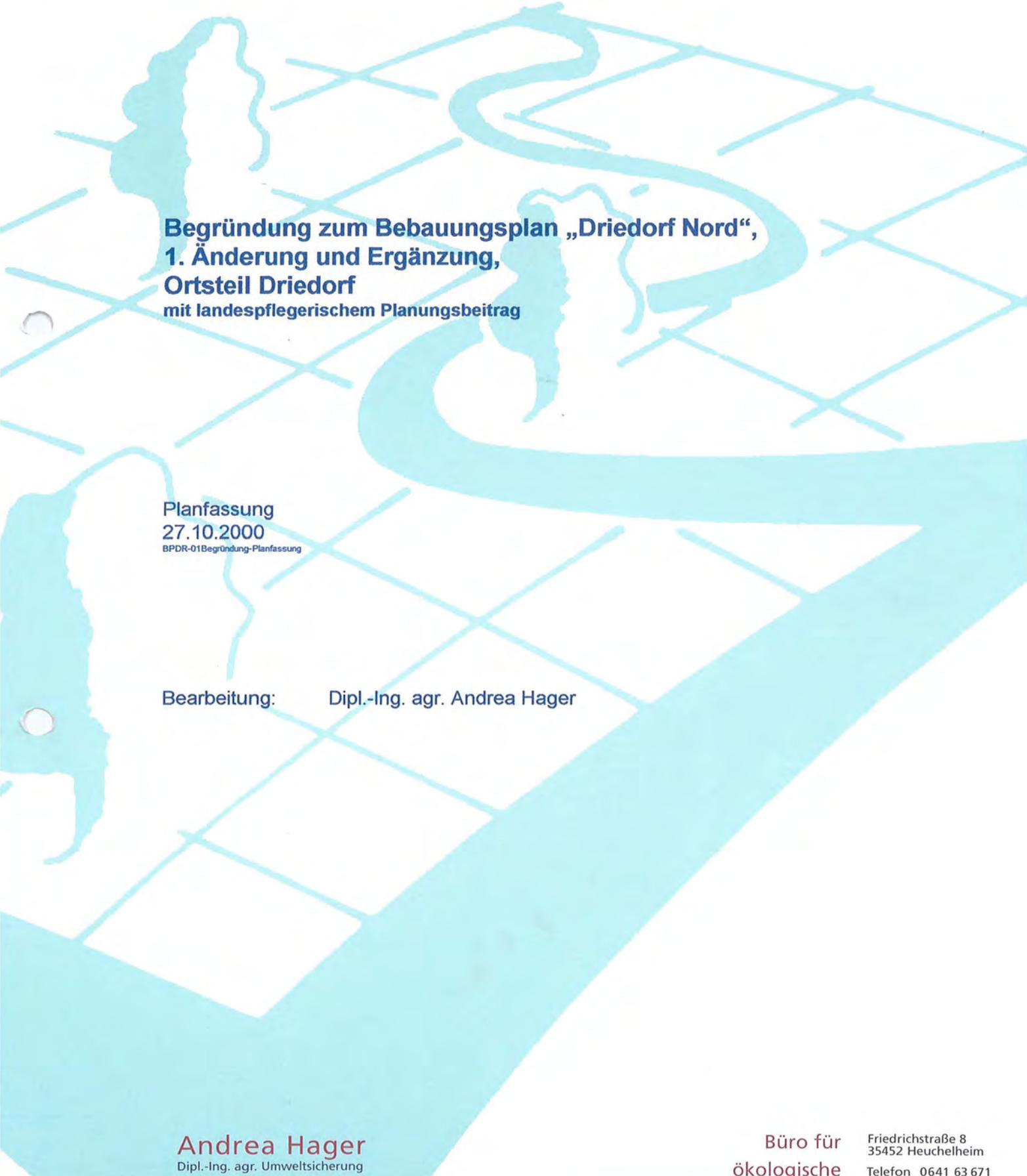


Gemeinde Driedorf



**Begründung zum Bebauungsplan „Driedorf Nord“,
1. Änderung und Ergänzung,
Ortsteil Driedorf
mit landespflegerischem Planungsbeitrag**

Planfassung
27.10.2000
BPDR-01 Begründung-Planfassung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. agr. Andrea Hager

Andrea Hager
Dipl.-Ing. agr. Umweltsicherung

Büro für
ökologische
Fachplanungen

Friedrichstraße 8
35452 Heuchelheim
Telefon 0641 63 671
Telefax /
Modem 0641 67 277



