

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



## Bebauungsplan „Unter dem Heeg“ - 3.Änderung im OT Heisterberg

---

### - Begründung -

Exemplar der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB  
gemäß § 13 (2) BauGB und der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB

---



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

März 2020

**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 .....	2
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	2
1.3.2	Schutzgebiete .....	2
1.3.3	Flächennutzungsplan .....	2
1.3.4	Forstwirtschaft.....	3
1.4	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB .....	3
2.	Festsetzungen.....	4
3.	Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung .....	4

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

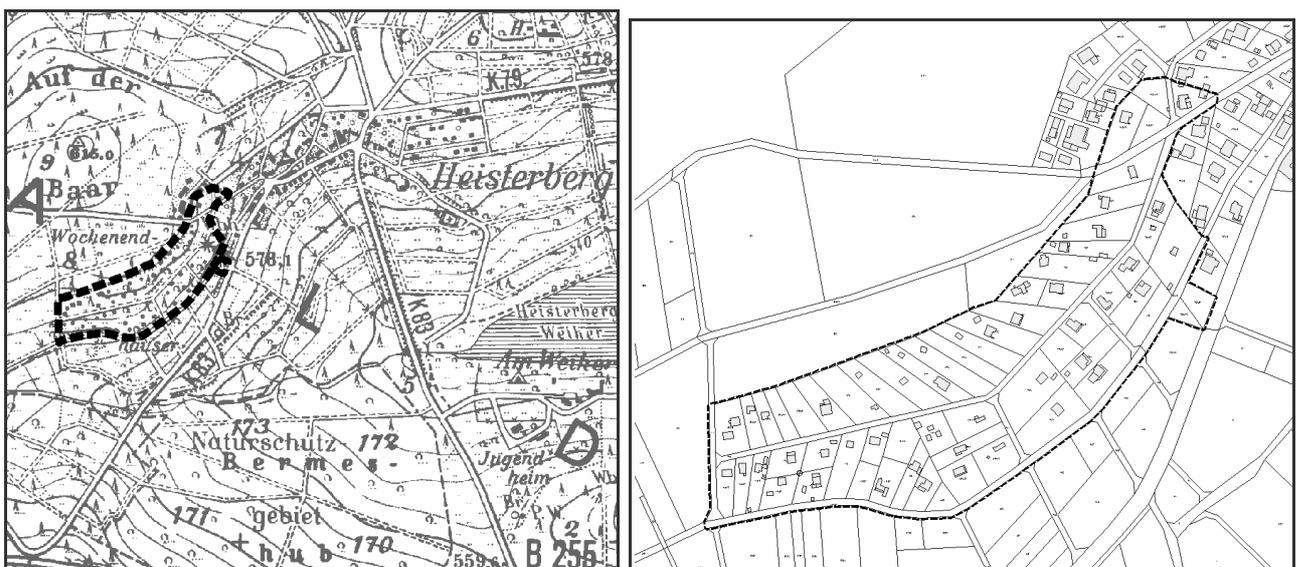
Für das Wochenendhausgebiet „Unter der Heeg“ im Ortsteil Heisterberg liegt der bestandskräftige Bebauungsplan "Unter dem Heeg" vor. Der Geltungsbereich umfasst auch Bauflächen nördlich der Straße „Zur Baar“. Die in diesem Bereich als Sondergebiet festgesetzten Bauflächen sollen zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden, um auf dieser Fläche eine bessere Ausnutzung und ein dauerhaftes Wohnen zuzulassen. Hierfür ist der Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Formal handelt es sich um die 3. Änderung des Bebauungsplans. Die Planänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts kann somit verzichtet werden. Weiterhin ist die Planung auch von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Unabhängig davon ist der Artenschutz zu beachten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 20.08.2019 den erforderlichen Beschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Unter dem Heeg“ im OT Heisterberg gefasst.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

