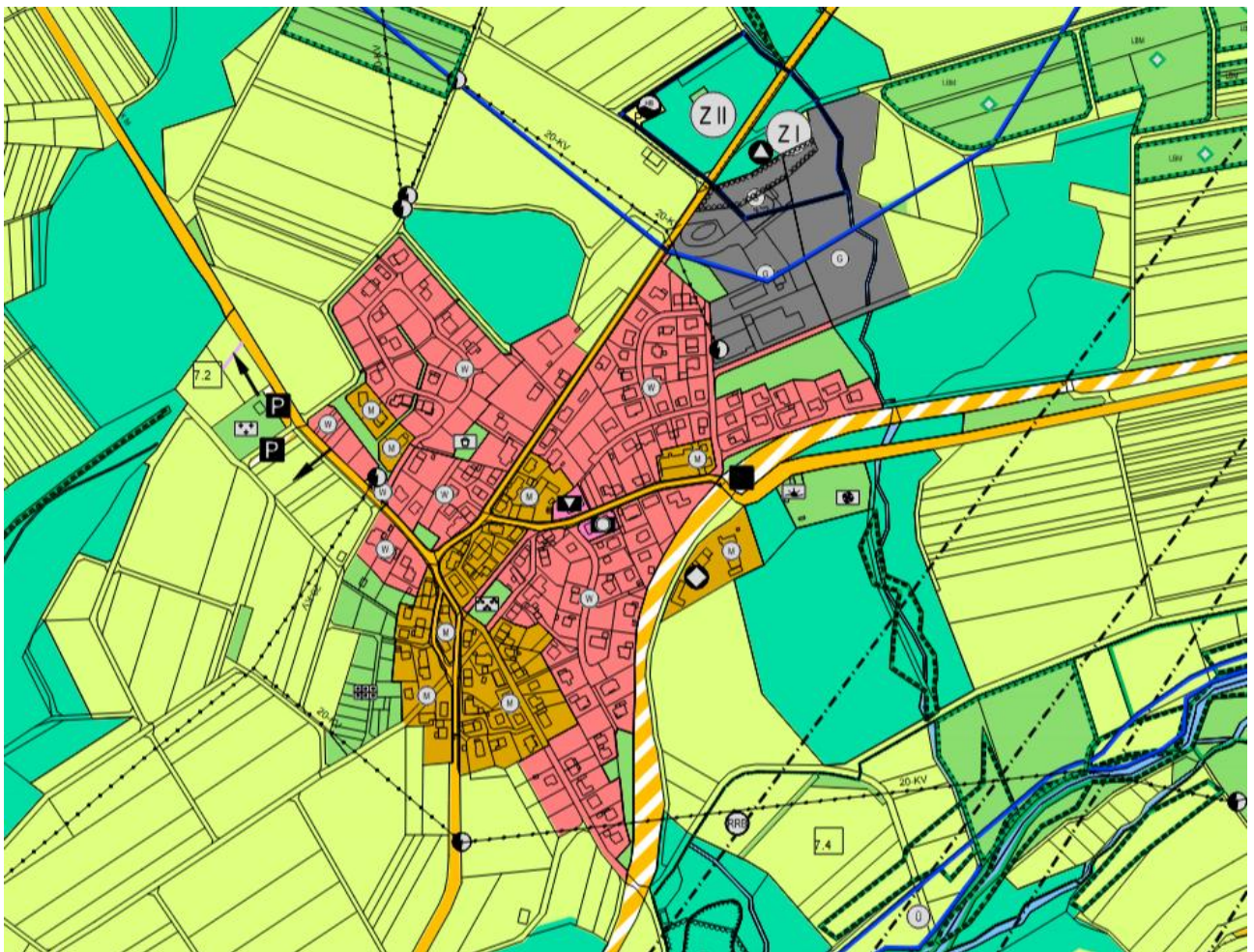


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (ohne Maßstab)
(Quelle: <https://www.bad-marienberg.de/dateien/bauamt/flaechennutzungsplan/2024-10-24-neuzeichnung-fnp-gesamtplan.pdf?cid=2p3m>)

5.4 Bestehende Bebauungspläne

5.4.1 Ursprungsbebauungsplan „Ortslage“

Der Ursprungsbebauungsplan „Ortslage“ stammt aus dem Jahr 1980. Er wurde am 10. Juni 1980 genehmigt und am 11. Juli 1980 bekanntgemacht.

