

Bebauungsplan der Stadt Idstein

Stadtteil Heftrich

„Ortskern Heftrich III - IV“

Begründung

Stand 05/2006

Magistrat der Stadt Idstein

Bau- und Betriebsamt
König-Adolf-Platz 2

65510 Idstein

Tel.: 06126-78-0
Fax.: 06126-78-275
info@idstein.de

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsgrundlagen	3
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Landschaftsplan	3
3.4 Dorfentwicklungsplan	3
3.5 Ortssatzungen	3
4. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren	4
5. Bestandsanalyse	5
5.1 Landschaft	5
5.2 Geschichte	5
5.3 Bebauung und Nutzung	5
5.4 Verkehr	6
5.5 Versorgung	6
5.6 Überschwemmungsgebiet	6
6. Ziele und Zwecke der Planung	7
6.1 Sicherung der städtebaulichen Eigenart	7
6.2 Aufschließung innerörtlicher Baulandreserven	7
7. Planungskonzept	8
7.1 Bebauung	8
7.2 Art und Maß der Nutzung	9
7.3 Gemeinbedarfsflächen	9
7.4 Verkehr	9
7.5 Grünordnung	10
8. Flächenbilanz	15

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet erfasst mit seinen beiden Geltungsbereichen den größten Teil der bebauten Ortslage, die sich im 19. und 20. Jahrhundert um den mittelalterlichen Ortskern herum entwickelt hat. Die Gesamtfläche beträgt 20,3 ha.

Grenzen sind im wesentlichen nach innen die Bebauungspläne "Ortskern Heftrich I" und "Ortskern Heftrich II" und nach Süden die Raiffeisenstraßen. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich folgendermaßen abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 69 der Flur 10, die Flurstücke 48, 49 sowie 69/4 der Flur 6 sowie das Flurstück 15/1 der Flur 5;
- im Westen durch die Flurstücke 17/1, 18, 19, 20, 29/3 der Flur 5 sowie entlang der Straßen Wilhelmstraße, Neugasse und Feldstraße;
- im Süden durch die Raiffeisenstraße;
- im Osten entlang der Abgrenzung der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Heftrich insbesondere durch die Flurstücke 64, 63, 62, 61, 58/2, 53/3, 7/1 der Flur 11 sowie der Flurstücke 74/2 und 74/3 der Flur 10.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 2004), zuletzt geändert durch Artikel 21 G des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.05.2005 (GVBl. 2005 I S. 305)

3. Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) gehört das Gebiet zur "Siedlungsfläche Bestand".

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat den neuen Flächennutzungsplan am 16.02.2006 beschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der neue Flächennutzungsplan vor dem vorliegenden Bebauungsplan rechtskräftig wird. Die Gebietsausweisungen des Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Idstein ist das Plangebiet, gegen den das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 15.04.1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, als Wohngebiet/Mischgebiet dargestellt. Eine Nachverdichtung des bebauten Ortskernes wird als „landschaftspflegerisch unbedenklich“ festgestellt, mit der gleichzeitigen Maßgabe der „Erhaltung der wertvollen Grünstrukturen“.

3.4 Dorfentwicklungsplan

Die unmittelbar an den Dorfkern angrenzenden Erweiterungsgebiete des 19. Jahrhundert sind im Dorfentwicklungsplan von 1985 erfasst. Das sind: Tennweg (z. T.), Langgasse, Altenburger Straße, Wilhelmstraße (z. T.), Feldstraße (z. T.), Biengasse und Neugasse.

3.5 Ortssatzungen

Für das Gebiet, bzw. dessen Teilbereiche gelten folgende Satzungen.

Gestaltungssatzung

Für die Erweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts gilt die "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Heftrich" vom 05.01.1988.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Plan eingetragen.

Erhaltungssatzung

Für die Erweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts gilt die "Satzung der Stadt Idstein über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Ortskernes im Stadtteil Idstein-Heftrich" vom 22.09.1986.

