



Änderung des Flächennutzungsplanes  
für das Baugebiet  
„Waldhof“

Gemeinde Driedorf  
Gemarkung Mademühlen

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Thomas Reuter  
Ingenieurbüro für das Bauwesen  
35080 Bad Endbach








Finkenweg 27  
Tel: 02776/91067

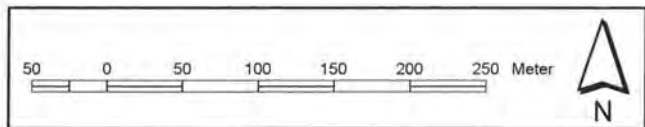


Dipl.-Ing. Günter Schwab  
Ingenieurbüro Schwab & Partner  
35649 Bischoffen

Marburger Straße 15  
Tel: 06444/9211-43, Fax: 06444/9211-44



- 

Gewerbegebiet gemäß BauNVO
- 

Mischgebiet gemäß BauNVO
- 
Straßenverkehrsflächen
- 
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 
Grünfläche



Planverfasser: Ingenieurbüro für das Bauwesen Dipl.-Ing. Thomas Reuter Finkenweg 27 35080 Bad Endbach Telefon 02776 / 91067			Schwab & Partner Marburger Straße 15 35649 Bischoffen Telefon 06444 / 9211-43	Bearbeitet: GS	Datum: 31.05.2004
				Gezeichnet: GS	Datum: 31.05.2004
				Geprüft: GS	Datum: 31.05.2004
<b>Projekt:</b> <b>Änderungs des Flächennutzungsplanes für den</b> <b>Bebauungsplan "Waldhof" Driedorf-Mademühlen</b>					
<b>Planinhalt</b>  Entwurf				<b>Maßstab:</b> 1 : 5.000  <b>Anlage Nr.:</b> A - 1	

## 1 Veranlassung, Ziele

Die Gemeinde Driedorf hat die Flächennutzungsplanänderung beschlossen, damit der Entwicklungsgrundsatz für den Bebauungsplan „Waldhof“ gemäß § 8 (3) BauGB gewahrt ist, und um schnell die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Im Bereich des Aussiedlerhofes „Waldhof“ im Driedorfer Ortsteil Mademühlen ist in den letzten Jahren durch Umnutzungsgenehmigungen in einem Teil der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude ein metallverarbeitender Betrieb entstanden. Im Rahmen eines weiteren Umnutzungsantrages wurde von Seiten der Bauaufsicht und Naturschutzbehörden die planerische Sicherung und Begrenzung der gewerblich genutzten Flächen als GE gefordert. In diesem Zuge wird der weiterhin bestehende landwirtschaftliche Betrieb als MD-Fläche ebenfalls planerisch gesichert und begrenzt. Dieser landwirtschaftliche Betrieb soll auch zukünftig bestehen bleiben.

Eine Darstellung von Kompensationsflächen i.S. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB wird im Rahmen der FNP-Änderung vorgenommen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt. Ein Umweltbericht wurde erstellt.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Der Planungsraum

Das Plangebiet ist nördlich des Ortsteil Mademühlen gelegen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Mademühlen, Flur 29, die Flurstücke 41/2, 56/2, 60/2 tlw., 79/5 tlw. und 80 tlw.

Betroffenes Flurstück	Eigentümer	
Fl. 29, FlSt. 41/2	Privatbesitz, Herr Bellinghausen	Ausgleichsfläche
Fl. 29, FlSt. 56/2	Privatbesitz, Herr Bellinghausen	Baugebiet
Fl. 29, FlSt. 60/2	Privatbesitz, Herr Bellinghausen	Ausgleichsfläche
Fl. 29, FlSt. 79/5	Gemeinde Driedorf	Verkehrsfläche
Fl. 29, FlSt. 80	Gemeinde Driedorf	Verkehrsfläche

### 2.2 Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) stellt die Fläche als „Landschaftsnutzung und -pflege“ dar. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf ist der Bereich teilweise als Aussiedlerhof, teilweise als „Fläche für Landnutzung und -pflege“ dargestellt.