Der Plan setzt weite Teile des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für kleine Teilbereiche werden ein Mischgebiet (MI) und ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Gewerbegebiet im Norden wurde als solches (GE) ausgewiesen.

Zudem sind einige Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung erkennbar.

Die seinerzeitige Bahntrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Eisenbahnlinie bildete seinerzeit die südliche Grenze des Bebauungsplans.

Verkehrsflächen wurden gemäß dem damaligen Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planzeichnung liegt lediglich in einer analogen, schwer lesbaren Ausfertigung vor.

Eine Verkleinerung der Planzeichnung ist nachfolgend abgebildet.



Abbildung 6: Bebauungsplan „Ortslage“ der Ortsgemeinde Hardt (ohne Maßstab – nicht genordet)
(Quelle: VGV Bad Marienberg)

5.4.2 1. Änderung

Die erste Änderung wurde im Jahr 1982 vorgenommen (Genehmigungsvermerk vom 16. Dezember 1982).

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf den äußerst nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Gewerbegebiet) und ist nebenstehend in verkleinerter Form wiedergegeben. Auch diese Änderung liegt nur analog in schlecht lesbarer Form vor.

Ausweislich der sehr knappen Begründung sollte durch die Änderung der Immissionsschutz verbessert werden, indem zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Zudem wurde die Erschließung verändert.

Das Gewerbegebiet ist nicht mehr Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.



Abbildung 7: Bebauungsplan
„Ortslage, 1. Änderung“
der Ortsgemeinde Hardt
(ohne Maßstab – nicht genordet)
(Quelle: VGV Bad Marienberg)

5.4.3 2. Änderung

In der Begründung zur 2. Änderung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan „Ortslage“ in seiner gültigen Fassung seit dem 6. Januar 1983 rechtskräftig sei, was anhand der vorliegenden Informationen aber nicht nachvollziehbar ist.

Der Plan soll, so die Begründung, aufgrund der zu diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Flurbereinigung überarbeitet und „an das neue Flurstücksnetz angepasst“ werden. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem wurden die Ausbaupläne der Kreisstraßen K 56 und K 66 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Zusammenhang mit der Planänderung wurden die südlich der damaligen Bundesbahnlinie Erbach – Bad Marienberg gelegenen Flurstücke 4 und 9 in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend ihrer Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die 2. Änderung stammt aus dem Jahr 1990 (Genehmigungsvermerk vom 12. Oktober 1990). Die Planzeichnung ist nachfolgend in verkleinerter Form abgebildet.



Abbildung 8: Bebauungsplan „Ortslage, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hardt
(ohne Maßstab – nicht genordet) (Quelle: VGV Bad Marienberg)

5.4.4 3. Änderung

Die 3. Änderung wurde als „Überarbeitung“ bezeichnet und ist auf „1989 bis 1991“ datiert. Weder aus der Planurkunde noch aus der Begründung gehen ein eindeutiges Datum hervor.

In der Begründung heißt es, dass der Bebauungsplan „Ortslage“ im Jahr 1990 aufgrund der durchgeführten Flurbereinigung fortgeschrieben wurde.

In der 3. Änderung wurden „zur Gewährleistung einer verbesserten Wohnnutzung“ Änderungen der Festsetzungen für das Anwesen „Mittelstraße 10“ (Flurstücke 200 und 523) vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde eine öffentliche Grünfläche geringfügig verkleinert. Zudem wurden die Verkehrsanlagen in diesem Bereich verändert, sodass zusätzlich zwei Wohnbaugrundstücke entstanden sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zweckentsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend in verkleinerter Form wiedergegeben.



Abbildung 9: Bebauungsplan „Ortslage, 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Hardt (ohne Maßstab – nicht genordet) (Quelle: VGV Bad Marienberg)

Die oben abgebildete 3. Änderung gibt den aktuellen Planungsstand vor Einleitung der 4. Änderung wieder. Es liegt jedoch nur eine überwiegend schwarz-weiße Planfassung in analoger Form vor.