Um die daraus resultierende baurechtliche Sachlage für den jeweils betroffenen

Eigentümer transparenter zu machen, wird die Erhaltungssatzung dahingehend konkretisiert, dass alle baulichen Anlagen, die im Dorfentwicklungsplan 1985 als erhaltenswert eingestuft sind, mit dem Hinweis "E" bezeichnet werden. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass weitere Gebäude, deren historischer Wert bisher nicht erkennbar war, unter den Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB fallen

Stellplatzsatzung

Für das gesamte Gebiet gilt die "Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder - Stellplatzsatzung" vom 03.08.1995.

4. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 04.07.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.08.1985 in der Idsteiner Zeitung. Den Beschluss zur Vergrößerung des Geltungsbereichs um neubebaute Flächen im Westen, Süden und Osten des Ortskernes fasste die Stadtverordnetenversammlung am 08.04.1988. Laut Aufstellungsbeschluss ist der Zweck des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Festsetzung der Ziele des Dorferneuerungsplanes Heftrich von 1985.

Die Ziele sind im wesentlichen die Erhaltung der Ortsstruktur und die Verbesserung des Wohnwertes in den Erweiterungsgebieten des 19. Jahrhunderts sowie die Erschließung innerörtlicher Baulandreserven in den neueren Baugebieten.

Die Bearbeitung wurde 1990 vorgenommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf "Ortskern Heftrich II" in der Bürgerversammlung am 01.03.1994 in Heftrich öffentlich vorgestellt und diskutiert. Erschienen waren rund 120 Bürger. Themen waren einerseits die Befürchtung durch den Bebauungsplan könnte eine unerwünschte Verdichtung vorbereitet werden, andererseits jedoch auch der Wunsch Grundstücke für Neubebauungen bereitzustellen. Weitere Fragen bezogen sich auf Stellplätze für KFZ, Wasser- und Stromversorgung.

Nach Überlegungen hinsichtlich der Grenzen des Geltungsbereichs und zusätzlicher Ausweisung von Bauland erfolgte als nächster Schritt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.12.1998. Nachdem die sich aus den Anregungen ergebenden Änderungen eingearbeitet wären, wurde der Bebauungsplanentwurf vom 24.01.2000 bis 26.02.2000 offengelegt. Die eingegangenen Anregungen privater Eigentümer führen auf sechs Parzellen zu Verlagerungen der überbaubaren Flächen, so dass eine erneute Offenlegung vom 15.01.2001 bis 15.02.2001 erforderlich geworden ist.

Im Rahmen sowie im Anschluss an die erneute Offenlage haben sich hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der beabsichtigten Abgrenzung des Geltungsbereich bzw. der Einbeziehung von Teilflächen aus anderen Bauleitplanverfahren Änderungen für den Bebauungsplan Ortskern Heftrich III – V ergeben, die zum zweiten Mal eine erneute Offenlage erforderlich machen.

In diesem Zusammenhang wurde der Bereich „Weiherpfädchen“ und der Bereich westlich des Tennweges im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Bebauungsplan aufgenommen. Bewusst aus der bauleitplanerischen Planung herausgenommen wurden hingegen Bereiche wie der Bereich „Ortskern Heftrich V“ um die Straßenzüge „Auf dem Zilles“ und „Im Hain“ sowie der östliche Ortsrand von Heftrich oder der Bereich zwischen Raiffeisenstraße und L 3023. In diesen Bereichen ist ein städtebaulicher Beurteilungsrahmen hinreichend über die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gegeben.

5. Bestandsanalyse

5.1 Landschaft

Die Topografie wird durch das nord-südgerichtete Tal des Schlabaches (tiefster Punkt 298,0 m) und die nach Ost bis 327,0 m und nach West bis 335,0 m ansteigenden Hänge bestimmt.

Zwischen dem mittelalterlichen Ortskern und der Bebauung des 19. Jahrhundert ist entlang des Schlabaches ein breiter Grünstreifen freigebblieben, lediglich unterbrochen durch die Langgasse. Er bildet bis heute eine wichtige Zäsur zwischen den Quartieren der verschiedenen Jahrhunderte.

