

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Unter dem Heeg“ - 2.Änderung
im OT Heisterberg

- Begründung -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

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

Januar 2016

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange	1
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	1
1.3.2	Schutzgebiete	2
1.3.3	Forstwirtschaft.....	2
1.4	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	2
2.	Festsetzungen.....	2
3.	Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung	3

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 09.09.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 2.Änderung des Bebauungsplans „Unter dem Heeg“ im OT Heisterberg beschlossen.

Gegenstand der Planänderung ist eine Klarstellung der Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Erschließungswege als öffentliche Verkehrsflächen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Unter dem Heeg“ stammt aus dem Jahr 1966. Mit ihm wurde südwestlich der bestehenden Ortslage von Heisterberg ein Wochenendhausgebiet festgesetzt. In die Planänderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Heeg“ einzubeziehen. Zusätzlich wird am Westrand ein Abschnitt der Wegeparzelle 77 in Flur 2 in den Geltungsbereich einbezogen, soweit dieser eine Erschließungsfunktion für das Wochenendhausgebiet besitzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus den abgebildeten unmaßstäblichen Kartenskizzen ersichtlich. Er umfasst in Flur 1 die Flurstücke 51/2, 64 ganz sowie 50, 51/1, 51/3 und 63 teilweise, in Flur 2 die Flurstücke 19/1 bis /4, 20/1, 20/2, 21 bis 29, 30/1, 30/2, 31 bis 35, 36/1, 36/2, 37, 38/2, 38/3, 39/1, 39/2, 40, 41, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 54 bis 57, 65/1, 65/2, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 76/3,ganz sowie 64 und 77 teilweise.



Räumliche Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich.

Das Wochenendhausgebiet schließt sich südwestlich der Ortslage von Heisterberg an und umfasst ca. 7,2 ha. Es liegt am Südosthang der Erhebung „Auf der Baar“ (616 m ü. NN) auf einer Höhe zwischen 585 m ü. NN und 605 m ü. NN. Nordwestlich schließt sich eine Waldfläche an, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen, welche ausschließlich als Grünland genutzt werden.

1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2010 als Siedlungsfläche dargestellt. An dieser Darstellung hat sich in der im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Regionalplans nichts geändert.

Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt. Das als Mischgebiet festgesetzte Teilgebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt.

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.

1.3.2 Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt noch in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Der Wasserbeschaffungsverband plant die beiden Tiefbrunnen Waldaubach und Heisterberger Weiher stillzulegen. Hiermit ist auch eine Änderung der Schutzgebietsverordnung und eine Änderung der Abgrenzung der Schutzgebietszone III verbunden. Gemäß dem Änderungsentwurf der Verordnung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig nicht mehr innerhalb der Schutzzone III liegen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger 9/1980 S. 423 ff.) noch zu beachten.

Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 5314-301 „Hoher Westerwald“ an den Geltungsbereich an.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

1.3.3 Forstwirtschaft

Im Nordosten grenzt das Plangebiet mit den Flurstücken 19/1 bis einschließlich 29 an den Gemeindewald Driedorf, Abteilung 708 B. Dieser ist derzeit mit einem 20-jährigen Bergahorngrundbestand bestockt.

1.4 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig der Fall. Der Charakter des Sondergebiets bleibt unverändert.

Weitere Voraussetzungen sind, das mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie daß es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Beides ist im vorliegenden Fall zweifelsfrei erfüllt.

2. Festsetzungen

Mit der Änderung soll eine Klarstellung der Regelungen zur zulässigen Grundfläche, der Anzahl der zulässigen Gebäude je Grundstück, zur Ermittlung der Geschossfläche sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgen. Die Anzahl der zulässigen Gebäude wird an die Grundstücksgröße gekoppelt und ist nicht allein von der zulässigen Grundfläche abhängig, bei der Ermittlung der Geschossfläche sind alle Aufenthaltsräume zu berücksichtigen und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin sollen im Zuge der Änderung die innerhalb des Plangebietes gelegenen Verkehrsflächen zukünftig als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt werden. Diese wurden seinerzeit im Bebauungsplan als Wirtschaftswege festgesetzt. Grundsätzlich lässt eine Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg heute jedoch einzig eine Nutzung für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge zu, nicht aber eine Nutzung durch den öffentlichen Verkehr, so dass die angrenzenden Grundstücke

derzeit für den Fahrzeugverkehr eigentlich nicht zugänglich sind. Mit der Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ können die Erschließungswege nach dem nun erfolgten Ausbau auch dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

3. Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung

Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einer Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen. Die Planänderung unterliegt aber der Eingriffsregelung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt jedoch unverändert und es werden auch sonst keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Die Einbeziehung eines Teils des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs ist nicht eingriffsrelevant, da auch hier keine über die bisher vorhandene Nutzung hinausgehende Nutzung zulässig wird. Die Planänderung ist somit insgesamt nicht eingriffsrelevant, eine Eingriffsbewertung ist somit nicht erforderlich. Artenschutzrechtlich ist die Planänderung ebenfalls nicht relevant.