

# **Begründung**

## **zum Plan der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Gebiete der Ortslage Drachhausen**

### **1. Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drachhausen hat in ihrer Sitzung am 11.03.1994 die Aufstellung eines Planes der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Gebiete der Ortslage Drachhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) beschlossen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die zusammenhängenden Ortsteile der Gemeinde Drachhausen.

### **3. Derzeitige Situation und Planungsanlaß**

Das gültige BauGB erleichtert das Bauen im Innenbereich, da im Gegensatz zum Außenbereich planerische Voraussetzungen durch Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) nicht erforderlich sind. Ferner ermöglicht das BauGB einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den Innenbereich einzubeziehen, sofern sie im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind.

Derzeitig gibt es keine klare Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich, wodurch eine schnelle Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, insbesondere bei Anträgen auf Baugenehmigung, erschwert wird. Der Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile soll hierbei Abhilfe schaffen und die rechtliche Grundlage für Bauentscheidungen durch den Erlaß einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (BauGB) und § 4 Abs. 2 a (BauGB-MaßnahmenG) herstellen.

### **4. Grundlagen**

4.1 Die Ausarbeitung des Planes erfolgte auf der Grundlage einer Bestandskarte im M 1 : 2000.

4.2 Bei der Entscheidung der Zuordnung von Teilflächen zum Innen- oder Außenbereich waren die

- Flächennutzungsplan (ohne Datum) und
- die Forderung der Gemeindevertretung

maßgebend.

In dem o.g. Flächennutzungsplan sind die meisten Teilgebiete bereits als Wohnbauland ausgewiesen.

### **5. Festsetzungen/Prinzip**

5.1 Bei der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 1 – 3 BauGB wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:

- Möglichkeit einer sicheren und geordneten baulichen Ergänzung ohne Bebauungsplan, z. B. bei Lücken mit zwei- oder dreiseitiger Bebauung
- Vermeidung von unkontrollierbaren baulichen Entwicklungen wie Bildung einer 2. Reihe Hauptfunktion u. ä.
- Sicherheit der verkehrlichen und ver- und entsorgungsseitigen Erschließung.

**5.2** Bei der Festsetzung der Außenbereichsfläche in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 des BauGB (Abrundung) und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (Wohnnutzung) gelten folgende Prinzipien:

- zur Verfügung gestelltes Bauland optimal nutzen
- möglichst wenig Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen
- Sicherheit einer geordneten städtebaulichen bzw. dorfplanerischen Entwicklung durch Anknüpfungspunkte für die eventuelle Fortführung der Bebauung auch ohne Bebauungsplan
- Vorgabe von maximalen Bebauungstiefen von ca. 40,00 m
- Sicherheit einer verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließung
- Beachtung ökologischer oder landschaftsschützender Auflagen