

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“ – 1.Änderung im OT Mademühlen

- Begründung -

Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

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

Juni 2020

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung	1
1.4	Projektbeschreibung	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange	2
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	2
1.5.2	Schutzgebiete	2
1.5.3	Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange	3
1.5.4	Immissionsschutz	3
2.	Festsetzungen	3
3.	Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffsregelung	4
3.1	Umweltprüfung	4
3.2	Artenschutz	4
3.3	Eingriff und Ausgleich	4

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Im August 2014 ist der Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“ im Ortsteil Mademühlen in Kraft getreten. Anlass für den Bebauungsplan war der geplante Neubau einer Kindertagesstätte. Als Standort wurde eine Fläche am nördlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und dem dort gelegenen Spielplatz festgelegt. Ergänzend soll das Areal mit einem kleinen Wohngebiet arrondiert werden. Durch die Lage am Ortsrand war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die geplante Siedlungserweiterung planungsrechtlich regelt.

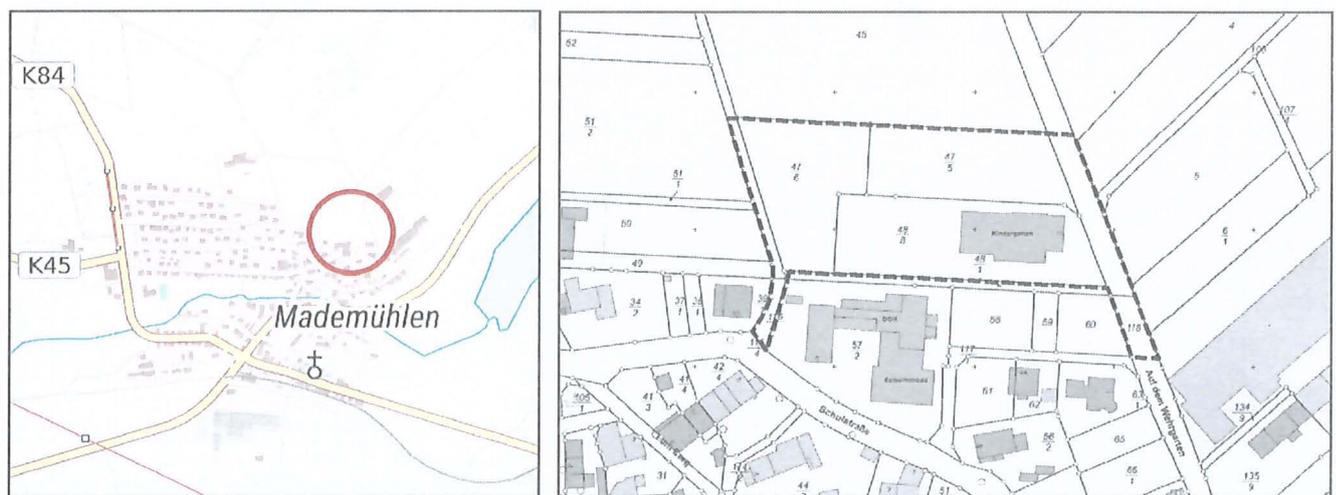
Mittlerweile wurde die Kindertagesstätte wie geplant errichtet. Im Zuge der Bodenordnung konnte die Gemeinde eine zusätzliche Fläche für eine mögliche zukünftige Erweiterung der Kita erwerben. Diese ist bisher als Wohnbaufläche festgesetzt. Weiterhin hat sich das Bebauungskonzept für die geplante Arrondierung mit einem kleinen Wohngebiet insgesamt geändert, so dass die geplante private Erschließungsstraße entfallen kann. Sowohl für die zusätzliche Fläche der Kita als auch für das geänderte Bebauungskonzept für das kleine Wohngebiet ist der Bebauungsplan einer Änderung zu unterziehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 20.08.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Formal handelt es sich um die 1.Änderung des Bebauungsplans. Die Planänderung kann nach Vorabstimmung mit dem RP Gießen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts kann somit verzichtet werden. Unabhängig davon sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Artenschutz zu beachten.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist aus den unten abgebildeten, unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Mademühlen, Flur 33 die Flurstücke 47/5, 47/6 und 48/8 jeweils vollständig und die Flurstücke 68 und 69 jeweils teilweise, in Flur 32 das Flurstück 116/1 vollständig und das Flurstück 118 teilweise. Die Gesamtgröße beträgt rund 0,7 ha.