5.5 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“

5.5.1 Ursprüngliche Absicht der Ortsgemeinde

Ursprüngliche Absicht der Ortsgemeinde Hardt war es, den Bauungsplan „Ortslage“ sowie die zwischenzeitlich durchgeführten drei Änderungen (siehe oben) zusammenzufassen und in eine konsistente digitale Form zu überführen, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

In Zuge der Bearbeitung zeigte sich jedoch, dass bei Überlagerung der insgesamt vier Planurkunden Unstimmigkeiten auftauchten und die Herstellung einer einheitlichen und inhaltlich stimmigen Planfassung ohne kleinere Korrekturen und Anpassungen nicht möglich war. Zudem ergaben sich Fragen in Bezug auf die Gründe und die Sinnhaftigkeit bestimmter Festsetzungen. Die Begründungen zu den o.g. Planfassungen waren mehr als knapp, sodass hieraus keine eindeutigen Schlussfolgerungen gezogen werden konnten. Zudem war die Katastergrundlage veraltet.

Der nachfolgend abgebildete Zwischenstand zeigt die in digitale Form überführte Planzeichnung des Bebauungsplans „Ortslage“ mit Einarbeitung der 1. bis 3. Änderung auf neuem Kataster, jedoch noch ohne Eintragung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

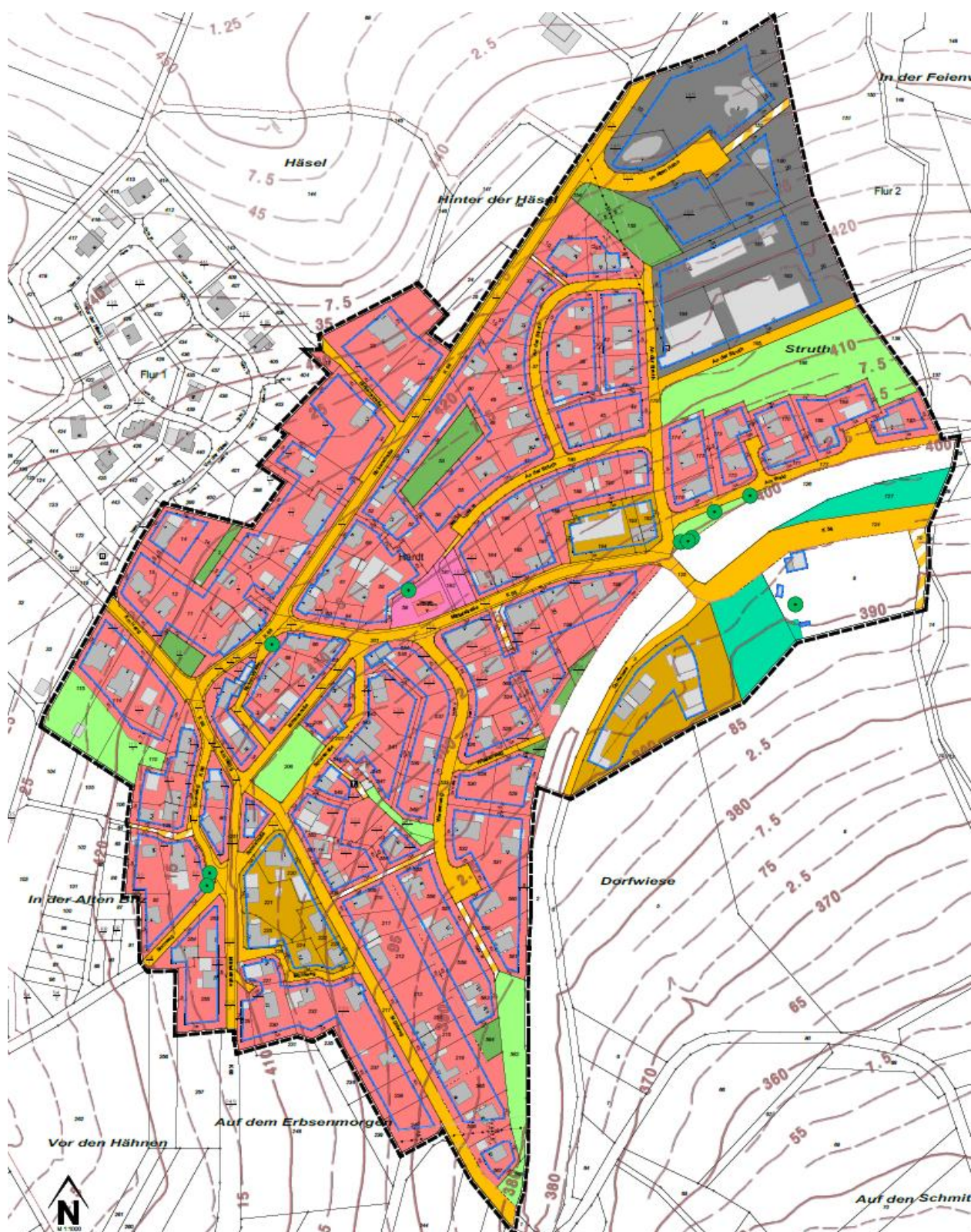


Abbildung 10: Bebauungsplan „Ortslage“ - Zusammenführung der bisherigen Planzeichnungen (ohne Maßstab –genordet) (Quelle: eigene Darstellung)