5.2 Geschichte

Die "Keimzelle" (14. Jahrhundert) Heftrichs liegt auf dem Westhang, auf dem sich hauptsächlich auch die Ortserweiterungen des 19. und 20. Jahrhundert vollzogen. Die Entwicklung auf dem Osthang war zwar, bezüglich Flächenverbrauch von geringerem Umfang, städtebaulich aber von größerem Gewicht. Im 19. Jahrhundert entstand hier mit Langgasse, Altenburger Straße und Tennweg eine Art zweiter Ortskern. Dazu kamen im 20. Jahrhundert entlang der Ausfallstraßen, mehr oder weniger zufällig, noch einige Einzelhäuser. Als Barriere für weitere Ausdehnung in Richtung Osten wirkt die 220 KV-Hochspannungsleitung.

5.3 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan erfasst den größten Teil der bebauten Ortslage, die im 19. und 20. Jahrhundert um den alten Ortskern herum entstanden ist.

Langgasse (Teil Ost), Tennweg, Alteburger Straße, Neugasse und Biengasse weisen geschlossene Bebauung des 19. Jahrhundert auf, meistens landwirtschaftliche Anwesen in Form fränkischer Gehöfte, davon nur noch wenige in

Betrieb. Viele Nebengebäude stehen leer. Einige Scheunen wurden bereits zu Wohnhäusern umgebaut. In der Regel haben die Gebäude zwei Geschosse.

An gewerblichen Betrieben existieren in diesem Gebiet außerdem ein Gasthaus und ein Getränkevertrieb in der Alteburger Straße und ein Lebensmittelladen in der Langgasse. Die im Anschluss an den älteren Ortskern entstandenen Randgebiete unseres Jahrhunderts sind hauptsächlich mit ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Dazwischen liegen, ohne städtebaulichen Bezug, der Komplex Volksbank, Raiffeisenbank mit benachbartem KFZ-Betrieb an der Wilhelmstraße, die Tierarztpraxis am Röderweg und zwei Läden (Kiosk bzw. alte Möbel) am Tennweg.

Öffentliche Einrichtungen im Plangebiet sind die Gemeindehalle mit angegliederten Tennisplätzen am südlichen, die Feuerwehr am nördlichen Ortsrand sowie diagonal gegenüber die Post in angemieteten Räumen.

Öffentliche Grünflächen sind der Kinderspielplatz in Nähe der Gemeindehalle und der Friedhof, ursprünglich am Ortsrand gelegen, jetzt aber von Einfamilienhausbebauung umgeben.

5.4 Verkehr

Durch das Gebiet führen zwei überörtliche Straßen, die L 3023 von Ost (B 8) nach West (Idstein) und die L 3011 von Nord (Esch) nach Süd (Eppstein).

Alle Grundstücke sind an das Straßennetz angeschlossen. Über Wirtschaftswege anfahrbar sind die zweite Baureihe westlich der Altenburger Straße, einige Gebäude westlich des Tennweges und zwei Grundstücke südlich der Kröfteler Straße.

Heftrich ist durch die Buslinie 5462, die von Idstein nach Steinfischbach führt, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

5.5 Versorgung

Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden. Der Wasserbedarf wird durch Eigenversorgung Heftrichs gedeckt mit teilweisem Bezug aus dem Wasserbeschaffungsverband „Rheingau-Taunus“.

Die Trafostation an der L 3023 ist nicht mehr in Betrieb. Das Grundstück kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5.6 Überschwemmungsgebiet

Die Grenzen des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Schlabachs (Verordnung vom 22.04.2004, Veröffentlichung im StAnz.Nr. 21/2004, S. 1801 vom 24.05.2004) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Insbesondere betroffen sind in Flur 4 der Bereich Weiherwiese mit den Flurstücke 38, 39, 41/2, 41/2, 42 sowie die Flurstücke 46/1, 46/2 und 46/3,

allesamt gelegen zwischen Langgasse und Raiffeisenstraße und das Flurstück 52. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch den Bebauungsplan „Ortskern Heftrich III-IV“ keine über das bestehende Maß hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf den bezeichneten Flurstücke sind bereits Wohngebäude zu verzeichnen bzw. sind zumindest Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt worden.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Im wesentlichen verfolgt der Bebauungsplan als Hauptziele die Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Heftrich gemäß dem Dorfentwicklungsplan von 1985 und der Aufschließung von innerörtlichen Baulandreserven im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung.