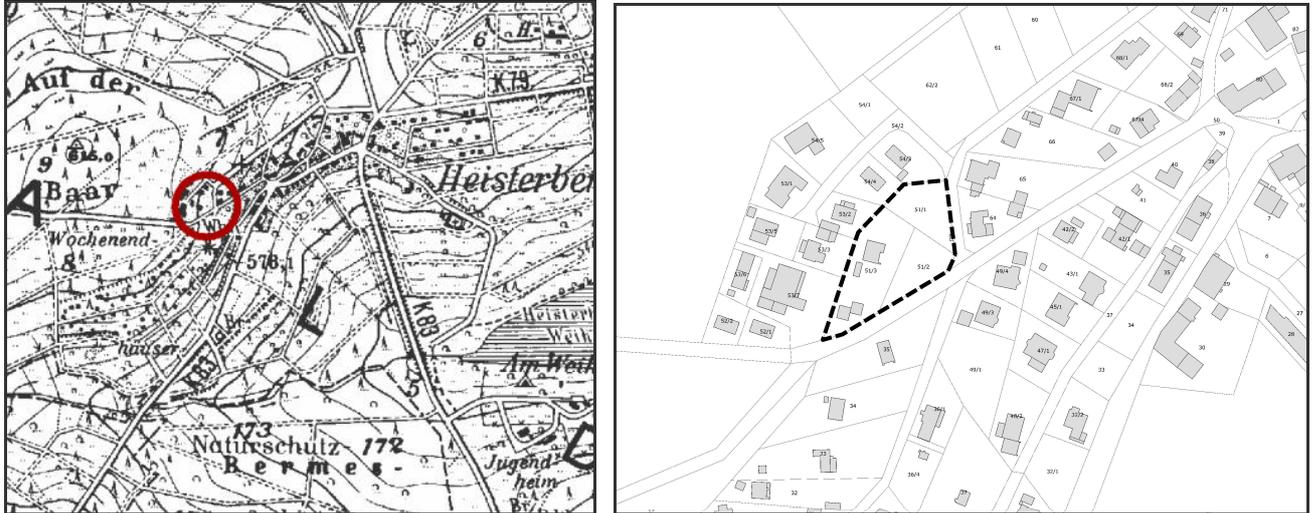
Der Bebauungsplan „Unter dem Heeg“ stammt aus dem Jahr 1966. Mit ihm wurde südwestlich der bestehenden Ortslage von Heisterberg ein Wochenendhausgebiet festgesetzt. Die Planänderung beschränkt sich auf 3 Flurstücke, welche nördlich der Straße „Zur Baar“ als Sonderbaufläche festgesetzt sind. Im einzelnen sind dies folgende Flurstücke in der Gemarkung Heisterberg, Flur 1: Flurstück 51/1, 51/2 und 51/3. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst insgesamt rund 2.700 m<sup>2</sup>.

Das Wochenendhausgebiet schließt sich südwestlich der Ortslage von Heisterberg an und umfasst insgesamt 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. Im Außenbereich schließt sich nordwestlich eine Waldfläche an, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen, welche ausschließlich als Grünland genutzt werden.



Räumliche Lage des Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans, unmaßstäblich.

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt mittlerweile innerhalb der Ortslage und hat keine gemeinsame Grenze mit dem Aussenbereich. Die Ortslage ist hier überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die westlich angrenzenden Bauflächen besitzen den Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO, die nördlich und östlich angrenzenden Bauflächen die eines „Mischgebiets“ gemäß § 6 BauNVO. Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück ist im Bebauungsplan „Unter dem Heeg“ bereits als solches festgesetzt.



Räumliche Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans, unmaßstäblich.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

#### 1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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. Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

#### 1.3.2 Schutzgebiete

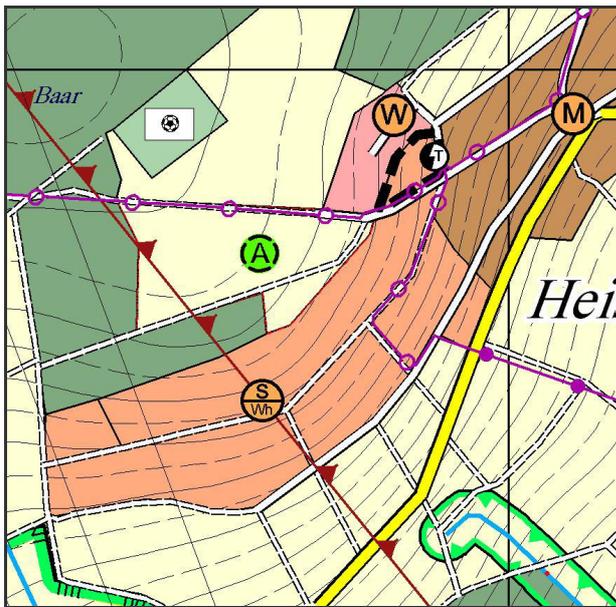
Der gesamte Geltungsbereich lag bisher in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Mittlerweile wurden die beiden Tiefbrunnen Waldaubach und Heisterberger Weiher stillgelegt. Hiermit ist auch eine Änderung der Schutzgebietsverordnung und eine Änderung der Abgrenzung der Schutzgebietszone III verbunden. Im Bereich Heisterberg wurde die Schutzzone mit der neuen Verordnung aufgehoben, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr innerhalb der Schutzzone III liegt.

Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 5314-301 „Hoher Westerwald“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Von der geplanten Änderung ist das FFH-Gebiet nicht betroffen.

