

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

„Hainchen - 1.Bauabschnitt“ – 2.Änderung

im Ortsteil Dillhausen

(Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Begründung -

Exemplar für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 13 (2) BauGB



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

Dezember 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 und räumliches Umfeld.....	1
1.4	Planänderung im vereinfachten auf der Grundlage des § 13 BauGB	2
1.5	Flächennutzungsplanung	2
2.	Festsetzungen	2
3.	Eingriffsregelung, Umweltbericht, artenschutzrechtliche Bewertung	3

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

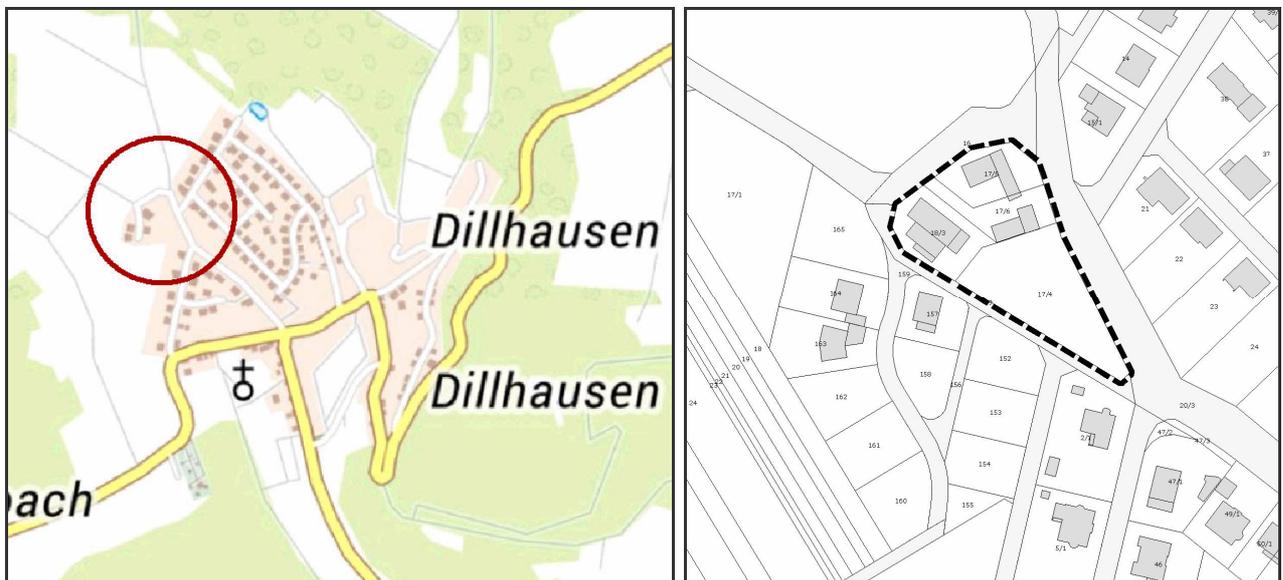
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hainchen“ aus dem Jahr 2000 regelt die städtebauliche Entwicklung für ein Baugebiet im Nordwesten des Ortsteils Dillhausen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans war am Ende der „Forsthausstraße“ eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde bis dahin nicht angelegt und wurde aufgrund anderer Spielplatzangebote im Ortsteil auch nicht mehr benötigt. Im Rahmen einer 1.Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2016 wurde diese Fläche daher ebenfalls als Baufläche festgesetzt um im Sinne der Nachverdichtung eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen hatten damals einen konkreten Vorhabensbezug, welche auch die geplanten Modifizierungen der Geländeoberfläche berücksichtigten. Das seinerzeit zugrunde liegende Bauvorhaben wurde in der Folge aber nicht realisiert, stattdessen liegt nun ein geändertes Bebauungskonzept vor, welches keine Veränderungen der Geländeoberfläche mehr vorsieht. In diesem Teilbereich sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung anzupassen. Hierfür ist der Bebauungsplan ein weiteres Mal zu ändern.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat hierzu in ihrer Sitzung am 30.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplan „Hainchen - 1.Bauabschnitt“ gefasst. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Damit ist das Verfahren von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung freigestellt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Bereich der Planänderung entspricht dem Geltungsbereich der 1.Änderung und umfasst die am Ende der Forsthausstraße festgesetzte Mischgebietsfläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt rund 3.900 m² und umfasst die Flurstücke 17/4, 17/5, 17/6 und 18/3 in Flur 1, Gemarkung Dillhausen. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Die Fläche ist insgesamt nach Südost geneigt und weist eine Hangneigung von rund 9 % auf. Im nördlichen Bereich ist ein Plateau aufgeschüttet worden, um die Fläche besser bebauen zu können. Auf der Fläche befinden sich derzeit zwei Hallen mehrere Garagen. Die sich am Südrand ergebende Böschung ist mit Gehölzen bepflanzt, welche sich zu einer kleinen Baumhecke entwickelt haben. Der Spielplatz selbst wurde in