Übersichtskarte und Lageplan des Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mademühlen. Der Ortsrand wird hier von dem DGH Mademühlen, der neuen Kita sowie einem Spielplatz gebildet. Westlich und östlich verläuft jeweils ein Wirtschaftsweg. Der westliche Wirtschaftsweg stößt in der Ortslage auf die „Schulstraße“, der östliche auf die „Adolf-Weiß-Straße“. Beide Wirtschaftswege wurden z.T. in den Geltungsbereich einbezogen, da über diese später die Erschließung erfolgt und sie in diesem Abschnitt zu

einer Erschließungsstraße ausgebaut werden. Nördlich sowie jenseits der Wirtschaftswege schließt sich der Außenbereich an, welcher hier teils als Grünland, teils ackerbaulich genutzt wird. Der Geltungsbereich selbst wird ausserhalb der Kita derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzt. Bäume oder sonstige Gehölze fehlen vollständig. Zwischen dem Geltungsbereich und der Ortslage verläuft ein verrohrter Graben, welcher hier der Ableitung des Hangzugwassers dient. Das Gelände liegt im Mittel auf rund 510m ü. NN und ist gleichmäßig nach Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt rund 5,5 %.

1.4 Projektbeschreibung

Die neue Kindertagesstätte „Wäller Schatzkiste“ wurde im Jahr 2014 eingeweiht. Sie ist in kommunaler Trägerschaft, das Betreuungsangebot ist den Kindern aus allen Ortsteilen von Driedorf zugänglich. In der Kita werden Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt betreut. Drei helle Gruppenräume bieten den Kindern Raum zum Spielen und Lernen. Im Aussenbereich befindet sich ein großes Spielplatzgelände mit verschiedenen Spielgeräten und Spiellandschaften, für die Krippenkinder steht ein gesonderter Spielplatz mit altersgerechter Ausstattung zur Verfügung. Die Kita erfreut sich großer Beliebtheit ist sehr gut ausgelastet. Zwar besteht kein aktueller Erweiterungsbedarf, sollte dieser Fall aber zukünftig eintreten, würden die notwendigen Flächen hierfür fehlen oder ein möglicher Anbau würde zu Lasten der Freiflächen gehen. Im Rahmen der Bodenordnung für die benachbarten Bauflächen hat sich für die Gemeinde die Möglichkeit ergeben, westlich angrenzend an das bestehende Gelände eine zusätzliche Fläche in einem Umfang von rund 600 m² zu erwerben. Damit besteht zukünftig die Möglichkeit im Bedarfsfall eine bauliche Erweiterung der Kita vorzunehmen ohne daß dies zu Lasten der Freiflächen geht.

Im Bereich der Wohnbaufläche waren bis zu 6 Baugrundstücke geplant, welche über eine Privatstraße erschlossen werden sollten. Mit der Erweiterung der Fläche für die Kita ist auch der Verzicht auf die Privatstrasse verbunden, da der damit verbundene bauliche Aufwand aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr gerechtfertigt erscheint. Stattdessen soll die Erschließung ausschließlich über den Ausbau der beiden Wirtschaftswege als Verlängerung der beiden Straßen „Schulstraße“ und „Adolf-Weiß-Straße“ erfolgen. Die Bodenordnung ist bereits erfolgt. Die Wohnbaufläche ist eigentumsrechtlich derzeit in 2 Teilflächen untergliedert, für beide Teilflächen besteht derzeit eine Bauabsicht. Die Erschließungssituation und der Zuschnitt der Gesamtfläche lässt bei Bedarf die Bildung von bis zu 4 Baugrundstücken zu, wobei ein „gefangenes“ Baugrundstück entstehen würde. Die Erschließung für dieses Grundstück ist in diesem Fall über eine Grunddienstbarkeit oder über eine entsprechende Bodenordnung zu sichern.

1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Im RPM 2010 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da Mademühlen kein zentraler Ortsteil ist, ist auch keine Siedlungsbereiche - Zuwachs ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche – Planung dargestellt. Weiterhin ist der Standort der neuen KiTa bereits mit einem Symbol gekennzeichnet. Den Zielsetzungen des RPM wird damit entsprochen. Danach ist der Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Eigenbedarf in den nicht zentralen Ortsteilen am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ bis zu 5 ha realisieren, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind. Die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange sind im Rahmen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt worden, denkmalpflegerische Belange kommen nicht zum tragen. Die Erschließung ist gesichert.

