

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der Ortsgemeinde Hof; Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Gemeinderat Hof entschied am 11.10.2024 über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Der Rat erkannte den daraufhin überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ an. Nach der Auswahl und erforderlichenfalls dem Ankauf geeigneter naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen wurden die Planunterlagen für die förmlichen Beteiligungen u. a. mit dem Fachbeitrag Naturschutz, dem Umweltbericht und der Wasserhaushaltsbilanz ergänzt. Auf der Grundlage der aktuellen Planfassung Juli 2026 werden nun die förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Geltungsbereich A der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ umfasst den städtebaulichen Teil des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung entlang der erschließenden Planstraße A. Die Planstraße schließt den bestehenden Ahornweg ein. Das allgemeine Wohngebiet ist vorliegend in verschiedene Ordnungsbereiche untergliedert. Die drei westlich des Regenrückhaltebeckens angeordneten Wohnbaugrundstücke (WA2c und WA2d) werden über den Feitzerweg bzw. über einen kurzen Stichweg (Planstraße B) erschlossen.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der bebauten Ortslage der Gemeinde Hof. Das Plangebiet, Geltungsbereich A, befindet sich nördlich bis nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der Weststraße und der Lindenstraße zwischen dem Feitzerweg und der Höhenstraße. Nördlich und südlich der Ortslage Hof befinden sich naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf kommunalen Flächen, die als Geltungsbereiche B (Kompensation für Bauabschnitt 1), Geltungsbereich C (Kompensation für das Regenrückhaltebecken) und Geltungsbereiche D (Kompensation für Bauabschnitt 2) festgesetzt werden.

Die Geltungsbereiche B gliedern sich in die Teilflächen B1 bis B4 und umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Geltungsbereich B1: Flur 19, Flurstück 101

Geltungsbereich B2: Flur 19, Flurstück 59

Geltungsbereich B3: Flur 18, Flurstück 200

Geltungsbereich B4: Flur 19, Flurstücke 20 tlw. und 21 tlw.

Die Geltungsbereich C umfasst die Flurstücke 69 und 70, Gemarkung Hof, Flur 20.

Die Geltungsbereiche D gliedern sich in die Teilflächen D1 bis D7 und umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Geltungsbereich D1: Flur 18, Flurstück 36

Geltungsbereich D2: Flur 19, Flurstück 21 tlw.

Geltungsbereich D3: Flur 19, Flurstück 51/1

Geltungsbereich D4: Flur 20, Flurstück 4

Geltungsbereich D5: Flur 20, Flurstück 34

Geltungsbereich D6: Flur 15, Flurstück 96 tlw.

Geltungsbereich D7: Flur 15, Flurstück 85 tlw.

Die Teilgebiete A bis D des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können den nachstehend abgedruckten Plänen entnommen werden.

Die aktuellen Planunterlagen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ in der Entwurfsfassung Juli 2026 umfassen folgende Unterlagen:

- Planzeichnung (Blatt A)
- Textfestsetzungen (Blatt B1-B7)
- Begründung (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)
- Fachbeitrag Naturschutz mit Textteil und Bestandskarte
- Fachbeitrag Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG)
- Wasserhaushaltsbilanz nach DWA M 102-4

Die bezeichneten Planunterlagen der Entwurfsfassung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

10.08.2026 bis einschließlich 11.09.2026

im Internet unter <https://www.bad-marienberg.de/verbandsgemeinde-gemeinden/veroeffentlichungen/oeffentlichkeitsbeteiligungen/> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die bezeichneten Planunterlagen in Zimmer 210 der Verbandsgemeindeverwaltung, Kirburger Straße 4, 56470 Bad Marienberg, zu jedermanns Einsicht im genannten Zeitraum während der Dienststunden öffentlich aus. Die Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung geben bei Bedarf Auskunft über den Bebauungsplannentwurf.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@bad-marienberg.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich unter der oben genannten Anschrift oder während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Unter den im vorliegenden Fall verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen ist zunächst der Umweltbericht zu nennen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung, in der die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Umwelt beschrieben, bewertet und Konsequenzen für die Planung aufgezeigt werden. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Belange zusammengefasst.

Ferner wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA M 102-4 in Bezug auf den Erweiterungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erstellt. Eine Wasserhaushaltsbilanz für einen Bebauungsplan ist ein fachgutachtlicher Nachweis, der zeigt, wie sich die geplante Bebauung lokal auf den Wasserhaushalt auswirkt. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustandes möglichst nahekommen. Zielsetzung ist daher der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts und in Zusammenhang damit die

Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen, um die oberirdischen Fließgewässer entsprechend zu entlasten.

Weiterhin sind zu den nachfolgend genannten Schutzgütern und Umweltbelangen umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Schutzgut Boden:
 - Bodenversiegelung, Beeinträchtigung der Bodenbeschaffenheit, Bodenfunktionen
- Schutzgut Wasser:
 - Wasserschutzgebiete und Altlastenkataster – hier ohne Befund –
 - Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Regenrückhaltung, Außengebietsentwässerung
- Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotope:
 - Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan
 - Arten- und Biotopschutz, Baum- und Gehölzbestand, faunistische Untersuchung, Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, Vorkommen von Amphibien und Reptilien, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenannter Arten
 - Biotopschutz, Betroffenheit pauschal geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG, artenreiches Grünland
- Schutzgut Mensch und Gesundheit:
 - Sturzflutgefährdung bei Starkregen, Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse
 - Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge
 - Überdeckung des Plangebietes mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern, Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten, Tagesbrüche und Geländesenkungen durch ehemaligen Bergbau in der Ortslage Hof, objektbezogene Baugrunduntersuchungen
 - Erfordernisse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, schalltechnische Beurteilung Straßenlärm, Heranrücken der Wohnbebauung an benachbarte Unternehmen
 - Ausgleichsmaßnahmen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - forstfach- und waldrechtliche Belange – hier ohne Befund –
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
 - Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Maßnahmen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild
 - Verdacht auf archäologische Fundstellen
 - Leitungsbestand von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Telekommunikationslinien

Hinweis zum Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LD SG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Hof, 28.07.2026

Jochen Becker
Ortsbürgermeister