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Veranlassung und Planziel	3
2 Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
3 Räumlicher Geltungsbereich	5
4 Gestaltungsentwürfe und Immissionsschutz	6
4.1 Teilbereich 1	6
4.2 Teilbereich 2	7
4.3 Teilbereich 3	8
5 Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Dorfgebiet	9
5.1.2 Mischgebiet	9
5.1.3 Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	11
5.4 Flächen für den Gemeinbedarf: Festplatz	12
5.5 Verkehrsflächen	12
5.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	12
5.7 Öffentliche Grünfläche: Sportplatz	12
6 Gestaltungssatzung	12
7 Wasserwirtschaftliche Belange	13
7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	13
8 Bodenordnung	14
9 Zuordnungsfestsetzung	14
10 Landschaftspflegerische Belange	14
10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	14
10.1.1 Biotop- und Nutzungstypen	14
10.1.2 Landschaftsbild und Erholungseignung	16
10.1.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima	16
10.2 Eingriffsbewertung und -minimierung	17
10.2.1 Rahmenbedingungen	17
10.2.2 Eingriffsflächen	18
10.2.3 Arteninventar und Biotopstruktur	18
10.2.4 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima	19
10.2.5 Landschaftsbild und Erholungseignung	19
10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	19
10.3.1 Entwicklung eines Uferstreifens	19
10.3.2 Entwicklung einer Feldholzhecke	19
10.3.3 Entwicklung von Extensivgrünland	19
10.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	20
11 Sonstiges	20
12 Städtebauliche Vorkalkulation	21
13 Literaturverzeichnis	21



1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Driedorf Nord“ wurde am 05.02.1985 als Satzung beschlossen und am 17.05.1985 seitens des Regierungspräsidiums Gießen (AZ: 34-61d 04/01) genehmigt.

Die Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf 3 Teilbereiche:

Teilbereich 1: südliches Teilgebiet: Erweiterung der MD-Fläche

Teilbereich 2: nördliches Teilgebiet: Änderung der öffentlichen Parkflächen in MI-Flächen

Teilbereich 3: nordwestliches Teilgebiet: Erweiterung einer Festplatzfläche sowie Ergänzung von Funktionsgebäuden im Bereich des Sportplatzes

Folgende Anlässe für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind gegeben:

Zu 1: Der evangelische Gemeinschaftsverband Herborn e.V. beabsichtigt die Verlagerung des Seniorenzentrums Driedorf in das südliche Teilgebiet. Das derzeitige Seniorenzentrum Driedorf befindet sich südwestlich des Plangebietes und weist sowohl von den baulichen als auch von den Außenanlagen recht beengte Verhältnisse auf. Derzeit stehen 14 Einzelzimmer und 13 Doppelzimmer zur Verfügung. Die Neuplanung sieht eine Vergrößerung der Anzahl der Einzelzimmer (ca. 54) sowie Kurz- und Tagespflegezimmer (3) vor. Das Konzept der stationären Altenhilfe sieht tagesstrukturierende Maßnahmen mit zeitgemäßen Betreuungsansätzen (Therapiegarten, „Nachtcafé“) vor. Darüber hinaus ist eine geriatrische Abteilung geplant. Planungsziel ist die Festlegung des Gebietes als Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“. Im östlichen Teilbereich sind 2 Baugrundstücke geplant, hier ist das Planungsziel die MD-Fläche in nordwestlicher Richtung zu erweitern.

