

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



**Bebauungsplan „Am Hohen Rain“ - 2.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

Februar 2012

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	3
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	3
1.5.2	Schutzgebiete	3
2.	Festsetzungen.....	3
2.1	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften.....	3
2.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	3
3.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....	3

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Rain“ im OT Driedorf beschlossen.

Im Bereich der an der L 3044 liegenden Mischgebietsflächen soll auf dem Flurstück 143 in Flur 11 eine Rettungswache errichtet werden. Allerdings ist die hierfür zur Verfügung stehende Fläche etwas zu klein. Auf den sich östlich anschließenden Bauflächen war ursprünglich eine Reihenhausbebauung geplant, entsprechend wurde im Bebauungsplan eine rückwärtige Erschließungsgasse mit einer Verbindung zur vorderen Erschließungsstraße vorgesehen. Da Reihenhäuser in Driedorf faktisch nicht mehr vermarktbar sind, wurde diese Planung nicht weiter verfolgt und die Flächen im Rahmen der 1. Planänderung im Jahr 2002 als Mischgebiet festgesetzt. Die rückwärtige Erschließungsanlage ist somit nicht mehr erforderlich. Die betreffenden Verkehrsflächen können daher als Bauflächen festgesetzt und den umliegenden Grundstücken zugeordnet werden. Durch diese Maßnahme erhält auch das Grundstück für die geplante Rettungswache die benötigten zusätzlichen Flächen.

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 2. Änderung umfasst die Mischgebietsflächen nördlich der Erschließungsstrasse „Am hohen Rain“. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst in Flur 11 die Flurstücke 143 bis 153 jeweils vollständig und Flurstück 205 teilweise, hat eine Größe von rund 4.100 m² 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). Mit der vorliegenden Planung werden nicht mehr erforderliche Verkehrsflächen einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht. 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. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen wird die

zulässige Grundfläche nicht erhöht, die Summe der zulässigen Grundfläche im Geltungsbereich beträgt rund 1.600 m², die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

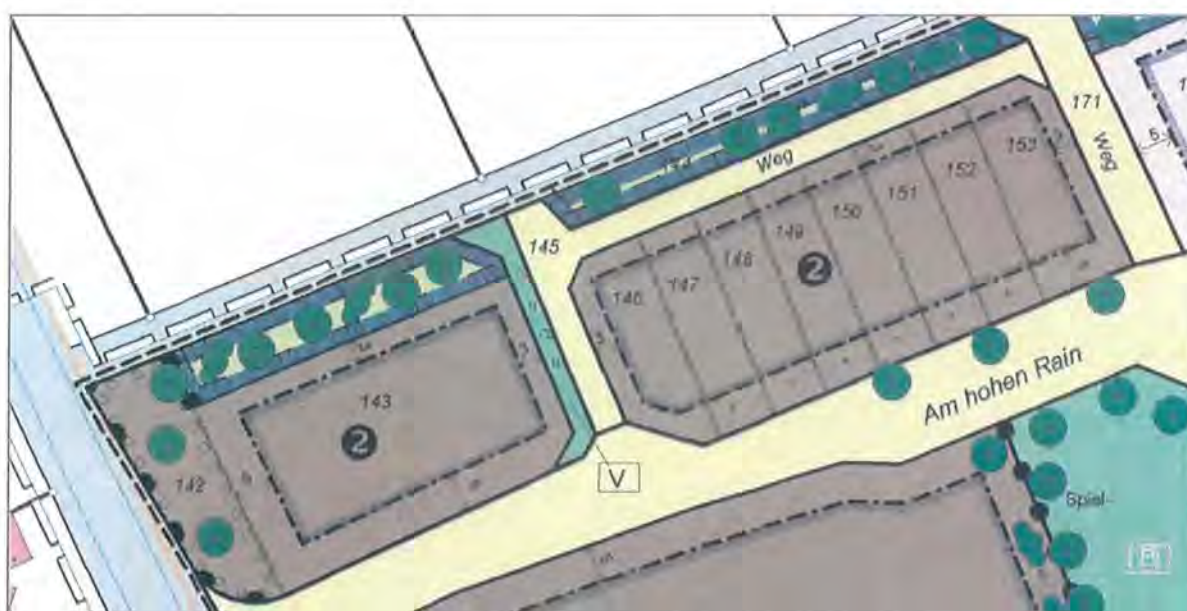
Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 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, das 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 bereitete die Entwicklung eines neuen Wohngebiets im Norden von Driedorf östlich der L 3044 (Haigerer Straße) vor. Im westlichen Teil im Bereich der Zufahrt von der L 3044 zum neuen Wohngebiet befand sich ein Gewerbebetrieb, dessen Betriebsfläche als gemischte Baufläche festgesetzt wurde. Gegenüber wurde ein Sondergebiet Hotel festgesetzt. Östlich daran anschließend wurde eine Fläche für eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Im Jahr 2002 wurde der Plan erstmals geändert, die Änderung trat am 28.02.2003 in Kraft. Gegenstand der Planänderung war u.a. die Umwandlung des SO Hotel sowie der Fläche für Reihenhausbebauung in ein Mischgebiet. Ziel war und ist es, zusammen mit der bereits bestehenden Mischgebietsfläche zwischen der L 3044 und dem neuen Wohngebiet ein zusammenhängendes Mischgebiet zu entwickeln. Der aktuellen Regelungen können dem nachstehenden unmaßstäblichen Planausschnitt entnommen werden.

Im Rahmen aktueller Planungen sind nun die noch festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der ehemals geplanten Reihenhausbebauung aufgefallen. Diese sind aufgrund der geänderten Planungsziele nicht mehr erforderlich und können den umliegenden Bauflächen zugeordnet werden. Die Zuwegung zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg kann entfallen und die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle geschlossen werden. Die Anbindung an den Außenbereich ist durch den Weg zwischen dem Mischgebiet und dem Wohngebiet gewährleistet.



Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan „Am hohen Rain“ – 1. Änderung.

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 bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sowie die begleitende Grünfläche werden als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch ergibt sich aus den beiden Teilflächen eine zusammenhängende Fläche. Dementsprechend wird die Baugrenze angepasst, wodurch sich ein zusammenhängendes Baufenster ergibt. Zu Klarstellung werden zusätzlich Zeltdächer zugelassen. Den Anforderungen an eine Mischgebiet entsprechend werden zusätzlich einfache Pultdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird abhängig von der Dachform geregelt. Als zusätzliche Dachfarbe wird Grau zugelassen. Alle sonstigen Festsetzungen der beiden Satzungen „Am hohen Rain“ und „Am hohen Rain“ – 1.Änderung bleiben unverändert.

2.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Grenze des Baugebiet ist als Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche durch die festgesetzte Verkehrsfläche unterbrochen wurde. Durch die Aufhebung der Verkehrsfläche kann die Lücke geschlossen werden.

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. Mit der Planänderung ergeben sich keinerlei Änderungen im Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Unabhängig davon sind in den bauordnungsrechtlichen Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.