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

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

1.5.3 Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange

Im Rahmen der Realnutzungs- und Biotopkartierung 1997 zur Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde der gesamte Geltungsbereich als intensiv genutzte Ackerfläche kartiert. Die im Nordosten angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist im FNP bis nach Mademühlen als Schwerpunkttraum für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen dargestellt.

1.5.4 Immissionsschutz

Der Fachdienst Immissionsschutz des RP Gießen hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf folgende potentielle Immissionskonflikte hingewiesen: Lärmbelastung durch das benachbarte DGH, mögliche Einschränkungen für das im Südosten liegende Gewerbegrundstück, Lärm- und Geruchsbelastung durch einen Rinderstall im Nordosten des geplanten Baugebiets.

Zum DGH: Die christliche Gemeinde Mademühlen hat das DGH von der Gemeinde Driedorf gekauft. Gemäß einer Nutzungsvereinbarung kann die christliche Gemeinde das DGH für ihre Zwecke nutzen, soweit ansonsten kein anderweitiger öffentlicher Bedarf besteht. Auch wenn sich das DGH nicht mehr im Eigentum der Gemeinde befindet, so ist vereinbart, dass die allgemeinen Regelungen für öffentliche Veranstaltungen nach wie vor durch die Gemeinde bestimmt werden (Anzahl der Gäste, Belegungszeiten etc.). Insofern kann die Gemeinde nach wie vor steuernd eingreifen. Da das DGH nicht a priori eine mit dem geplanten WA unverträgliche Nutzung darstellt, die aktuelle Nutzung im Bestand keinen Konflikt darstellt und die zu erwartenden Belastungen für das neue WA demgegenüber geringer sein werden geht die Gemeinde davon aus, dass sich durch das geplante Wohngebiet keine Konfliktsituation mit dem DGH ergibt.

Zum Gewerbegrundstück: Das Grundstück wurde durch die EOS Saunatechnik GmbH für Verwaltungszwecke genutzt. Dies war grundsätzlich mit der Ausweisung des WA verträglich. Folgenutzungen müssen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Ein Immissionskonflikt mit dem WA kann somit ausgeschlossen werden.

Zum Stallgebäude: Nordöstlich befindet sich in rund 75m Entfernung ein Rinderstall mit Geräte- und Heuhalle. Die Tierhaltung erfolgt im Nebenerwerb, der Stall wurde im Jahr 2005 erbaut. Gemäß § 35 BauGB sind landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich zwar privilegiert, aber nur soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt die jetzt geplante Fläche bereits als Wohngebiet dar. Im Rahmen der Baugenehmigung musste der Eigentümer daher den Nachweis erbringen, dass er mit dem Gebäude einen ausreichenden Abstand zu der jetzt geplanten Fläche einhält und dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das geplante Baugebiet nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass sich aus der Siedlungserweiterung keine Immissionskonflikte ergeben. Da vor allem die Störsensibilität der Wohnbauflächen bei der Betrachtung der Immissionssituation relevant ist, hat die geplante Erweiterung des Geländes der KiTa keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Immissionssituation.

2. Festsetzungen

Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Auch der Festsetzungsumfang bleibt unverändert. Im einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

Die Fläche für Gemeinbedarf wird gemäß den vorgenannten Erläuterungen um rund 600 m² nach Westen zu Lasten des bisher an dieser Stelle festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird von 800 m² auf 1.000 m² erhöht. Dies entspricht weiterhin einer GRZ von rund 0,4.

Die Festsetzung der Privatstraße entfällt, stattdessen wird die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hierdurch entfällt die Teilung in 2 Teilbereiche.

Die Baugrenzen werden an den geänderten Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche und des „Allgemeinen Wohngebiets“ angepasst. Durch die Aufhebung der Privatstraße ergibt sich im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ ein durchgehendes Baufenster.