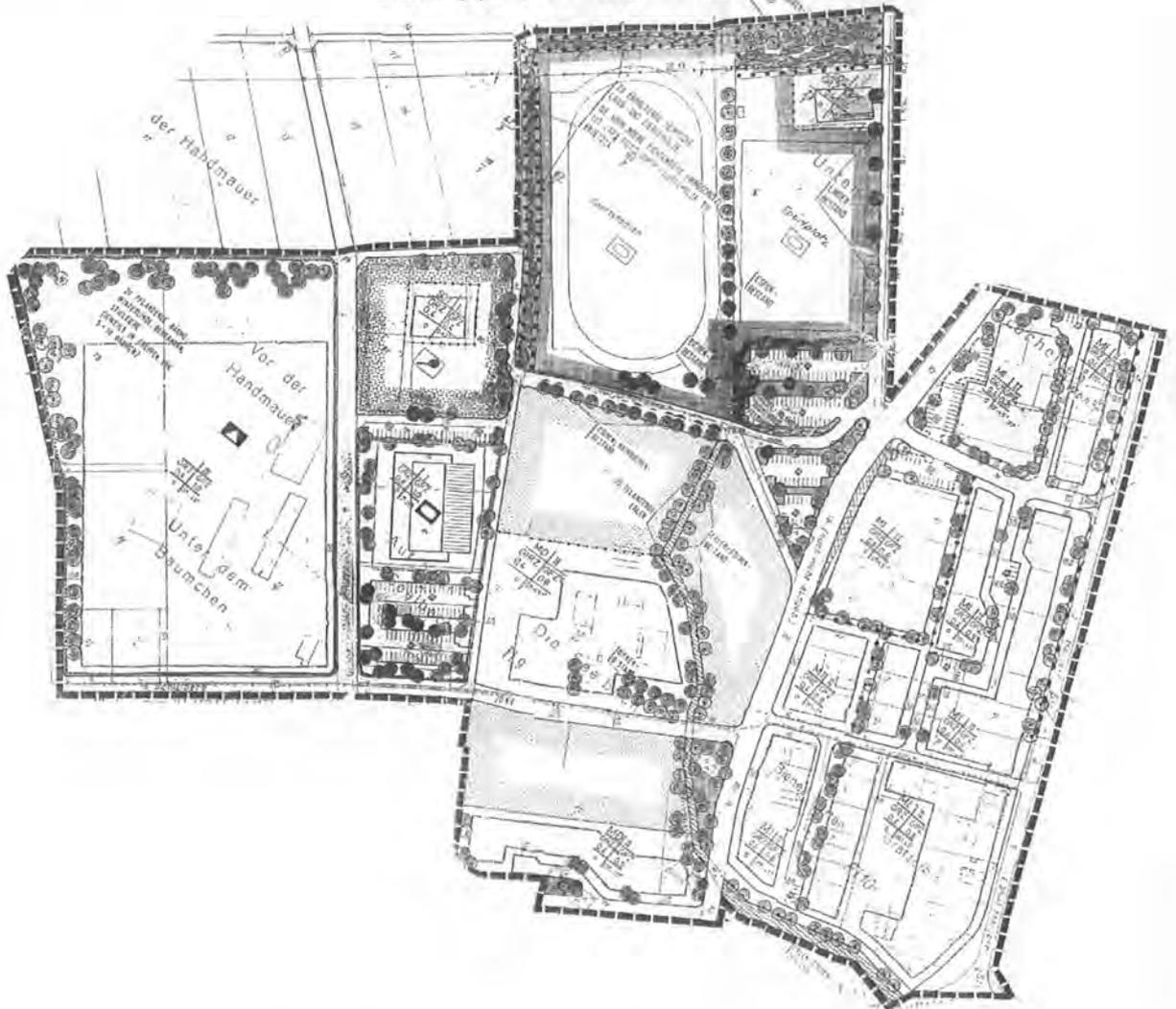
Zu 2: Der östlich des geplanten Mischgebietes liegende Lebensmittelmarkt möchte zur Sicherung der Kaufkraft sein Getränkesortiment vergrößern. Da die Verkaufsfläche des vorhandenen Marktes nicht ausreicht, ist die Verlagerung des Getränkesortiments westlich der Stadionstraße erforderlich. Planziel ist die Änderung der öffentlichen Parkflächen in MI-Flächen. Die öffentlichen Parkflächen stehen auf der geplanten Fläche des Getränkemarktes und dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt außerhalb der Öffnungszeiten zur Verfügung. Eine grundbuchmäßige Absicherung wird vereinbart. Hinzu kommt die Überplanung der südlich liegenden Parkplatz-Fläche ebenfalls in eine MI-Fläche. Die erforderlichen Ersatzparkflächen werden bei dem Tennisplatz im nordwestlichen Teilgebiet eingerichtet. Planungsziel ist die Änderung der öffentlichen Parkflächen in MI-Flächen.

Zu 3: Geplant ist die Aufwertung des Ortsmittelpunktes im Rahmen der Dorferneuerung. Der historische Marktplatz soll begrünt und mit neuen Wegeanlagen aufgewertet werden. Bislang wurden die Kirmes und sonstige größere Veranstaltungen am historischen Marktplatz auf der Freifläche durchgeführt. Bei der Neugestaltung der Fläche ist eine Verlagerung des Festplatzes notwendig. Der geplante Festplatz soll nördlich des Tennisplatzes errichtet werden. Planungsziel ist die Ergänzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbindung: Festplatz mit der Option der multifunktionalen Nutzung (Inline-Skating, Eislaufen, Kirmes). Darüber hinaus soll im Bereich des Sportplatzes ein Funktionsgebäude mit Sanitär- und Umkleideanlage für den Fest- und Sportplatzbetrieb errichtet werden. Das bereits vorhandene private Sportlerheim (östlich des Sportplatzes) steht für öffentliche Zwecke (Kirmes, Sportunterricht) nicht zur Verfügung. Im Zuge der Änderung des Teilbereiches 2 werden im Bereich der Tennisanlage Parkplätze eingerichtet.

