

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Am Hohen Rain“ - 3.Änderung  
im OT Driedorf

-----

- Begründung -

-----

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

April 2018

**Inhaltsverzeichnis:**

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 1.    | Allgemeine Planungsgrundlagen .....                                       | 1 |
| 1.1   | Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....                            | 1 |
| 1.2   | Räumliche Lage und Geltungsbereich .....                                  | 1 |
| 1.3   | Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB .....                             | 1 |
| 1.4   | Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung..... | 2 |
| 1.5   | Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange .....          | 4 |
| 1.5.1 | Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan .....              | 4 |
| 1.5.2 | Schutzgebiete .....   | 4 |
| 2.    | Festsetzungen.....  | 4 |
| 2.1   | Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften .....       | 4 |
| 2.2   | Verkehrsflächen.....  | 4 |
| 2.3   | Grünflächen .....   | 4 |
| 3.    | Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....            | 4 |

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

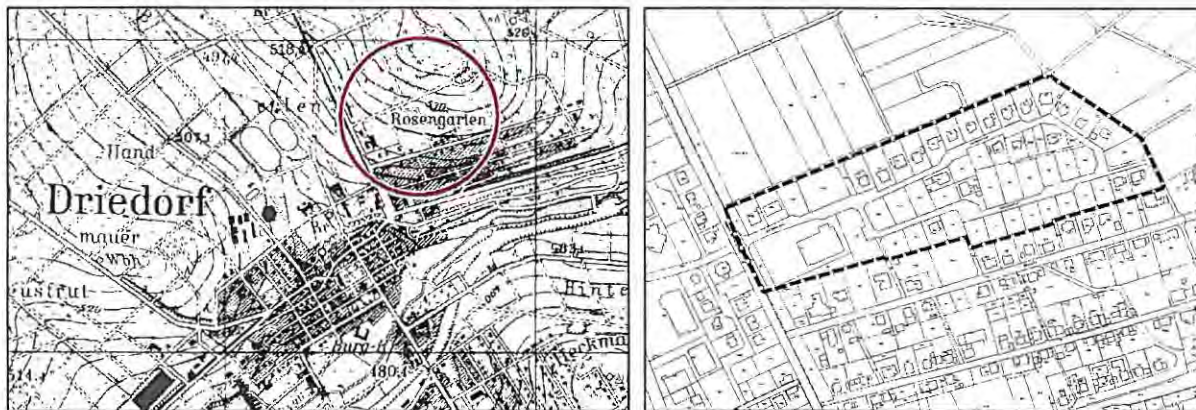
Der Bebauungsplan "Am hohen Rain" aus dem Jahr 1996 ordnet die Entwicklung eines neuen Baugebiets im Norden von Driedorf östlich der L 3044 (Haigerer Straße). Parallel zur Ausführungsplanung für den nun anstehenden Straßenausbaubau sollen Teile der Grünflächen und der Bauflächen neu geordnet werden sowie einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Erfordernisse angepasst und flexibler gestaltet werden. Hierfür ist der Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 30.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Rain“ im OT Driedorf beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das gesamte Baugebiet einschließlich seiner Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstigen Flächen. Ausgenommen ist die im Westen anschließende Ausgleichsfläche sowie die sonstigen externen Ausgleichsflächen. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst damit in Flur 11 die Flurstücke 141, 142, 143/1, 143/2, 145/2, 145/3, 154 bis 175, 179/1, 182/1, 183/1, 184, 185, 186, 187, 189/1, 189/2, 194/1, 194/2, 194/3, 195/2, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205/1, 206 bis 219 jeweils vollständig, hat eine Größe von rund 5,1 ha und ist aus den untenstehenden, unmaßstäblichen Karten ersichtlich.



### 1.3 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies gilt gemäß § 13a (4) BauGB auch für Änderungen bestehender Bebauungspläne. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Gegenstand der Planänderung ist u.a. eine Fläche, welche ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde und als Spielplatz angelegt werden sollte. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen besteht für den geplanten Spielplatz mittlerweile kein Bedarf mehr. Mit der Planänderung soll diese nun einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Die Planung kann somit dem Tatbestand der Nachverdichtung zugeordnet werden.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Die zulässige Grundfläche bleibt nahezu unverändert. Insgesamt sind rund 38.200 m<sup>2</sup> als Baufläche festgesetzt. Bei einer einheitlichen GRZ von 0,4 beträgt die

Summe der zulässigen Grundfläche rund 15.280 m<sup>2</sup>, die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Die Planänderung steht auch in keinem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen. Die letzte Änderung des BBPL "Am hohen Rain" erfolgte bereits im Jahr 2011 und umfasste auch nur einen kleinen Teilbereich im Westen. Der westlich anschließende Bebauungsplan "Driedorf-Nord" stammt aus dem Jahr 1980, die letzte Teiländerung erfolgte im Jahr 2006. Die südlich angrenzende Bebauung ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie daß es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