6.1 Sicherung der städtebaulichen Eigenart

Die ortstypische Reihung fränkischer Hofreiten in den Erweiterungsgebieten des 19. Jahrhundert wird in ihrer Form erhalten. Alle zugehörigen, gemäß Dorfentwicklungsplan zu erhaltenden Einzelgebäude, Wohnhäuser, Ställe, Scheunen sind in ihrem Bestand, wo nötig durch Umnutzung zu sichern. Neubauten sind in das bestehende städtebauliche System einzufügen. In diesem Zusammenhang soll der unscharfe Ortseingang von Norden städtebaulich prägnanter gestaltet werden.

Charakteristische Landschaftselemente werden in ihrem Bestand gesichert und weiter ausgebaut. Siedlungsränder sollen stärker in die offene Landschaft eingebunden werden.

6.2 Aufschließung innerörtlicher Baulandreserven

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum ist einer der Hauptgründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die vielen Baugesuche müssen koordiniert werden, um alle Möglichkeiten bereits erschlossenen Baulands auszuschöpfen.

Zum einen sind dies Baulücken, die es noch verstreut über die ganze Ortslage gibt, zum anderen aber auch ein stärkeres Maß der Nutzung relativ großer Grundstücke. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan in Teilbereichen die Aufstockung eingeschossiger Häuser.

Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan Ortskern Heftrich III-IV insbesondere im Bereich Weiherpfädchen und Wiesenweg die bauplanungsrechtliche Grundlage bzw. Konkretisierung und Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im zentralen Innenbereich des Ortskerns von Heftrich.

7. Planungskonzept

7.1 Bebauung

Gemäß Dorfentwicklungsplan von 1985 werden in den Erweiterungsgebieten des 19. Jahrhundert - Biengasse, Neugasse, Wilhelmstraße, Langgasse, Altenburger Straße und Tennweg - die planungsrechtlichen Festsetzungen auf die fränkischen Hofreiten abgestimmt. Damit wird auch da, wo die originale Bausubstanz verschwunden ist, die städtebauliche Großform gesichert.

Erhaltenswert gemäß Dorfentwicklungsplan sind 25 Gebäude.

Viele dieser Gebäude weisen noch keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf. Sie müssen konstruktiv und bautechnisch saniert werden. Grundrisse sind zu verbessern, die Haustechnik zu erneuern. Dabei sollte die Planung dem Gebäude angepasst werden, um die Eingriffe in die historische Bausubstanz möglichst gering zu halten.

Das gleiche Gebot gilt für den Umbau von Scheunen. Sie stellen das größte Bauvolumen im Ortskern Heftrich dar und bestimmen damit dessen Ortsbild in charakteristischer Weise. Einige bereits fertig gestellte Beispiele zeigen, dass die besonderen konstruktiven Eigenheiten einer Scheune auch zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können.

Für Neubauten werden im engeren Ortskern zusätzlich Bauflächen ausgewiesen, die im Dorfentwicklungsplan noch nicht vorgesehen waren.

Dies betrifft einmal die zweite Bauzeile auf der Westseite der Altenburger Straße, auf Grundstücken, die bis zu 80 m tief sind. Der Anfang ist bereits mit zwei Wohnhäusern gemacht.

Zum anderen wird, dem Wunsche aller dortigen Grundstückseigentümer entsprechend, beidseitig des Wiesenweges eine Bebauung ermöglicht. Im Dorfentwicklungsplan sind hier Grünflächen (vorhandene Nutzgärten) eingetragen.

Des weiteren ist der Bereich Weiherpfädchen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortskern Heftrich II in den Geltungsbereich bzw. das Verfahren des Bebauungsplanes Ortskern Heftrich III-IV übertragen worden. Analog zum Bereich Wiesenweg wird im Bereich Weiherpfädchen auf ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer entgegen den Festlegungen des Dorfentwicklungsplanes eine Bebauung ermöglicht.

Die Baugebiete des 20. Jahrhundert haben sich zum Teil sehr unregelmäßig entwickelt, begründet durch topografische Verhältnisse, aber auch bestehende Grundstücksgrenzen. In diesen Fällen besteht eine erhebliche Unternutzung des Baulandpotentials.

