

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplans „Heisterberger Weiher“ -1.Änderung

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) 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

Februar 2020

Inhaltsverzeichnis:

1.	Verfahrensablauf.....	1
2.	Ziel der Flächennutzungsplanänderung	1
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Beschluss der Gemeindevertretung	Zeitraum/Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	30.Januar 2018	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB		26.November 2018 bis 14.Dezember 2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping		Anschreiben vom 23.November 2018 Frist bis 21.Dezember 2018
Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	-	
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		02.September 2019 bis 02.Oktober 2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB		02.September 2019 bis 02.Oktober 2019
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	10.Dezember 2019	
Genehmigung durch den RP		
Bekanntmachung		

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Driedorf plant das Naherholungsgebiet am „Heisterberger Weiher“ zukunftsorientiert umzugestalten und zu modernisieren. Dies betrifft alle Bereiche des Naherholungsgebiets.

Das Konzept beinhaltet u.a ein neue Gastronomie, die Errichtung von Ferienhäusern für die Vermietung, die Aufwertung der Grünflächen sowie die Neuordnung des Bereichs des Campingplatzes und Wochenendhäuser zur Anlage von Brandgassen.

Zur Umsetzung des Konzepts ist der für diesen Bereich im Jahr 1980 aufgestellte Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

Die Planänderung muß aufgrund der Lage im Aussenbereich im Regelverfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, das zusätzlich eine Umweltprüfung einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden muß.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Konzept sieht aber einer Erweiterung des Sondergebiets vor. Daher ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan ebenfalls einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Ziel ist es, das gesamte Naherholungsgebiet als „Sonderbaufläche“ darzustellen, eine Differenzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine weitere Änderung des Bebauungsplans kann dann ohne Änderung des Flächennutzungsplan durchgeführt werden. Im Rahmen einer Vorabstimmung hat der RP Gießen bereits mitgeteilt, das die geplante Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

Der Gesamtbereich ist bereits planungsrechtlich geregelt und wird auf dieser Grundlage als Naherholungsgebiet genutzt. Die Änderung des Bebauungsplans lässt nur im begrenzten Umfang zusätzliche bauliche Eingriffe zu, diese beschränken sich zudem auf Bereiche, welche bereits in irgendeiner Form Bestandteil des Naherholungsgebiets sind und einer entsprechenden Nutzung unterliegen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hiervon keine wertvollen Flächen betroffen. Der Geltungsbereich liegt aber dennoch innerhalb eines landschaftlich reizvollen und naturschutzfachlich wertvollen Naturraums, innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Bereiche, der Teilbereich südlich des Schullandheims befindet sich zudem innerhalb des Vogelschutzgebiets „Hoher Westerwald“. In die Betrachtung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung sind daher die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt einzubeziehen. Weiterhin ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, welche sich mit den Auswirkungen auf das VSG „Hoher Westerwald“ und das FFH-Gebiet „Hoher Westerwald“ auseinandersetzt. Die Umweltprüfung kann sich im wesentlichen auf den westlichen Teilbereich beschränken, Maßstab für die Bewertung sind die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Unabhängig davon ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. In einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde als Untersuchungsumfang die Avifauna und Tagfalter festgelegt. Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die zusätzlich zulässigen Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die Überbauung und Befestigung bisheriger als Grünland oder Liegewiese genutzter Flächen.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie geschützte Biotoptypen sind durch die Planung nicht betroffen. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der örtlichen Standortfaktoren und der bestehenden Nutzung als gering zu bewerten sind.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 30.01.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplan „Heisterberger Weiher“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Daraufhin wurden die Planunterlagen ausgearbeitet und Ende 2018 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Allerdings wurde von den Forstbehörden der zu geringe Waldabstand in Teilen des Geltungsbereichs bemängelt. Im übrigen wurden lediglich Hinweise und Anregungen zum weiteren Planverfahren geäußert.

Die Planunterlagen wurden daraufhin weiter ausgearbeitet, die Hinweise aus den Beteiligungsverfahren eingearbeitet und der Umweltbericht erstellt. Mit dem Forstamt wurde vereinbart, die Waldbestände, welche unmittelbar an den Campingplatz angrenzen, so umzubauen, das von Ihnen keine Gefahr für den Campingplatz ausgeht. Weiterhin musste der naturschutzrechtliche Ausgleich geregelt werden. Im Süden des Geltungsbereichs wurden damals

umfangreiche Grünflächen für die Freizeitnutzung festgesetzt, welche heute nicht mehr benötigt werden. Soweit mit der Änderung des Bebauungsplans naturschutzrechtlich relevante Eingriffe verbunden sind, sollen diese durch die Aufhebung der Festsetzungen der Grünflächen im Süden erfolgen. Die Aufhebung dieser Flächen führt darüber hinaus zu einem Biotopwertüberschuss, welcher auf das Ökokonto der Gemeinde angerechnet werden sollte.

Die Planentwürfe wurden vom 02.09.2019 bis zum 02.10.2019 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Beteiligung der TöB gemäß § 4(2) BauGB durchgeführt.

Grundsätzliche Bedenken wurden weiterhin nicht geäußert. Allerdings kann von seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine Anrechnung des Biotopwertüberschusses nicht in Aussicht gestellt werden. Eine interne Zuordnung im Rahmen von weiteren Bauleitplanverfahren ist dagegen grundsätzlich möglich. Daher werden die betreffenden Flächen von der Beschlussfassung zum Bebauungsplan ausgenommen. Hierdurch können Sie späteren Bauleitplanverfahren immer noch als Ausgleich zugeordnet werden.

Driedorf

Februar 2020