der geplanten Form nicht angelegt. Im Bereich der südlichen Spitze wurde eine kleine Grünfläche mit einer Bank angelegt. Ansonsten handelt es sich aktuell noch um eine Wiesenfläche.

Östlich begrenzt die Forsthausstraße den Geltungsbereich und nördlich der Mengerskircher Weg. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher als solcher auch im Bebauungsplan festgesetzt ist. Im Anschluss beginnt das Baugebiet "Hainchen", welches aber erst teilweise bebaut ist. Östlich und südlich schließen sich ältere Baugebiete an, nördlich des Mengerskircher Wegs beginnt der Außenbereich, welcher hier von Grünlandnutzung geprägt ist.

1.4 Planänderung im vereinfachten auf der Grundlage des § 13 BauGB

Eine Planänderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung hiervon nicht betroffen sind. Die Anwendungsvoraussetzungen werden von der vorliegenden Planung erfüllt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitgehend unverändert. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche werden die Regelungen für die Höhenentwicklung neu gefasst, wodurch die Regelungen im Gesamtgebiet lediglich weiter differenziert werden. Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen bleiben unverändert.

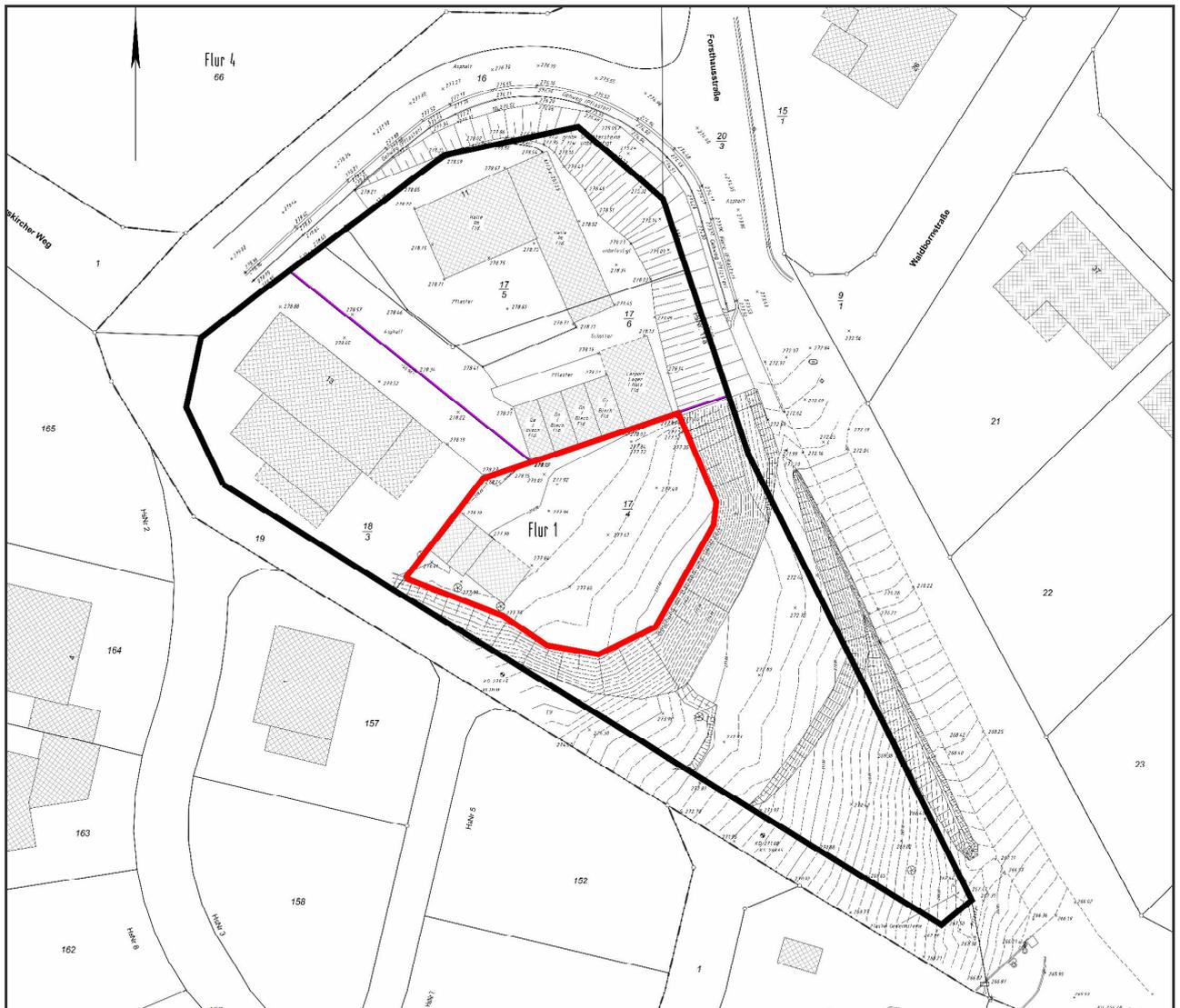
1.5 Flächennutzungsplanung

Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 entsprach den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Der nördliche Teil war als gemischte Baufläche dargestellt und der südliche Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Im Rahmen der 1.Änderung war daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da die 1.Änderung im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wurde, erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung. Da im Rahmen dieser Änderung die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, kann diese aus dem berichtigten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit erfüllt die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

2. Festsetzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich im wesentlichen in 2 verschiedene Geländeneiveaus. Im nördlichen Teil wurde in der Vergangenheit ein plateauartiges Planum für eine bessere Bebaubarkeit hergestellt. Die Höhe des Planums orientiert sich an dem nördlich verlaufenden „Mengerskircher Weg“. Im Übergang zum natürlichen Gelände entstand hierdurch am südlichen Rand des Planums eine deutliche Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 4m. Der südliche Teil