## 2.3 Arten und Biotopschutz

Die Belange des Arten- und Biotopschutzes werden in dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren mit integriertem Landschaftsplan bearbeitet und sind diesem zu entnehmen. Ein Umweltbericht wurde erstellt.

## 3 Flächenbeschreibung

Planung:	Die Planung sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet und Gewerbegebiet vor.
Aktuelle Nutzung/Umgebung:	Die geplanten Bauflächen werden zur Zeit überwiegend als Aussiedlerhof, die Ausgleichsflächen als Grünland genutzt. Südlich der Fläche schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage Mademühlen an (BP Plettstruth II).
Naturraum:	Naturräumlich gehört das Gebiet zur Haupteinheit „Hoher Westerwald“.
Relief:	Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von Nordwesten nach Südosten schwach ab auf einer Höhenlage von durchschnittlich 520 m üNN.
Klima:	Das Gebiet liegt in einer kühlen und regenreichen Mittelgebirgslage.
Boden:	Nach Einschätzung der Standortkarte von Hessen, die eine standörtliche Eignung für landbauliche Nutzung im Maßstab 1:50.000 (HELLEL, 1979) angibt, liegt eine mittlere Nutzungseignung für Acker (A2) vor.
Gewässer:	Innerhalb des Planungsraumes befindet sich ein Feuerlöschteich.
Landschaftsbild:	Das Gemeindegebiet ist durch eine mäßig reliefierte Landschaft mit Hecken und Feldgehölzen geprägt. Aufgrund seiner Mittelhanglage hat das Plangebiet Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der näheren bis mittleren Umgebung. Fernwirkungen können ausgeschlossen werden. Nach Süden und Westen ist das Gebiet durch die vorhandene Ortslage, nach Osten durch eine vorhandene Hecke eingebunden. Nach Norden liegt es offen in Grünland.
Altlasten:	Altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Flächengröße:	Die Fläche umfaßt 15.155 qm.
Schutzgebiete/-objekte:	Die Fläche liegt nicht im LSG „Hessischer Westerwald. Es grenzt an das Vogelschutzgebiet 5314-450.

#### 4 Darstellung Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB

Die Flächennutzungsplanänderung stellt den unter 3 angeführten Bereich nördlich von Mademühlen als „Dorfgebiet, Gewerbegebiet, Grün- und Verkehrsfläche sowie Ausgleichsflächen“ dar. Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz für den Bebauungsplan gewahrt ist.

#### 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderlichen Kompensationsflächen befinden sich vollständig im Bereich der FNP-Änderung.

#### 6 Vermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 14.12.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.02.2004:



Driedorf, 27.02.2004

*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben am 20.01.2005 und 14.02.2005.



Driedorf, 29.03.2006

*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslage vom 14.03.2005 bis 16.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.02.2005.



Driedorf, 29.03.2006

*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit 20.06.2005 bis 21.07.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.06.2005

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.4. bis 29.5.2006.  
Die erneute ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 13.4.2006.



Driedorf, 12.7.2006  
*[Signature]*  
Schuster  
(Bürgermeister)

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.06.2005.



Driedorf, 12.7.2006  
*[Signature]*  
Schuster  
(Bürgermeister)

Als Flächennutzungsplan festgestellt am 11.7.2006



Driedorf, 12.7.2006  
*[Signature]*  
Schuster  
(Bürgermeister)

Genehmigung: G e n e h m i g t

mit Vfg. vom 28.09.2006

Az.: 32-61 d 04/01

Glessen, den 04.10.2006

Regierungspräsidium  
Im Auftrag



Bekanntmachung:

*[Signature]*

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 6 BauGB wurde am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist die Flächennutzungsplan-Änderung rechtswirksam geworden.

Driedorf, .....

(Siegel)

.....

(Bürgermeister)