5.5.2 Aktuelle Absicht der Ortsgemeinde

Aufgrund der geschilderten Unstimmigkeiten hat die Ortsgemeinde beschlossen, den Bebauungsplan auch inhaltlich auf einen aktuellen Stand zu bringen. Dabei sollte es nicht um grundlegende Änderungen, sondern um zweckmäßige Anpassungen im Detail gehen.

Aufgrund von Anregungen im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Gebietseinstufung des im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbegebiets noch einmal überprüft. Hier ist entgegen den getroffenen Festsetzungen überwiegend Wohnbebauung entstanden. Der betreffende Teilbereich wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortslage, 4. Änderung“ herausgenommen. Für diesen Teilbereich soll ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Plangebietes nicht wesentlich verändert. Die Änderung begründet zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Insofern wird die 4. Änderung im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Frage, ob die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorliegend möglich ist, wurde vorab durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises geklärt, die dies bejaht hat. Daher wird vorliegend von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Aufgrund der in § 13 Abs. 3 BauGB eröffneten Möglichkeiten wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und/oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und/oder eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zweiter Halbsatz wird beachtet.

Die 4. Änderung umfasst folgende Punkte:

1. Aktualisierung der Katastergrundlage
2. Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Entwidmung der ehemaligen Bahnstrecke und Festsetzung des dort vorhandenen Radweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
3. Geringfügige Anpassungen der öffentlichen und privaten Grünflächen an die aktuelle Grundstücks- und Katastersituation
4. Festsetzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Alten Backhauses als Fläche für den Gemeinbedarf
5. Übernahme der vorhandenen Bushaltestellen als nachrichtliche Darstellung
6. Übernahme der vorhandenen Bäume aus dem Baumkataster und Eintragung in die Planzeichnung mit Festsetzungen zu deren Erhalt
7. Anpassung der überbaubaren Flächen durch Zusammenlegung einzelner Baufenster zur Erhöhung der Flexibilität bei Änderungen oder Ergänzungen baulicher Anlagen

8. Ausweisung des Bereichs zwischen Spielstraße, Mittelstraße und Mühlweg als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW)⁴ anstelle eines Dorfgebietes, da hier keine im Haupterwerb betriebenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr vorhanden sind
9. Übernahme verschiedener gestalterischer Festsetzungen aus dem BPlan „Vor der Häsel“

Das Gewerbegebiet im Norden der Ortslage ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Ortslage, 4. Änderung“ ist untenstehend abgebildet.

