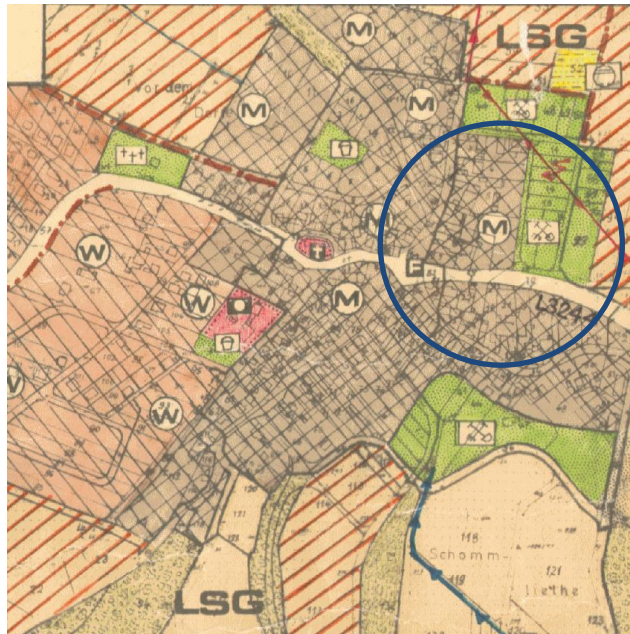


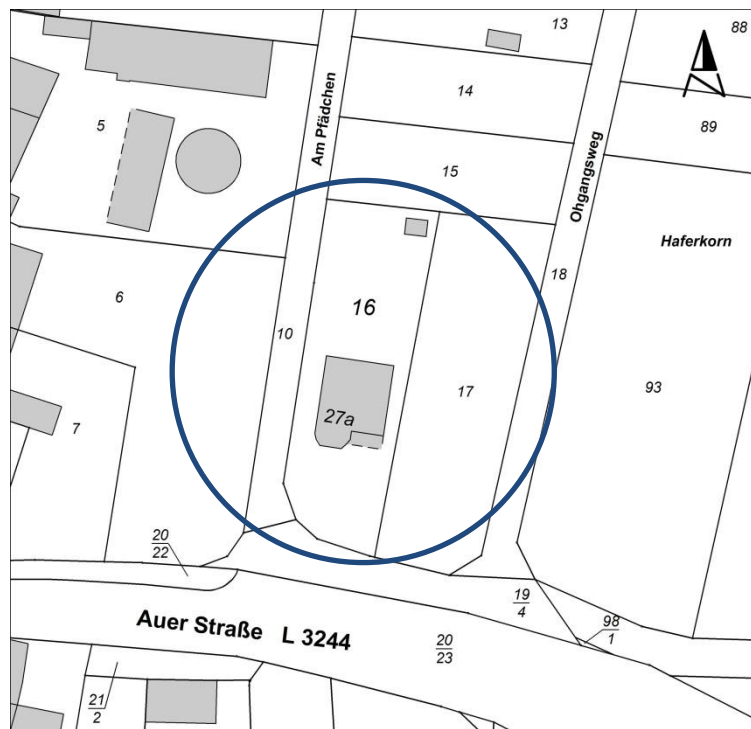
-ENTWURF –  
Begründung zur  
Bebauungsplan-Änderung Nr. 115.2  
„Gartengebiete, Teilbereich s, Niederdünz bach“  
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 115  
„Gartengebiete“)

**1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Niederdünz bach der Stadt Eschwege (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).



Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 115.2 besteht aus folgendem Flurstück:  
Gemarkung Niederdünz bach, Flur 1, Flurstück 16/0 (Auer Straße 27a), Fläche 1.254 m<sup>2</sup>



## 2. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Inhalten des Regionalplans Nordhessen 2009. Gem. § 13 a Abs.2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (vgl. 4., 2. Absatz), bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, was hier der Fall ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplan Nr. 115 „Gartengebiete“ (rechtskräftig seit 26.04.1997) geändert.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es der Innenentwicklung dient und da weder die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

## 4. Veranlassung der Planung

Die Bebauungsplan-Änderung soll den Erhalt und die Weiternutzung des vorhandenen Wohngebäudes Auer Straße 27a in Niederdünz bach mit An- und Umbaumöglichkeiten sichern, welches vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 115 „Gartengebiete“ als Wohnhaus für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt wurde.

Durch den mittlerweile in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gartengebiete“ sind sämtliche Änderungen am Wohnhaus ausgeschlossen, so auch die geplante Errichtung einer Garage. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist das Baurecht an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Das an den Geltungsbereich (Darstellung als Grabegärten im Flächennutzungsplan) westlich und südlich angrenzende Areal ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat sich die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Niederdünz bach stark reduziert. Die Folge sind leerstehende untergenutzte Gebäude. Diese ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude werden z.T. als Lagerräume und Werkstätten genutzt. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich noch 2 landwirtschaftliche Betriebe die ausschließlich Ackerbau betreiben. Einer davon wird in naher Zukunft aus Altersgründen aufgegeben.

Die direkt westlich und südlich des Wohngebäudes angrenzenden unbeplanten Innenbereiche sind als Mischgebiet einzustufen.

Das im Geltungsbereich neu festgesetzte Mischgebiet bildet insofern eine Erweiterung der bereits angrenzenden bestehenden Mischgebiete.

Um ggfls. einen späteren Ausbau des Weges „Am Pfädchen“ zu ermöglichen und eine gewisse Struktur vorzugeben, wurde parallel zum Weg „Am Pfädchen“ eine Baugrenze festgesetzt.

Südlich des Wohngebäudes soll der „grüne“ Ortseingang gewahrt bleiben; insofern wurde dort eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 115.2 trifft der Bebauungsplan 115 Teilbereich s lediglich die Festsetzungen „Grünanlagen – Freizeitgärten“. Durch die in der Bebauungsplanänderung 115.2 getroffenen Festsetzungen entfallen diese Festsetzungen des Bebauungsplans 115 gänzlich, sodass dieser nur noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 115.2 gilt.

## 5. Zwecke, Ziele und Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplan-Änderung Nr. 115.2 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudes samt An- und Umbaumöglichkeiten geschaffen werden.

## 6. Festsetzungen und Planinhalte

Die Festsetzungen für die Bebauungsplan-Änderung Nr. 115.2 lauten wie folgt:

1. Im dargestellten Geltungsbereich wird anstatt der bisherigen Nutzung „Grünflächen – Freizeitgärten“ die Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten i.S. von § 33 a,c,d,i GewO

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Des Weiteren wird in einem Abstand von 10 Metern parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des städtischen Weges Am Pfädchen (Flur 1, Flurstück 10) in östlicher Richtung eine Baugrenze festgesetzt.

Die südlich des Wohnhauses liegende Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Ausgleichserfordernis, wenn, wie hier der Fall, die Grundflächen unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche bleiben.

Im Plangebiet sind besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG nicht anzutreffen.

## 7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Aufgestellt:

Eschwege, den 00.00.2020  
Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung  
3.1 – Dz