unterhalb der Böschung ist südost-exponiert und weist eine Hangneigung von rund 9 % auf. Die ursprüngliche Planung hat den Abtrag eines Teils des Planums vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurde eine Differenzierung in der Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung für das verbleibende Plateau und die übrige Fläche vorgenommen. Das Ziel war es, zu wuchtigen Baukörper insbesondere von der talseitigen Ansicht vorzubeugen und die Höhenentwicklung den topographischen Verhältnissen anzupassen. Daher wurde im unteren Teil eine Festsetzung zur absoluten Höhenentwicklung aufgenommen. Da nun der Abtrag des Planums nicht mehr vorgesehen ist, ist eine Bebauung dieses Bereichs aufgrund der Festsetzung der absoluten Höhenentwicklung nicht möglich. Das Planum liegt in diesem Bereich auf rund 278 m ü. NN, die Festsetzung sieht eine maximale Firsthöhe von 280 m ü. NN. Vor. Daher sollen für diesen Bereich (im nachstehenden Lageplan rot markiert) die Höhenfestsetzungen unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Geländeprofiles neu getroffen werden. Diese stellen im Hinblick auf die genannten städtebaulichen Zielsetzungen einen Übergang zwischen dem unteren und dem oberen Teil des Geltungsbereichs dar. Da die Fläche sich auf dem Planum befindet, werden die auf dem übrigen Planum geltenden Festsetzungen übernommen. Damit verringert sich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 1, damit einhergehend wird auch die GFZ reduziert. Von der unteren Fläche wird die Festsetzung einer absoluten Höhenentwicklung übernommen, welche aber aufgrund der Topographie um 5 m erhöht wird.

Ergänzend wird eine Festsetzung aufgenommen, welche eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m² / Gebäude zulässt. Diese Festsetzung soll unnötige Härten im Hinblick auf die Bestandsgebäude vermeiden.



Lageplan mit der relevanten Fläche (rot markiert) für die Änderung der Höhenfestsetzungen (unmaßstäblich).

3. Eingriffsregelung, Umweltbericht, artenschutzrechtliche Bewertung

Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen. Die Art der baulichen Nutzung und die zulässigen Grundflächen bleiben unverändert. Die Planung ist somit nicht eingriffsrelevant im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ein eigenständiges artenschutzrechtliches Fachgutachten ist somit ebenfalls nicht erforderlich. Bei einer Rodung von Teilen der Gehölze sind die Regelungen des § 39 BNatSchG und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.