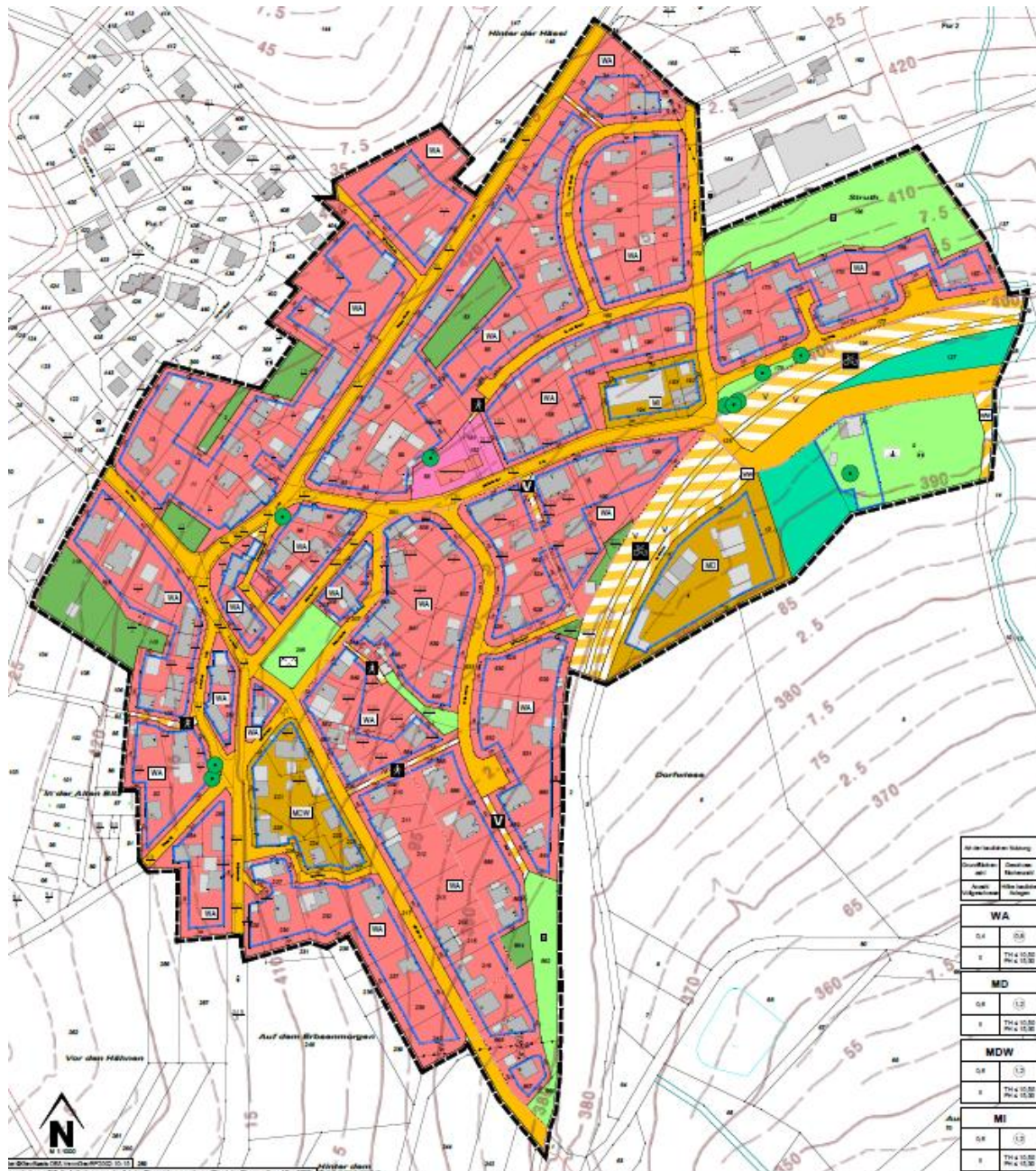


Abbildung 11: Bebauungsplan „Ortslage, 4. Änderung“ - aktuelle Planzeichnung (ohne Maßstab –genordet) (Quelle: eigene Darstellung)

⁴ Zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung sowie der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplans existierte diese Gebietsart noch nicht. Der heutige § 5a BauNVO führt aus, dass „Dörfliche Wohngebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Dies entspricht dem heutigen Bestand.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung, so auch bei der Änderung eines Bebauungsplans, sind die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Dies erfolgte vorliegend durch die Übernahme der diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie seinen bisherigen Änderungen.

So wurden verschiedene öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Den öffentlichen Grünflächen wurde die Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Freizeit und Erholung“ zugewiesen. Außerdem sind „Naturnahe Grünbereiche“, z.B. zur Trennung des Gewerbegebietes vom angrenzenden Wohngebiet festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen haben entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Zweckbestimmung „Gartenflächen“. Sie dienen als private Zier- oder Nutzgärten.

Die im Baumkataster verzeichneten Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzlich enthält die 4. Änderung Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Diese sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage. Diese zusätzliche Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Aus demselben Grund wurde auch eine Festsetzung zur inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke und zur Straßenraumbegrünung formuliert und in den Festsetzungskatalog aufgenommen. So sind je angefangene 500 m² Grundstücksgröße⁵ mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten im Anhang der textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sind nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits weitgehend bebaut ist und zusätzliche Festsetzungen nur noch schwer umsetzbar wären.

7 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und LBauO

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Planungsstand abgeleitet, jedoch auf die heute geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften angepasst und harmonisiert.