Die Gemeindevertretung hat daher am 29.06.1999 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Driedorf-Nord gefaßt.



Bebauungsplan „Nord“ 1985, ohne Maßstab

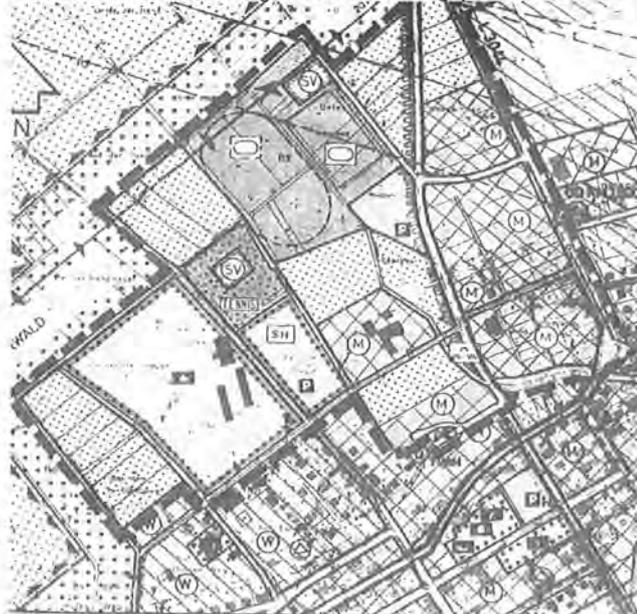


2 Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen RROP (1995) stellt die Planungsbereiche 1 und 2 als Siedlungsflächen-Bestand dar. Der geplante Festplatz liegt innerhalb der Gebiete für Siedlungsflächen-Zuwachs. Den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf (siehe unten), genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 07.05.85, stellt im Teilbereich 1 Mischbaufläche und landwirtschaftliche Flächen, im Teilbereich 2 öffentliche Parkplätze und im Teilbereich 3 private Grünflächen mit Sonderbaufläche Vereinsheim, öffentliche Grünfläche: Sportplatz und landwirtschaftliche Flächen dar.

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 1985



Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf befindet sich in Aufstellung, Entwicklungsaussagen liegen allerdings noch nicht vor.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Nord“, 1. Änderung und Ergänzung bezieht sich auf zwei Teilgeltungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes und einer Ergänzung am nordwestlichen Rand mit den Flurstücken Flur 9, Nr. 55/1, 60/3 bis 60/10, 59/4 bis 59/5, 23/3, 99/13, 108/1, 52/1, 104/1, 75/1, 76 bis 78, 79/1, 109/1, 67/4 (teilweise) und 115/1.

Die Flächen gliedern sich folgendermaßen auf:

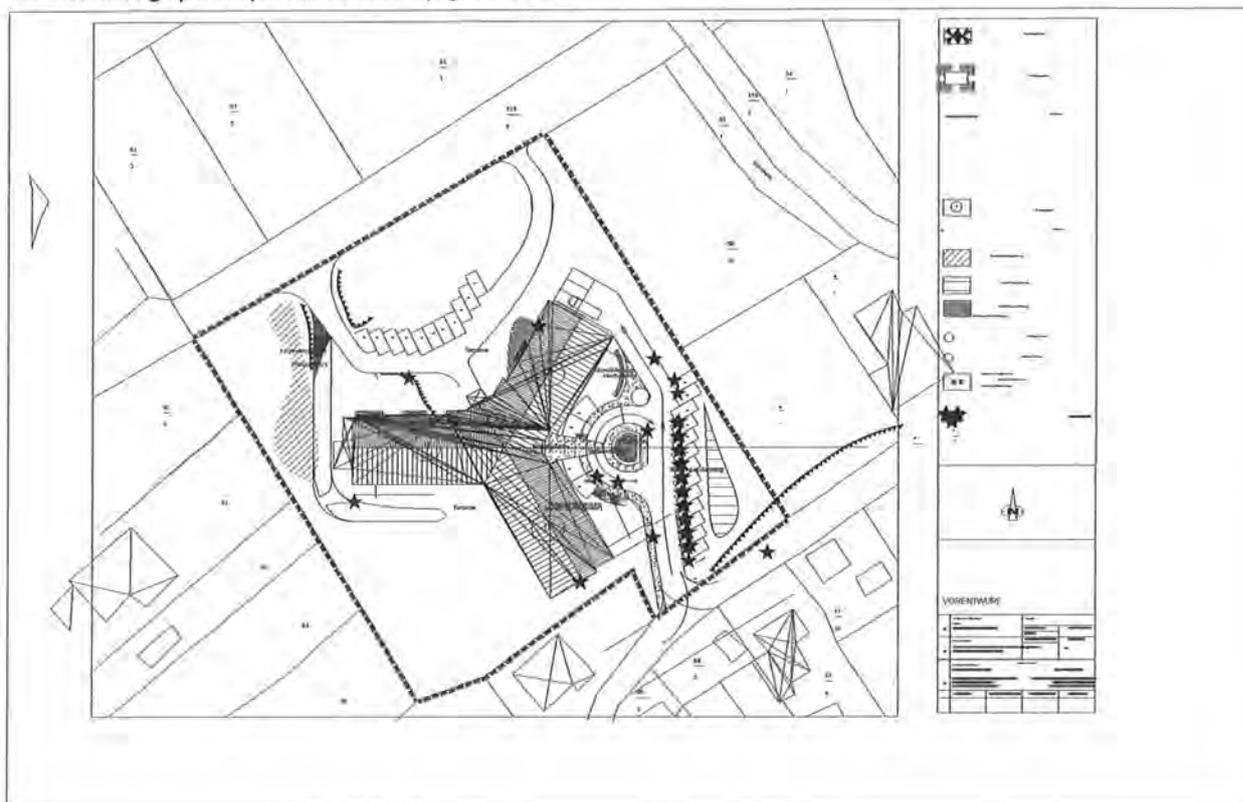
Baugrundstücke:	2,26 ha
Verkehrsfläche:	0,44 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,05 ha
Flächen für Kompensationsmaßnahmen:	0,43 ha
Gesamt:	3,18 ha



4 Gestaltungsentwürfe und Immissionsschutz

4.1 Teilbereich 1

Auf der Grundlage des Bau-Vorentwurfes für das Altenpflegeheim (siehe unten) wurde der Bebauungsplan (Teilbereich 1) geändert.



Bau-Vorentwurf, ohne Maßstab genordet, Quelle: Planungsgruppe Rathe & Partner, Göttingen (17.01.2000)

Dem geplanten Altenwohn- und -pflegeheim ist nördlich unmittelbar ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstücke Nr. 61/1 – 61/3) mit Rinderhaltung vorgelagert. Da von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierintensivhaltung Geruchsemissionen ausgehen, ist zur Vermeidung erheblicher Belästigung durch Gerüche (Ammoniak, Amine, Mercaptane, Fettsäuren) ein ausreichender Abstand zwischen Tierhaltung und Wohnbebauung erforderlich. Mit Hilfe der VDI-Richtlinie 3473 Entwurf (Emissionsminderung Tierhaltung-Rinder) können Abstände zwischen Stallungen und nächstliegender Wohnbebauung ermittelt werden. Die VDI-Richtlinie geht von einem Mindestabstand zwischen einem optimal gestalteten Betrieb und der nächsten Wohnbebauung von mindestens 100 m aus. Diese wird in dem vorliegenden Fall unterschritten.

Es wurde daher eine Einzelfallbetrachtung notwendig, die vorab mit dem RPU Wetzlar, Dezernat 44.2 Immissionsschutz abgestimmt wurde.

Nach der Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen, die auch in Hessen sinngemäß angewendet wird, liegen erhebliche Belästigungen vor, wenn die Häufigkeit der Geruchsstunden 10 % der Jahresstunden überschreiten. Dies bedeutet, daß schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, wenn erheblich mehr als 800 Stunden im Jahr als Geruchsstunden einzustufen sind.



101

Das Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (23.08.99) kam zu dem Ergebnis, daß an weniger als 1 % der Jahresstunden Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten vorhanden sind, die Gerüche von dem landwirtschaftlichen Betrieb in Richtung des Baugrundstückes transportieren können. In weiteren 3 bis 4 % der Jahresstunden kommt es zum Lufttransport durch Kaltluftflüsse aus der Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes. In der Summe ist davon auszugehen, daß in weniger als 5 % der Jahresstunden Gerüche in Richtung des geplanten Altenheimes transportiert werden.