Städtebaulich wenig sinnfällige ist die Verdichtung durch Anordnung neuerer Bauten an der Straßenfront des Tennweges, der in die alte Ortslage führt. Die Ausweisung von Bauflächen entlang des nördlichen Ortseingangs soll die diffuse

Ortseingangssituation im Bereich der Feuerwehr besser bzw. eindeutiger fassen. Gleichzeitig wird eine zu intensive Inanspruchnahme bzw. Bebauung im westlich anschließenden freien Auenbereich bewusst vermieden.

7.2 Art und Maß der Nutzung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Festsetzungen auf den Bestand abgestimmt sind und dabei nach Möglichkeit geringfügige Gestaltungs- bzw. Entwicklungsspielräume enthalten.

Obwohl die landwirtschaftliche Nutzung in Heftrich fast erloschen ist, wird auf den Bauflächen des 19. Jahrhundert und den angrenzenden Flächen dennoch Dorfgebiet (MD) und nicht besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit soll gewährleistet bleiben, dass landwirtschaftliche Betriebe, auch im Nebenwerb, nicht völlig aus dem Dorfbild verschwinden bzw. in Zukunft auch neu eingerichtet werden können. Größere zusammenhängende Neubauflächen des 20. Jahrhundert sowie die sind die angesprochenen Nachverdichtungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der vorwiegenden Wohnnutzung mit einigen wenigen nicht störenden Gewerbebetrieben.

Das Maß der Nutzung bleibt überall innerhalb der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Lediglich drei kleine Grundstücke in der Feldstraße erfordern auf Grund der bestehenden dichteren Bebauung und somit im Sinne des Bestandsschutzes eine Erhöhung der Nutzungsziffern.

Die Bauweise richtet sich nach dem bestehenden städtebaulichen Gefüge und den Zielen der Planung. Vor diesem Hintergrund ist die Bauweise an den Straßenzügen mit historischer Bebauung des 19. Jahrhundert auch zu den seitlichen und hinteren Grenzen als geschlossen festgesetzt. Auch am nördlichen Teil des Tennwegs, mit jetzt noch offener Bebauung, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da dieser Abschnitt städtebaulich zum inneren Ortskern gehört.

Für alle sonstigen jüngeren Baugebiete wird eine offene Bauweise in Form einer Einzelhaus-/Doppelhausbebauung festgelegt.

7.3 Gemeinbedarfsflächen

Änderungen sind nicht geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortskern Heftrich III-IV befindet sich lediglich im Norden die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit dem Feuerwehrgerätehaus.

7.4 Verkehr

Das bestehende Straßennetz wird nicht verändert.

Die Verlängerung des Wirtschaftsweges für Fußgänger entlang des südlichen Verlaufes des Schlabaches bis zur Langgasse wird durch den Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ auch bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Garagen sollen zur Erhaltung des historischen Baugefüges bzw. zur Einhaltung der Straßenfluchten nur im Zusammenhang mit den jeweiligen Hauptgebäuden errichtet werden. In den meisten Fällen ist dies innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Um aber dem erkennbaren Bedarf im gesamten Plangebiet Rechnung zu tragen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen zu errichten, wird die Regelung nach Punkt 4 der textlichen Festsetzungen getroffen, mit der Maßgabe, dass von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten ist.

7.5 Grünordnung

Naturräumliche Grundlagen und Klima

Heftrich gehört zum Naturraum der Idsteiner Senke, genauer zur Untereinheit Escher Grund. Diese Senke ist eine etwa 3 - 4 km breite größtenteils lößbedeckte, klimatisch begünstigte Grabensenke, die zwischen dem westlichen und östlichen Hintertaunus eingebettet liegt. Klimatisch wird diese Einheit dem gemäßigten Klimabezirk Lahntal zugeordnet. Hier fallen durchschnittlich zwischen 650 und 850 mm Niederschlag pro Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 6,5 - 8,5° C. Die Hauptwindrichtung ist westlich.

Die Untereinheit Escher Grund und damit auch der Ort Heftrich ist durch ein bewegtes Relief geprägt, das zwischen 280 m und 340 m über N.N. liegt.

Gewässer

Prägendstes Merkmal ist der Schlabach, der durch die Ortslage von Süden kommend in nördlicher Richtung fließt. Der Schlabach (Gewässer-Ordnung III), der im Oberlauf verrohrt ist (L 3023, Tennisplätze und Kinderspielplatz), entwässert in den Emsbach, der wiederum in die Lahn mündet.