Zur besseren Ausnutzung wird im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein eine zweigeschossige Bauweise zugelassen (bisher eingeschossig). Die zulässige Firsthöhe wird analog zu den Festsetzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Entsprechend wird auch die Traufhöhe um 0,5 m erhöht. Um gleichzeitig zu massive Baukörper zu vermeiden ist ein Kniestock bei zweigeschossiger Bauweise unzulässig (Kniestock = an der Traufseite eines Hauses über die Rohdecke des letzten Vollgeschosses hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt).

Zur Klarstellung wird die Farbe „Schwarz“ zusätzlich in die Palette der zulässigen Dachfarben aufgenommen (zusätzlich zu Grautönen und Schiefer).

Zur besseren Erschließung wird die westliche Verkehrsfläche im kompletten Umfang als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, die Festsetzung des letzten Teilstücks als „Wirtschaftsweg“ entfällt.

3. Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffsregelung

3.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen. Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

3.2 Artenschutz

Auch im Hinblick auf den Artenschutz können nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung ausgeschlossen werden, da mit der Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe verbunden sind.

3.3 Eingriff und Ausgleich

Aufgrund des Wegfalls der Privatstraße und der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf ergeben sich Änderungen bei der Eingriffsbewertung sowie bei den Zuordnungen zu den einzelnen Nutzungen. Da die bisherige Bilanzierung auf der alten KV aus dem Jahr 2005 beruht, wurde auch die geänderte Biotopwertbilanzierung auf dieser Grundlage durchgeführt.

Die Zuordnung zur Privatstraße entfällt. Die Bilanz für das „Allgemeine Wohngebiet“ bleibt unverändert, da die Reduzierung zugunsten der Gemeinbedarfsfläche durch den Entfall der Privatstraße ausgeglichen wird. Die Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche erhöht sich entsprechend dem höheren Flächenanteil. Durch die Einbeziehung des Wirtschaftswegs erhöht sich auch der Ausgleichsbedarf der öffentlichen Verkehrsflächen. In der Summe reduziert sich das Biotopwertdefizit um 3.075 Punkte von 30.495 WP auf 27.420 WP. Dies ist im wesentlichen auf den Entfall der Privatstraße und die ersatzweise Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und dem damit verbundenen Freiflächenanteil zurückzuführen. Die geänderte Biotopwertbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Anlage 1 zu Begründung Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“ - 1.Änderung - Seite 1/3

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Wohnbauflächen													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				vorher		nachher		vorher		nachher			
Sp.	Typ-Nr	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	10.610	Bewachsene Feldwege	21	170				3.570				3.570	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	3.324				53.184				53.184	
		2. Planung											
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			874				2.622		-2.622	
	10.530	Flächen mit Versickerung	6			873				5.238		-5.238	
	11.223	Neuanlage Hausgarten	20			1.747				34.940		-34.940	
		Summe / Übertrag		3.494		3.494		56.754		42.800		13.954	
Summe													
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex		0,35 EUR		4.883,90	
												EURO Abgabe	

Anlage 1 zu Begründung Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“ - 1.Änderung - Seite 2/3

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Kindertagesstätte													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
			vorher		nachher		vorher		nachher				
Sp.	Typ-Nr	Bezeichnung					Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	2.629				42.064				42.064	
		2. Planung											
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			657				1.971		-1.971	
	10.530	Flächen mit Versickerung	6			657				3.942		-3.942	
	11.223	Neuanlage Hausgarten	20			1.275				25.500		-25.500	
	04.000	Einzelbaum, standortgerecht	31			40				1.240		-1.240	
		Summe / Übertrag		2.629		2.629		42.064		32.653		9.411	
Summe													
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex	0,35 EUR	3.293,85			
												EURO Abgabe	

Anlage 1 zu Begründung Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“ - 1.Änderung - Seite 3/3

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Öffentliche Verkehrsflächen															
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz				
Typ-Nr	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher						
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp.4	8	9	10	11	Sp. 8 - Sp. 10	12	13
		1. Bestand													
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3	595					1.785					1.785	
	10.530	Befestigte Flächen mit Versickerung	6	212					1.272					1.272	
	10.610	Bewachsene Feldwege	21	130					2.730					2.730	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	83					1.328					1.328	
		2. Planung													
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			1.020					3.060			-3.060	
		Summe / Übertrag		1.020		1.020			7.115		3.060			4.055	
Summe															
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex		0,35 EUR		1.419,25			
													EURO Abgabe		