#### 1.4 Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung

Der Bebauungsplan „Am hohen Rain“ trat mit der Bekanntmachung am 20.12.1996 in Kraft. Er ist Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohn- und Mischgebiets im Norden von Driedorf östlich der L 3044 (Haigerer Straße) vor. Seit der Planaufstellung wurden in den Jahren 2003 und 2011 zwei Planänderungen durchgeführt. Die heutige Konzeption sieht im westlichen Teil im Bereich der Zufahrt von der L 3044 zunächst eine kleinere gemischte Baufläche vor und im Anschluss daran eine größere Wohnbaufläche. Die beiden bereits durchgeführten Planänderungen bezogen sich im wesentlichen auf die Ausgestaltung des Mischgebiets und die Aufhebung der geplanten Reihenhausstandorte im Bereich des Wohngebiets, da für diese Haustypen die Nachfrage in Driedorf fehlt.

Mit der nun vorliegenden 3.Änderung werden folgende planerischen Ziele verfolgt:

- Umwandlung einer "Öffentlichen Grünfläche - Spielplatz" in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Umwidmung von zwei "Öffentlichen Verkehrsflächen" in "Private Verkehrsflächen".
- Aufhebung der funktionalen Gliederung im Bereich der "Öffentlichen Verkehrsflächen" und Anpassung der Abgrenzung.
- Umwandlung von einem Baugrundstück in Grünfläche.
- Weitere kleinere Anpassungen und Zusammenführung der bisherigen Änderungen.

##### **Umwandlung einer "Öffentlichen Grünfläche - Spielplatz" in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:**

Zwischen dem Mischgebiet und dem Wohngebiet ist eine rund 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt, wobei im südlichen Teil zusätzlich eine Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze aufgenommen wurde. Die Zweckbestimmung war ursprünglich eine Kombination aus "Dorfplatz" und "Spielplatz". Mit der 1.Planänderung wurde die Zweckbestimmung "Dorfplatz" aufgehoben. Mittlerweile hat man feststellen müssen, dass aktuell kein Bedarf an einem weiteren Spielplatz besteht. In Driedorf befinden sich derzeit 3 Spielplätze, welche sich relativ gleichmäßig über den Ort verteilen. Einer davon befindet sich zwischen der südlich verlaufenden "Bergstraße" und der Straße "Am Rosengarten" in einer mittleren Entfernung von 350m zum Wohngebiet "Am hohen Rain". Zur "Bergstraße" bestehen über 2 Fußwege direkte Verbindungen. Damit liegt der Spielplatz noch in einer erreichbaren und zumutbaren Entfernung. Von seiten der Anwohner wird auch kein Bedarf für einen weiteren Spielplatz geltend gemacht. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die Teilfläche ohne Erhaltungsfestsetzung einer Bebauung zugänglich zu machen. Damit wird lediglich die konkrete Standortfestlegung des Spielplatzes aufgegeben, die Anlage eines Spielplatzes ist dennoch weiter möglich, da dieser grundsätzlich auch in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig ist. Wenn

sich somit später doch noch der Bedarf für einen Spielplatz ergibt, kann dieser auch noch auf einer der noch nicht bebauten Wohnbauflächen angelegt werden, ohne das hierfür der Bebauungsplan ein weiteres mal geändert werden müsste. Aufgrund konkreter Nachfragen wird die neue Baufläche dem Mischgebiet zugeordnet und die Festsetzungen von der benachbarten Baufläche übernommen.

#### **Umwidmung von zwei "Öffentlichen Verkehrsflächen" in "Private Verkehrsflächen":**

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept beinhaltete an 3 Standorten die Errichtung von Reihenhäusern. An 2 Standorten waren für diese die Anlage von rückwärtigen "Mistwegen" vorgesehen. Im Rahmen der Planänderungen wurden diese teilweise den benachbarten Bauflächen zugeordnet. Zwei dieser Wege wurden aber bereits im Rahmen der Anlage der Baustraßen angelegt. Heute sind sie die aufgrund der ausschließlichen Einzelhausbebauung für die Erschließung der Grundstücke nicht mehr erforderlich. Daher sollen sie zukünftig als "Private Verkehrsflächen" festgesetzt und an die Anlieger veräußert werden. In diesem Zusammenhang kann auch der Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden im Bereich der Wegeparzelle 171 entfallen und die Randeingrünung geschlossen werden.

