

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



2.Änderung des Flächennutzungsplans
– Wohnbaufläche „Holzheck“ im OT Heiligenborn –

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Driedorf
Wilhelmstrasse 16
35759 Driedorf

Auftragnehmer:

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Dipl.-Geogr. Andreas Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

August 2005 / Februar 2006

Inhaltsverzeichnis:

1. Veranlassung.....	1
2. Lage.....	1
3. Flächenauswahl.....	2
4. Aktuelle Nutzung.....	2
5. Städtebauliches Konzept	3
6. Sonstige Belange.....	3
7. Anpassung an den Regionalplan Mittelhessen (RPM 2001).....	3
8. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	4

1. Veranlassung

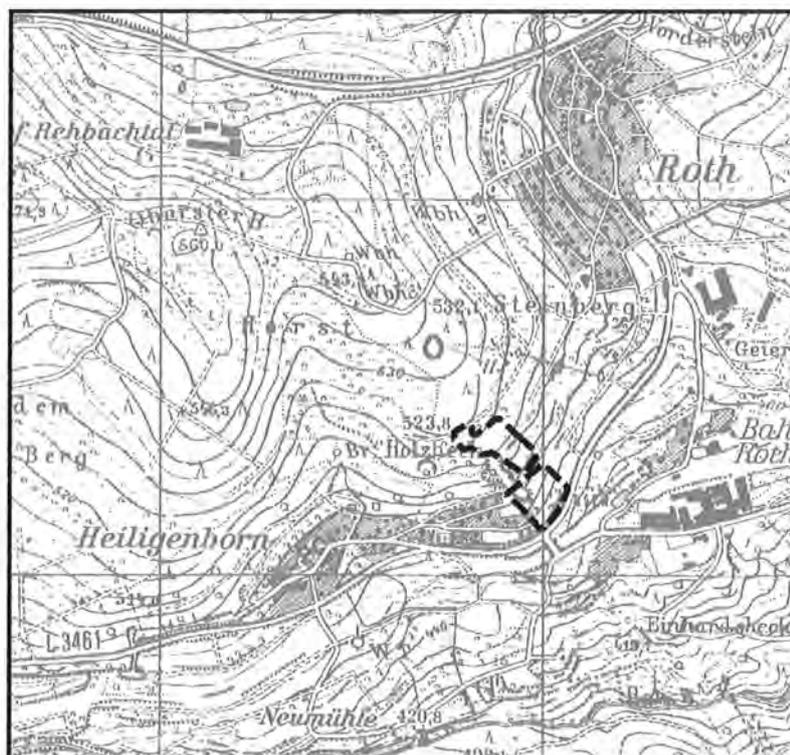
Der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf wurde am 19.12.2002 vom RP Gießen genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die geplante Zuwachsfläche im OT Heiligenborn. Begründet wurde dies mit einer unzureichenden Konfliktbewältigung mit den naturschutzfachlichen Belangen. Im OT Heiligenborn besteht aber weiterhin ein Bedarf für die Bereitstellung von Bauflächen für die örtliche Bevölkerung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat daher in ihrer Sitzung am 09.09.2003 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf zu ändern.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Driedorf (jetzt FA Herborn) wurde eine Entwicklungskonzept erarbeitet, welches zum einen die naturschutzfachlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt, und zum anderen eine Arrondierung im Umfang von 5 Bauplätzen ermöglicht.

2. Lage

Die Änderung umfasst zwei Bereiche. Zum einen den von der Genehmigung ausgenommen Bereich am östlichen Ende der Ortslage von Heiligenborn. Zum anderen ein Bereich nördlich davon für die Ausweisung einer Ausgleichsfläche. Die genaue Lage der beiden Bereiche können der nachstehenden, unmaßstäblichen Plankarte entnommen werden.



3. Flächenauswahl

Heiligenborn ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Driedorf. Es liegt an dem nach Süden zum Rehbach abfallenden Hang des Höhenzuges zwischen Driedorf und Roth, dessen höchste Erhebung der Rother Berg mit ca. 570 mm ü. NN. Die Lage ist insgesamt von einer starken Hangneigung geprägt, welche zwischen Rother Berg und Rehbachau im Mittel über 10 % beträgt. Der Ort gliedert sich im wesentlichen in 2 Teile, der ältere Ortskern bildet den westlichen Teil, das Baugebiet „Hinter dem Wäldchen“ den östlichen.

Dieses ist mittlerweile bis auf ein Baugrundstück vollständig bebaut. Der örtliche Bedarf an verfügbarem Bauland ist zwar gering, da aber mittlerweile alle verfügbaren Baulandreserven aufgebraucht sind, ist die Ausweisung einer neuen Baufläche erforderlich.

Die Lage Heiligenborns lässt aber nur einen geringen Handlungsspielraum zu. Nördlich der Ortslage von Heiligenborn beträgt die Hangneigung über 30 %, der Wald reicht von allen Seiten bis dicht an die Ortslage heran. Südlich wird der Ort durch die L 3461 begrenzt.

Alternativ zu der jetzt vorgesehenen Fläche wäre die Erweiterung Heiligenborns daher nur auf der südlichen Straßenseite der L 3461 denkbar, da andere Möglichkeiten aufgrund der noch schwierigeren Bedingungen ausscheiden.