Die Grenzen des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Schlabachs mit Verordnung vom 22.04.2004 wurden am 24.05.2004 im StAnz.Nr. 21/2004, S. 1801 veröffentlicht. Inzwischen ist jedoch das Verfahren des Bebauungsplanentwurfes „Ortskern Heftrich III-V“ bereits weit fortgeschritten (Aufstellungsbeschluss 1985, Bürgerbeteiligung 1994, Töb-Runde 1998 usw. s. a. Pkt. 4 der Begründung), so dass eine Änderung der Grundzüge der Planung in der Öffentlichkeit nicht mehr durchsetzbar ist. Darüber hinaus sind in dem betreffenden Bereich östlich des Wiesenwegs schon Häuser entstanden sowie weitere Baugenehmigungen ausgesprochen worden. Um dennoch im Falle eines Hochwassers einen gewissen Schutz der betroffenen Grundstückseigentümer zu gewährleisten, wird für die Parzellen zwischen Wiesenweg und Schlabach eine Sockelhöhe von maximal 0,80 m ermöglicht.

Geologie

Geologisch lässt sich die Ortslage in drei klare Einheiten einteilen. Die Schlabachau mit alluvialem Schwemmsandboden, östlich und westlich geflankt von den Hanglagen liegt zentral im Plangebiet, wobei im Westen während der Eiszeit Löss im Leebereich des Hanges abgelagert wurde (Diluvium) und der westwind-exponierte Hang der aus anstehenden Hunsrückschiefer mit Schwallsschichten mit Übergang zwischen Spitznackschichten und Kauberschichten besteht.

Boden

Auf diesen geologischen Ausgangsgesteinen haben sich folgende Bodentypen entwickelt. Auf Löss haben sich Parabraunerden entwickelt, die im unteren Hangbereich zu braunen Kolluvium übergehen, auf den Auensedimenten, die unter Grundwassereinfluss stehen, haben sich Gleye entwickelt. Aufgrund der günstigen geologischen Bedingungen haben sich hier Böden entwickelt, die sich für eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung besonders gut eignen. Bezeichnend dafür sind die bis heute erhaltenen Nutzgartenflächen entlang des Schlabachs und am Schulweg. Ansonsten sind alle Böden im Ortsbereich stark anthropogen überformt. Im überwiegend bebauten Bereich sind diese stark verdichtet. Lediglich die Böden im Bereich der Klein- und Nutzgärten entlang des Schlabaches und am Schulweg sind bezüglich der Verdichtung unbelastet.

Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ein Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald bzw. ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln. Gegenwärtig ist die Vegetation durch die anthropogene Nutzungen geprägt (siehe Bestandsbewertung und Landschaftsplan Bestand).

Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, Grundlagen

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen gilt insbesondere der § 8a des BNatSchG unmittelbar als Bundesrecht. Gemäß § 1a (3) BauGB ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, gilt grundsätzlich das Abwägungsgebot gemäß § 1 (6) und § 1a (2) Nr. 2 BauGB unter Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Hiernach sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine solche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist im Bebauungsplan abschließend zu treffen.

Bestandsbewertung mit Eingriffs-Ausgleichsregelung

Aufgrund der historischen Entwicklung Heftrichs hat sich eine in der Baudichte sowie Nutzung der Grundstücke sehr differenzierte Strukturierung des Bebauungsplangebietes ergeben. Deshalb wurde das Gebiet unter Berücksichtigung der jeweiligen Biotopempfindlichkeit in die folgenden drei Bewertungskategorien eingeteilt.

Bereich I:	Keine bis geringe Eingriffe
Bereich II:	Geringe bis mittlere Eingriffe
Bereich III:	Mittlere bis schwere Eingriffe

Der Bereich I umfasst alle Bereiche, wo keine Veränderungen vorbereitet werden (Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen) sowie dicht bebaute Gebiete (Bestandserhaltung: Alter Ortskern) und Gebiete, wo lediglich eine ergänzende Bebauung vorbereitet wird auf Flächen geringeren Biotopwertes (überwiegend intensiv genutzt oder versiegelt).

Hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Charakteristisch für den Bereich II sind bebaute Grundstücke mit hohem Grünflächenanteil, der überwiegend als Garten und Intensivrasen, zum Teil auch als Wiesen genutzt wird. Durch die Erhaltungs- und Ersatzfestsetzung des Baumbestandes (siehe Festsetzung Punkt 11.5 des Bebauungsplanes) ist dieser geschützt.

Weitere Pflanzfestsetzungen sind getroffen worden, so dass der Eingriff durch eine Bebauung grünordnerisch gemildert wird. Um das Landschaftsbild zu verbessern und Ersatzlebensräume zu schaffen, wurden die Pflanzstreifen zwischen Schlabach und Tennweg festgesetzt. Diese sind gemäß der Festsetzung 11.1 mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Diese Gehölzstrukturen fungieren als eigenständiger Lebensraum und dienen als Refugium für eine Reihe einheimischer Wirbellose, Vögel und Kleinsäuger. Zusätzlich dienen sie der Biotopvernetzung.

Die zusätzliche Verdichtung des Gebietes wird durch § 8 HBO eingeschränkt. § 8 HBO legt fest, dass nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Darüber hinaus sind Zuwegungen gemäß § 8 HBO mit versickerungsfähigen Materialien (Ökopflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke) zu befestigen.

Aufgrund der oben genannten Festsetzungen sind die für den Bereich II vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen anzusehen.

Der Bereich III, der durch eine höhere ökologische Empfindlichkeit bei gleichzeitiger höherer Eingriffserwartung gekennzeichnet ist, setzt sich im wesentlichen aus drei Gebieten zusammen. Der Bereich Wiesenweg am Schlabach zwischen Wilhelmstraße und Altenburger Straße (vgl. Landschaftsplan Bestand), der Bereich Weiherpfädchen und der Bereich Tennweg.

Im Bereich Wiesenweg westlich des Schlabachs sind typische innerdörfliche Biotopstrukturen zumindest in Teilen noch erhalten. Der Schlabach mit den ihn begleitenden Gärten bzw. Dorfwiesen ist wesentlicher Teil des Ortsbildes mit hohem Naherholungswert. Bedingt durch die innerörtliche Lage wünschen die Eigentümer, dass diese Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Es muss jedoch weiterhin sichergestellt sein, dass die städtebauliche Funktion dieses Grünzuges weiterhin sichtbar bleibt und die ökologische Funktion des Gewässers gewährleistet und ausgebaut wird.

Vor diesem Hintergrund werden im südlichen Verlauf die Bachufersäume gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung beiderseits auf einer Breite von 2,0 m (gemessen ab Bachparzellengrenze) der Sukzession überlassen, wobei aufkommende standortgerechte heimische Gehölze (Weide, Erle u. ä.) zuzulassen sind. Die Flächen sollen maximal 2 x pro Jahr gemäht werden. Um den Bach im Zuge der Auenbebauung am Wiesenweg in seiner Vitalität zu schützen und weiter zu entwickeln, wird ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Schlabachs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zum „Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe Festsetzung 11.3). Der mit 2,0 m festgelegte Uferstreifen soll der Sukzession überlassen werden. Des Weiteren soll westlich des festgelegten Uferstreifens, an diesem entlang, ein Laubgehölzstreifen angelegt werden unter Verwendung der Arten der Artenauswahlliste.

Im nördlichen Verlauf des Schlabachs liegt der Bereich Weiherpfädchen. Hier sind typische dörfliche Biotopstrukturen noch großflächig erhalten. Bedingt durch die innerörtliche Lage wünschen die Eigentümer, dass diese Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Dies wird jedoch nur soweit zugestanden, dass die städtebauliche Funktion des Grünzuges weiterhin sichtbar bleibt und die ökologische Funktion des Gewässers gewährleistet wird.

In diesem Bereich wird am östlichen Rand des Schlabaches ein 2,0 m breiter Streifen ausgewiesen, der der Sukzession überlassen bleibt (siehe Festsetzung 11.3). Auf die von den Eigentümern gewünschte zweite Baureihe westlich des Tennweges wird verzichtet. Hier bleibt ein ca. 10,0 m breiter Streifen ohne Bebauung, um die vorhandenen Dorfbiotope, extensiv genutzte Grünflächen mit Streuobstbestand, im Bereich des Schlabaches zu erhalten (siehe Festsetzung 11.4).

Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus eine einzeilige, geringfügige Bebauung an der westlichen Seite des nördlichen Tennwegs. In diesem Bereich handelt es sich um die Anpassung bzw. Neufassung von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes, der diesen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Ortskern Heftrich III-V als Gewerbegebiet ausweist.

Die Funktionsfähigkeit und Vitalität des Schlabachs im Ortskern ist durch Verrohrungen erheblich beeinträchtigt.

Es wäre wünschenswert, langfristig diese Bereiche wieder freizulegen und den

Bachlauf zu renaturieren. In Höhe der Gemeinbedarfsfläche zwischen L 3023 und Raiffeisenstraße ist das Freilegen des ursprünglichen Bachlaufs aufgrund der aktuellen Nutzungen (Tennisplatz und Gemeindehalle) gegenwärtig nicht zu verwirklichen. Im Bereich des Spielplatzes ist eine Freilegung ohne Verlust der Spielfläche gut durchführbar, eine Absicherung des Kinderspielplatzes könnte durch einen Zaun auf der Gemeinbedarfsfläche gewährleistet werden. Mit dieser Maßnahme würde ein wertvolles Biotop erweitert und das für Heftrich typische Dorfbild wiederhergestellt und verbessert.

Für Bestandsbewertung mit Eingriffs-Ausgleichsregelung kann zusammenfassend festgehalten werden, dass es sich bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung um eine Planung im Bestand bzw. im Innenbereich handelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Ortskern Heftrich III-V werden die Ziele und Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes in einen bauplanungsrechtlichen Festsetzungskatalog überführt und in diesem Zusammenhang den aktuellen Anforderungen angepasst. Die Grünordnung auf privaten Grundstücken wird durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Des weiteren ist zu konstatieren, dass durch die bessere Ausnutzung von Flächenpotentialen in der Ortslage Flächen im Außenbereich geschont werden können.

In den Bestandslagen sind daher neben der Absicherung der bestehenden Bebauung in der Regel auch Möglichkeiten zu geringfügigen Erweiterungen des Bestandes vorgesehen, die durch die Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB abgesichert sind. Dies gilt in der Regel auch für die Teilflächen mit naturschutzrechtlich als mittel bis schwer einzustufenden Eingriffen, wie den Bereichen am Schlabach sowie am Tennweg, wobei hier eine äquivalente Eingriffsintensität über einen bestehenden Bebauungsplan besteht.

Für die Abwägung im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichregelung ist die Bestimmung des § 1a (3) BauGB von besonderer Bedeutung, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ist, auch in Bereichen in denen bislang keine bauliche Nutzung festzustellen ist, sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Rahmens bewegen, der durch den § 34 BauGB ohne den Bebauungsplan „Ortskern Heftrich III-IV“ vorgegeben werden würde.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden jedoch sehr wohl im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Natur und Landschaft als sinnvoll und notwendig erachtet, wie die Festsetzungen zur Umstrukturierung der dörflichen Biotopstrukturen zugunsten einer Aufwertung und biotopgerechter Ufergestaltung des Schlabachs bei möglichst geringer Bebauung der Bachaue aufzeigen.

Vor dem dargestellten Hintergrund werden abschließend auch insbesondere die Bebauungen am Wiesenweg, am Weiherpfädchen sowie am nördlichen Tennweg für vertretbar gehalten.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	89.872 m²	100,0 %
<hr/>		
Netto-Bauland	66.600 m²	74,1 %
- Dorfgebiet (MD)	48.010 m ²	
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	18.590 m ²	
Verkehrsflächen	17.221 m²	19,2 %
- Verkehrsflächen	16.275 m ²	
- Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	946 m ²	
Grünflächen	3.467 m²	3,9 %
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	812 m ²	
- Private Grünflächen m. Pflanzbindung	2.655 m ²	
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	1.797 m²	2,0 %
Wasserfläche	787 m²	0,8%
<hr/>		
Gesamtfläche	89.872 m²	100,0 %