#### **Aufhebung der funktionalen Gliederung im Bereich der "Öffentlichen Verkehrsflächen" und Anpassung der Abgrenzung:**

Im ursprünglichen Planentwurf wurde die funktionale Gliederung der Verkehrsflächen des städtebaulichen Entwurfs bereits als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Dies engt den Planungsspielraum im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenendausbau unnötig ein. Zudem führt dies zu Problemen, z.B. bei den bestehenden Grundstückszufahrten oder auch bei der Angleichung von Höhenunterschieden zwischen den Grundstücken und der Höhe der Straße im Endausbau. Der Zuschnitt der Verkehrsflächen gibt durch seine Aufweitungen und Verengungen prinzipiell schon die Standorte für die Besucherparkplätze vor, die konkrete Anordnung der Stellplätze und der Bäume sollte aber der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Alle dies betreffenden Festsetzungen werden daher aufgehoben. Ersatzweise wird eine textliche Festsetzung über die Anzahl der zu pflanzenden Bäume aufgenommen, welche der Anzahl der ursprünglich zeichnerisch festgesetzten Bäume entspricht.

#### **Umwandlung von einem Baugrundstück in Grünfläche.**

Das Wohngebiet wird im mittleren Teil von einer Gehölzfläche durchzogen, deren Fläche auch aufgrund der Topographie für eine Bebauung nicht in Betracht kam. Teilweise sind die Gehölze in diesem Bereich bereits mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Dies betrifft vor allem Flurstück 199, welches flächendeckend eine Erhaltungsfestsetzung aufweist und somit nicht bebaubar ist. Das Flurstück wird daher zukünftig als "Grünfläche" festgesetzt. Dies gilt auch als Ausgleich für die Umwandlung der Fläche für den Spielplatz in eine Baufläche.

#### **Weitere kleinere Anpassungen und Zusammenführung der bisherigen Änderungen:**

Die weiteren kleinen Anpassungen betreffen zum einen den geplanten Fußweg zur Bergstraße. Dieser ist bisher nur als "Allgemeine Verkehrsfläche" festgesetzt. Zur Klarstellung, das es sich nur um einen Fußweg handelt, wird er zukünftig auch als solcher festgesetzt.

Weiterhin enthält der bisherige Regelungskatalog auch eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung. Die Formulierung "geeignete Fassaden" ist zum einen zu unspezifisch. Zum anderen können Fassadenbegrünungen aufgrund der heutigen Bauweise problematisch sein. Insbesondere die modernen Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) können durch eine unsachgemäße Fassadenbegrünung im Laufe der Zeit beschädigt werden, eine fachgerechte Begrünung ist dagegen sehr kostenintensiv. Die Gemeinde möchte es daher den Bauherrn freistellen, ob sie ihre Fassade begrünen oder nicht. Statt die Festsetzung neu zu fassen wird sie daher ersatzlos aufgehoben.

In die Planzeichnung wird weiterhin ein expliziter Hinweis auf den felsigen Baugrund aufgenommen.

Die Planänderung wird weiterhin so ausgeführt, das die Planzeichnung alle gültigen Festsetzungen mit Ausnahme der externen Ausgleichsflächen enthält. Dies vereinfacht sowohl die Verwaltungsarbeit als auch den Zugang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen für die Grundstückseigentümer.

## 1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

### 1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2010 als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich entsprechend der vorgesehenen Planung als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

### 1.5.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

## 2. Festsetzungen

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken bleiben unverändert. Die Festsetzungen auf der neuen Mischgebietsfläche entsprechen den Festsetzungen auf der benachbarten Mischgebietsfläche. Das bisher durch die Baugrenze festgesetzte Baufenster wird auf die neue Baufläche erweitert. Grundlage für die erforderlichen Grenzabstände zwischen den beiden Grundstücken ist allein die HBO. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert. Gleiches gilt für die Gestaltungsvorschriften.

### 2.2 Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen werden alle standortbezogenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und sonstiger Grünflächen aufgehoben. Die Verpflichtung zur Anpflanzung einer entsprechenden Zahl von Bäumen wird ersatzweise als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Fußweg zur Bergstraße wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg" festgesetzt. Die ursprünglich als "Mistweg" für die ursprünglichen geplanten Reihenhäuser festgesetzten "Öffentlichen Verkehrsflächen" werden zukünftig als "Private Verkehrsflächen" festgesetzt.

### 2.3 Grünflächen

Das Flurstück 199 wird als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Bäume und Sträucher" festgesetzt. Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Gehölze. Auch die Restfläche des Spielplatzes wird als solche festgesetzt.

## 3. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Auch artenschutzrechtlich ist die Änderung nicht relevant. Keine der einzelnen Änderungen führt zu einer gegenüber den bisherigen Festsetzungen geänderten oder erhöhten Eingriffsrelevanz. Dies gilt auch für die Überplanung des Spielplatzstandortes. Zwar kann die Fläche auf der Grundlage der Planänderung nun bebaut werden, die Festsetzung eines Spielplatzes hat aber auch schon bisher die komplette Umgestaltung der Fläche erlaubt. Eine aktuelle Erhebung wird daher nicht für erforderlich gehalten, da auch noch nicht klar ist, wann die Fläche tatsächlich bebaut wird. Denn unabhängig davon sind in den bauordnungsrechtlichen Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, ohnehin zu beachten.