Das RPU Wetzlar, Dezernat 44.2 Immissionsschutz stimmt aufgrund des o.a. Gutachtens der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu. Im Bebauungsplan sollten jedoch entsprechende Festsetzungen getroffen werden, daß z.B. durch strömungsableitende Bepflanzung in dem Bereich zwischen geplantem Altenpflegeheim und landwirtschaftlichem Betrieb die Situation verbessert wird. Dieser Belang wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

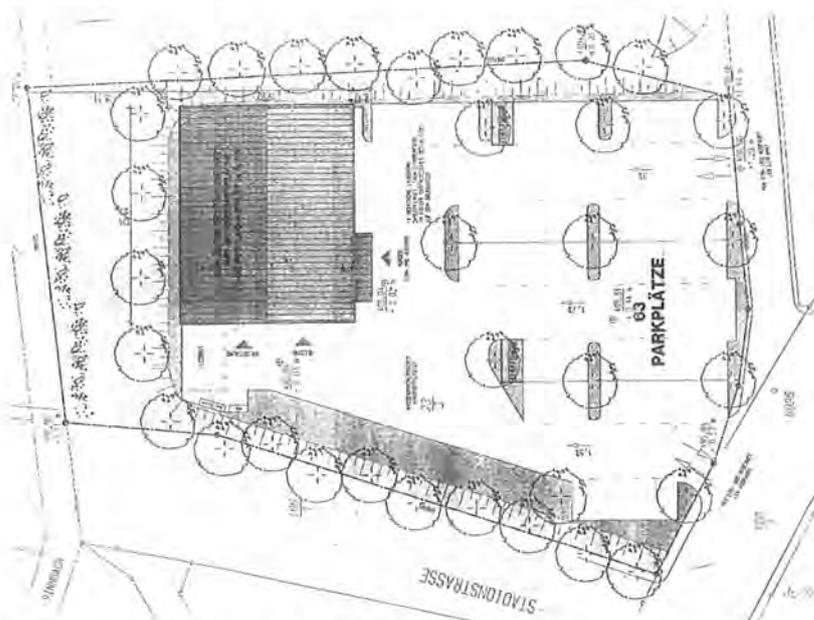
Hinsichtlich der Lärmbelastung des Altenwohn- und -pflegeheims ist von dem Orientierungswerten für den Schallschutz im Städtebau nach der DIN 18005 auszugehen. Da für Sondergebiete keine speziellen Orientierungswerte angegeben werden, wird die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen, die für Sondergebiete „Kur- und Altenheim“ eine Immissionsobergrenze von 57 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts angibt. Weitere anlagenbezogene Werte sind der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu entnehmen. Diese gibt für Sondergebiete ebenfalls keinen speziellen Wert an, so daß die Umgebung des Gebietes betrachtet wird. Diese zeichnet sich in westlicher Richtung durch Wohngebiete und östlicher Richtung durch Dorfgebiete aus.

Unter der Berücksichtigung der höheren Schutzbedürftigkeit bei allgemeinen Wohngebieten sind die Immissionsgrenzen von 55 dB (A) tags außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB (A) tags innerhalb der Ruhezeiten sowie 40 dB (A) nachts vorgesehen. Da der Sportplatz in nördlicher Richtung eine Entfernung von rd. 200 m aufweist, werden die geforderten Immissionsgrenzen eingehalten. Ebenso ist die Nutzung des Festplatzes, der eine Entfernung von rd. 300 m aufweist, als unschädlich zu betrachten, zumal mit einer geringen lärmintensiven Nutzung (Kirmes 1mal/Jahr) zu rechnen ist und der ursprüngliche Standort am Marktplatz nur eine Entfernung von 120 m aufwies.

Als unproblematisch ist die geschlossene Sporthalle in nordwestlicher Richtung zu betrachten, die von dem Altenwohn- und -pflegeheim rd. 120 m entfernt ist. Mit Störungen ist durch den Parkierungsverkehr an der Sporthalle und den Anliegerverkehr zu rechnen, allerdings ist von keiner Überschreitung der Verkehrslärmverordnung auszugehen.

4.2 Teilbereich 2

Der vorliegende Bebauungsplan basiert für das nördliche Grundstück auf der Grundlage des Bau-Entwurfes für den Getränkemarkt (siehe unten), der eine Verkaufsfläche von 446 qm vorsieht.