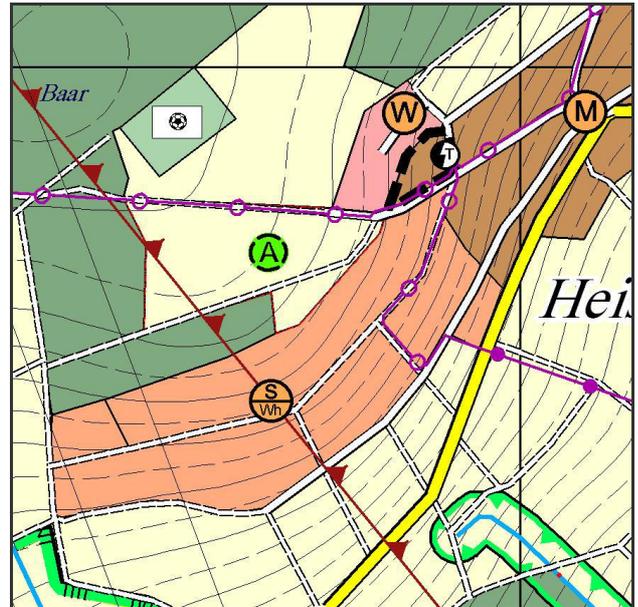
Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

#### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Planänderung entsprechend seiner Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt. Damit die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bereich der Planänderung ist zukünftig als gemischte Baufläche darzustellen. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege einer nachgeordneten Berichtigung durchgeführt.



Darstellung im FNP vor der Berichtigung



Darstellung im FNP nach der Berichtigung

#### 1.3.4 Forstwirtschaft

Im Nordosten grenzt das Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Flurstücken 19/1 bis einschließlich 29 an den Gemeindewald Driedorf, Abteilung 708 B. Aufgrund der Entfernung zu dem Geltungsbereich der Planänderung sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen

#### 1.4 **Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand).

Mit der vorliegenden Planung soll eine bislang nur als Wochenendhausgrundstück nutzbare Innenbereichsfläche einer Bebauung für dauerhaftes Wohnen zugänglich gemacht werden. Die Planung kann somit dem Tatbestand der Nachverdichtung zugeordnet werden.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Hierbei ist der gesamte Geltungsbereich des bebauungsplan zugrunde zulegen. Die Gesamtfläche der als Sondergebiet festgesetzten Bauflächen betragen zukünftig rund 6,0 ha, die als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen rund 3.300 m<sup>2</sup>. Auf der Grundlage der verschiedenen Grundflächenzahlen errechnet sich daraus eine festgesetzte Grundfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich festgesetzte Grundfläche beträgt rund 540 m<sup>2</sup>. Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

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 von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

## **2. Festsetzungen**

Mit der Änderung soll der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre angepasst werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans befand sich der Bereich des Wochenhausgebiets nördlich der Straße „Zur Baar“ wie auch der wesentlich größere Teil südlich dieser Straße noch am Ortsrand. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Siedlungsentwicklung insbesondere westlich dieses Bereichs ist diese Teilfläche mittlerweile dem Innenbereich der Ortslage zuzuordnen. Es ist daher im Sinne der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen diese Fläche wie auch die andere im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Baufläche nördlich der Straße „Zur Baar“ als Mischgebiet festzusetzen und somit dem dauerhaften Wohnen zugänglich zu machen. Damit wird die Straße „Zur Baar“ zukünftig die eindeutige Grenze zwischen der Ortslage und dem Wochenendhaus bilden.

Der Festsetzungsumfang orientiert sich am bisherigen Regelungsumfang. Die Festsetzung erfolgt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Soweit einzelne Nutzungen, welche gemäß den Regelungen der BauNVO zulässig wären, im konkreten städtebaulichen Umfeld als unverträglich einzustufen sind, werden sie im Rahmen der Festsetzungen ausgeschlossen. Die GRZ und GFZ orientiert am vorhandenen baulichen Umfeld. Die hintere Baugrenze wird aufgehoben, in diesem Bereich gelten zukünftig alleine die Abstandsregelungen der HBO.

## **3. Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung**

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Die Planänderung ermöglicht keine grundsätzliche neue Bebauung. Das gesamte Plangebiet ist bereits als Baufläche festgesetzt und somit bereits auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen einer Bebauung zugänglich. Die nicht bebauten Bereiche dürfen als Haus- und Freizeitgarten genutzt und entsprechend gestaltet werden. Zwar erlauben die zukünftigen Festsetzungen eine höhere bauliche Ausnutzung, es werden aber keine neuen Flächen einer Bebauung zugänglich gemacht, auch auf den bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich waren bisher schon eine Bebauung mit Nebenanlagen möglich. Mit der Planänderung werden somit keine grundsätzlich neuen Eingriffe zugelassen. Gemäß Kompensationsverordnung sind die Freiflächen aktuell überwiegend als "Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich" (KV-Code 11.221) einzuordnen, welche artenschutzrechtlich keine besondere Bedeutung aufweisen. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich im wesentlichen um die Hecken der Grundstückseinfriedung, bei welchen es sich wiederum überwiegend um Tuja-Hecken handelt. Ältere Gehölze mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden.

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