Zur Zeit ist die Landesstraße im Bereich Heiligenborns jedoch 'Umgehungsstraße', nicht Ortsdurchfahrt, von der die eigentliche Ortszufahrt abzweigt. Diese städtebauliche Situation würde sich durch eine südlich angrenzende Siedlungserweiterung grundlegend ändern. Abgesehen von der Lösung straßenverkehrsrechtlicher Fragen (Direkterschließung über die L 3461, Umwidmung zur Ortsdurchfahrt, notwendige Querungshilfen bzw. sonstige Sicherungsmaßnahmen ...) und den daraus entstehenden Kosten, würde die Charakteristik des Ortes - auch im Zusammenspiel mit dem Landschaftsbild - stark verändert werden.

So könnte die Landesstraße „neue“ Hauptstraße Heiligenborns ohne entsprechende Qualitäten (Aufenthalt, Einkaufen, Ortsmittelpunkt) werden und gleichzeitig trennende Zäsur zwischen nördlicher und südlicher Ortshälfte bleiben. In der Folge würde die erkennbare Ortsmitte an Bedeutung verlieren oder es müssten erhebliche (finanzielle) Anstrengungen für die Anbindung des geplanten Gebietes an die bestehende Siedlung unternommen werden (v.a. für Fußgänger/Radfahrer).

Auf der Grundlage dieser Überlegungen hat sich die Gemeinde entschlossen die ursprünglich vorgesehene Fläche, d.h. die Arrondierung des Baugebiets „Hinter dem Wäldchen“, weiter zu verfolgen, da Sie in der Abwägung der unterschiedlichen Belange die am besten geeignete Fläche darstellt.

4. Aktuelle Nutzung

Die geplante Baufläche wurde bereits vor längerer Zeit im Hinblick auf eine mögliche Siedlungserweiterung von der Gemeinde erworben. Geprägt war die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzung und einem Basaltsteinbruch. Mit der Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeiten und dem Rückbau des Steinbruchs ging die Entwicklung von Pioniergehölzen einher, welche heute auf einem großen Teil der Fläche stocken. In der Verlängerung der Strasse „Am Anger“ wurde ein Wendehammer geschottert. Von diesem ausgehend durchzieht ein geschotterter Weg die Fläche, welcher von einer nithrophilen Hochstaudenflur begleitet wird. Flächig sind diese Stauden auch zwischen Wendehammer und der L 3461 ausgeprägt. Weiteres kann dem Bestandsplan des Grünordnungsplans entnommen werden.

5. Städtebauliches Konzept

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Driedorf (jetzt FA Herborn) wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches zum einen die naturschutzfachlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt, und zum anderen eine Arrondierung im Umfang von 5 Bauplätzen ermöglicht. Diese 5 Bauplätze sollen am Ende der Straße „Am Anger“ entstehen. Aufgrund des bereits vorhandenen Wendehammers und sonstiger Nutzungseinflüsse weist dieser Bereich nach einvernehmlicher Einschätzung gegenüber der restlichen Fläche einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Gleichzeitig sollen die wertvolleren Bereiche im Norden in ihrem Bestand gesichert werden. Der Eingriff soll durch eine Ersatzpflanzung in unmittelbarer Nähe nördlich der Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei nicht allein um einen formalen Ausgleich, durch die räumliche Nähe und des Anlegen eines vergleichbaren Biotoptyps erfolgt auch ein funktionaler Ausgleich.

Gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Rahmen der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplans, in der die gesamte Fläche am Ortsrand als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, weist die jetzige Planung eine deutliche Reduzierung der Größe der geplanten Bauflächen zu Gunsten naturschutzfachlicher Entwicklungsflächen auf.

Auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes wurde von der UNB die Ausnahme von den Verboten des § 15d HENatG für das Feldgehölz im Planbereich in Aussicht gestellt, ein entsprechender Antrag wurde im Juni 2005 gestellt. Nach Einschätzung des Forstamtes handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 1 des Hessischen Forstgesetzes.

6. Sonstige Belange

Die geplante Erweiterung liegt im Grenzbereich des Vogelschutz-Gebietsvorschlags V-16 zum Europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Nach übereinstimmender Einschätzung besitzt das Areal aber aufgrund der Vegetationszusammensetzung und den vorhandenen Störungen für den Vogelschutz keine besondere Bedeutung, VS-RL-relevante Arten sind nicht vorhanden. Zu dieser Einschätzung kommt auch der örtliche Vogelschutzbeauftragte in seiner Beurteilung.

Ansonsten liegt die Fläche in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet. Auch der Landschaftsplan macht zu diesem Gebiet keine weiteren Angaben

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Die Lärmimmissionssituation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.

7. Anpassung an den Regionalplan Mittelhessen (RPM 2001)

Im RPM 2001 sind beide Flächen als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt. Da Heiligenborn kein zentraler Ortsteil ist, sind auch keine „Siedlungsbereiche – Zuwachs“ ausgewiesen. Der Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Eigenbedarf kann hier am Rande der Ortslage zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege bis zu 5 ha realisiert werden, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind. Die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange sind im Rahmen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt worden, denkmalpflegerische Belange kommen nicht zum tragen. Die Erschließung ist gesichert. Die Planung ist daher den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.



Unmaßstäblicher Ausschnitt des RPM 2001

8. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt beide Flächen derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Gemäß beiliegender Karte soll die künftige Widmung für die südliche Teilfläche „Wohnbaufläche“ sein. Die übrigen Bereiche sollen als „Ausgleichsfläche“ dargestellt werden.

Anlage: Karte der jetzigen und geplanten Darstellung