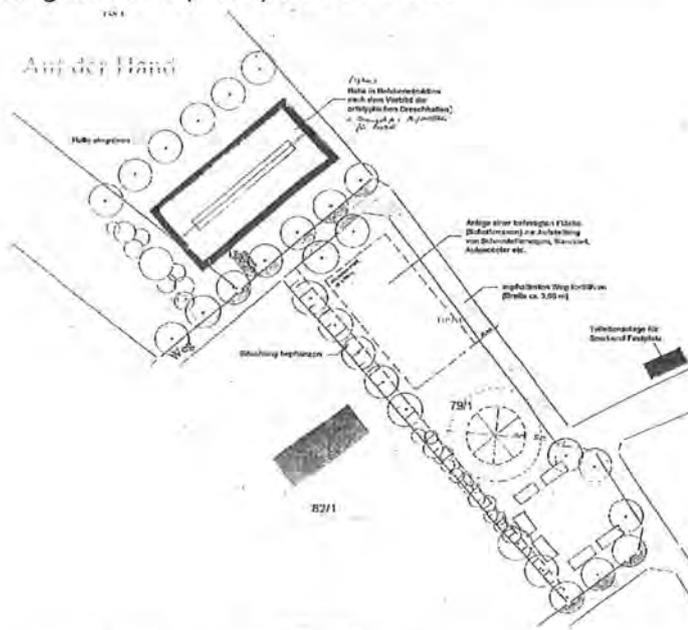


Bau-Entwurf, genodet, ohne Maßstab, Quelle: Architekt Rüttger (07.06.99).

Die Umgebung des Mischgebiets ist durch Sportflächen, landwirtschaftliche Flächen, Einzelhandelsbetriebe, Kindergarten geprägt, so daß schutzbedürftige Nutzungen in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden sind.

4.3 Teilbereich 3

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Gestaltungsentwurf, der im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Driedorf (1999) erstellt wurde.



Vorentwurfsskizze Kirmesplatz, genodet, ohne Maßstab, Quelle: Planungsbüro Dr. Buchenauer

Die Umgebung des Festplatzes ist durch Anlagen für sportliche Zwecke und Schule geprägt, so daß schutzbedürftige Nutzungen in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden sind.



5 Festsetzungen

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Entsprechend dieser Grundnormen und zur Sicherung des o.g. Planzieles sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Dorfgebiet

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Ausweisung als Dorfgebiet wird verändert. Eine Teilfläche wird als Sondergebiet „Altenwohn- und –pflegeheim festgesetzt (siehe 5.1.3) sowie ein Teilfläche des Teilbereiches 1 in nördlicher Richtung erweitert.

Im **Dorfgebiet** (MD) sind gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 1 bis 9 BauNVO allgemein zulässig, sofern nicht ein Ausschluß gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt wird:

Ausgeschlossen werden im Dorfgebiet Nutzungen, die für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich sind, nicht in die städtebauliche Struktur hineinpassen oder erheblich das Wohnen stören würden wie folgt:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr. 4
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 5
- Gartenbaubetriebe, Nr. 8
- Tankstellen, Nr. 9
- Vergnügungsstätten werden als Ausnahme im Sinne des § 5 (3) unzulässig.

Die Einschränkung der Tierhaltung mit höchstens 10 Mastschweinen wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.1.2 Mischgebiet

Im Teilbereich 2 kommt auf zwei Bauflächen das Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zur Ausweisung, das bezüglich der Nutzungsart gegliedert wurde. Die Gliederung eines Baugebietes nach § 1 (4) BauNVO bedeutet, daß in den jeweiligen Teilen des Baugebiets nur bestimmte gleichartige Nutzungen, Betriebe oder Anlagen zugelassen werden. Damit sind dort zugleich die anderen, nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift an sich ebenfalls zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets darf durch die Gliederung nicht verloren gehen, da andernfalls die Maßgabe verletzt wird, wonach ein Bebauungsplan ausschließlich ein in § 1 (2) BauNVO bezeichnetes Baugebiet festgesetzt werden darf. Allerdings ist es nicht erforderlich, daß jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes für sich betrachtet alle Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllt. Das Baugebiet muß in seiner Gesamtbetrachtung noch seinen Gebietscharakter gewährleisten. Dies wird in dem vorliegenden Fall erreicht, da die Umgebung des Teilbereiches 2 im rechtskräftigen Bebauungsplan durch uneingeschränkte Mischgebiete bestimmt wird.



Im nördlichen Gebiet ist eine eingeschossige Bebauung für einen Getränkemarkt vorgesehen. Im südlichen Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die für Geschäft- und Bürogebäude dienen soll. Ausgeschlossen werden daher Nutzungen, die bei der Gesamtbeurteilung in die städtebauliche Struktur des Gebietes nicht hineinpassen oder aber das Wohnen erheblich stören würden.