Aufgrund der Tatsache, dass die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1980 stammt, waren die Festsetzungen zu diesem Zeitpunkt nur rudimentär formuliert. Die wesentlichen Festsetzungen waren der Planzeichnung zu entnehmen, aber nur schwer lesbar. Der Übersicht halber und im Sinne einer

⁵ Für die Pflanzverpflichtungen je „angefangene 500 m² Grundstücksgröße“ gilt nach den textlichen Festsetzungen folgendes:

Bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe sind 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw.

gut lesbaren „bürgerfreundlichen“ Planfassung wurden sie vorliegend in eine konsistente Textform überführt.

Neu ist lediglich die Festsetzung eines Dörfliches Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO (MDW). Hierfür wurden folgende Festsetzungen getroffen.

I. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen⁶.

Diese Festsetzung entspricht dem heutigen baulichen Bestand und eröffnet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet (MD) für den betreffenden Bereich wurde aufgegeben, da hier keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mehr vorhanden sind.

Alle übrigen Gebietsarten wurden unverändert aus dem bisherigen Planungsstand übernommen. Das Gewerbegebiet im Norden der Ortslage ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die verschiedenen Teilgebiete des Geltungsbereichs gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gemäß dem örtlichen Bestand festgesetzt, um den Charakter der Bebauung im Geltungsbereich auch in Zukunft zu wahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt. Diese wurden ebenfalls an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Neu ist die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Sie wurde auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Hiervon ausgenommen sind nur Gebäude, die rechtmäßig mit mehr als 4 genehmigten Wohneinheiten errichtet wurden. Sie dürfen im Rahmen von Nutzungsänderungen weiterhin in ihrer bestehenden Anzahl von Wohnungen genutzt werden. Eine Erhöhung der Wohneinheiten über die bestehende Zahl hinaus ist jedoch auch hier unzulässig.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass der Charakter des Plangebietes auch in Zukunft gewahrt bleibt und verhindert negative Auswirkungen durch übermäßig erhöhtes Verkehrsaufkommen.

⁶ Ausgenommen sind Elektroladestationen nach den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die weitergehenden Festsetzungen (z.B. zu Garagen, Nebenanlagen usw.) haben klarstellenden Charakter und dienen der besseren Vollziehbarkeit des Bebauungsplans.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen wurden gemäß ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In der Planzeichnung werden sie folgendermaßen differenziert:



Wirtschaftsweg



Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Radweg

Zu den Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 6 „Berücksichtigung der Umweltbelange“ verwiesen. Das gleiche gilt für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen, die innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke sowie die Straßenraumbegrünung.

Aus gestalterischen Gründen wurden einige örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in den Bebauungsplan integriert.

Hierzu zählt auch die Verpflichtung, die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Danach sind die Vorgärten bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Diese zusätzliche Festsetzung wurde aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen passen den aus dem Jahr 1980 stammenden Ursprungsbebauungsplan an die Festsetzungen des zwischenzeitlich erlassenen Bebauungsplans „Vor der Häsel“ an.

8 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für die städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von zentraler Bedeutung. Demnach hat die Ortsgemeinde Hardt als Trägerin der Planungshoheit bei der Änderung des Bebauungsplanes „Ortslage“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die 4. Änderung fasst die Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sowie der erfolgten Änderungen 1. bis 3. zusammen und passt sie an die heutigen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten an. Die Planung steht fortan in einer digitalen Grundlage zur Verfügung und kann ins Internet eingestellt werden.

Alle erkennbaren privaten und öffentlichen Belange wurden im Zuge der Planänderung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Verletzung privater oder öffentlicher Belange durch die Zusammenführung der bisherigen Planwerke mit den oben im Einzelnen dargelegten Änderungen und Ergänzungen ist nicht erkennbar.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in ha (ca.)	Anteil in %
Geltungsbereich	Gesamt	19,42	100,0
Bauflächen	Gesamt	13,02	67,0
Wohnbauflächen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	11,80	
Gemischte Bauflächen	Dorfgebiet (MD)	0,58	
	Dörfliches Wohngebiet (MDW)	0,42	
	Mischgebiet	0,22	
Verkehrsflächen		3,68	18,9
Grünflächen		2,13	11,0
Sonstige Flächen		< 1,00	3,1

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen (Quelle: eigene Berechnung)

10 Kosten

Die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde Hardt übernommen und in deren Haushalt eingestellt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan
„Ortslage“, 4. Änderung
der Ortsgemeinde Hardt beigefügt.

Hardt, den ##.##. 2026

Gabriele Greis
(Ortsbürgermeisterin)