5.1.3 Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“

Im Teilbereich 1 wird die größere Teilfläche als Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Betreuung und Pflege dienen sowie Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke wie z.B. Altenbegegnungsräume und Cafeteria. Ebenfalls zulässig sind Anlagen und Einrichtungen mit verstärkter Betreuung wie geriatrische Abteilungen mit therapeutischen Ansätzen wie z.B. einen Therapiegarten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gem. § 16 (3) BauNVO festzusetzen

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Entsprechend setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl, GRZ, gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Sie beträgt im Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ und im Dorfgebiet GRZ = 0,4, im Mischgebiet lfd. Nr. 3 GRZ = 0,6 und im Mischgebiet lfd. Nr. 4 GRZ = 0,4.

Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche anstelle einer GRZ. Auf die Festlegung der GRZ kann nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 v.H. überschritten werden.

Grundfläche

Im Bereich des Festplatzes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Größe der baulichen Anlagen bestimmt. Vorliegend wird eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 2.800 qm festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

Geschoßflächenzahl

Im Mischgebiet lfd. Nr. 3 wurde die Geschoßflächenzahl auf 1 Geschoß reduziert, ansonsten wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan 2-geschossige Bebauung beibehalten.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Erfassungswände regelmäßig nicht mitzurechnen, so daß auch die Nutzung



des Souterrain und des Dachgeschosses durch die festgesetzte GFZ keine Einschränkung erfährt, soweit die landesrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Im Sondergebiet „Altenwohn- und –pflegeheim“ wird auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet und nur die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoß und ein Geschoß mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoß, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Zahl der Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, daß unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen auch tatsächlich ausgeschlossen bleiben.

Höhe der baulichen Anlagen

Es bedarf daher bei einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen regelmäßig der Festsetzung der Trauf- und/oder Firsthöhen. Bei einer differenzierten Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen kann alternativ durch die Ergänzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften wie z.B. der Vorgabe der Dachform, der zulässigen Dachneigung, dafür Sorge getragen werden, daß Ausreißer in der Höhenentwicklung, die geeignet sind, das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes nachhaltig zu beeinträchtigen, unterbleiben.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die erforderlichen Gestaltungsvorschriften. Im Sondergebiet „Altenwohn- und –pflegeheim“ wurde die Traufhöhe auf 9,0 über talseitigem natürlichen Gelände festgelegt, um eine bessere Ausnutzung der Bebauung zu ermöglichen. Im Dorfgebiet und im Mischgebiet lfd. Nr. 4 wurde die Traufhöhe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Im Mischgebiet lfd. Nr. 3 wurde die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert. Im Bereich des Sportplatz wird die zulässige maximale Traufhöhe auf 3,5 m beschränkt.

Alternativ zur Traufhöhe kann die Höhe baulicher Anlagen über die Gebäudeoberkante festgesetzt werden. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt wird vorliegend Normalnull genommen. Insbesondere bei Hallen, bei denen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auch die Trauf- oder Firsthöhe kein geeignetes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude darstellt, wird hier eine Gebäudeoberkante festgesetzt, wobei darauf hinzuweisen ist, daß die Zulässigkeit über die Gebäudeoberkante hinausgehender technischer Anlagen von der Festsetzung unberührt bleibt. Die zulässige Höhe mit im Mittel 10 m über Geländeoberkante trägt den Erfordernissen für die Festplatzhalle Rechnung.

5.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Die Bauweise wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbindung Festplatz und öffentlicher Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz, ergibt sich die Bauweise aus der festgesetzten Grundfläche. In dem Sondergebiet „Altenwohn- und –pflegeheim“ sowie Dorf- und Mischgebieten erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen.



5.4 Flächen für den Gemeinbedarf: Festplatz

Die Vorschriften der BauNVO über die Art der baulichen Nutzung findet keine unmittelbare Anwendung, da die Flächen unabhängig von den Baugebieten festgesetzt werden können. Die Zweckbestimmung Festplatz bestimmt die zukünftige Nutzung, die die Fläche für kulturelle Zwecke, der jährlichen Kirmes mit verschiedenen Schaustellern, Feste von Vereinigungen, der Nutzung für Veranstaltungen für Jugendliche wie Eislaufen, Inline-Skating usw. vorsieht.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Teilbereiche 1, 2 und 3 erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Ein Ausbau der Straße wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur im Teilbereich 3 vorgenommen.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche verläuft eine 20 kV-Freileitung. Der erforderliche Schutzbereich von 5,5 m beiderseits der Leitungsmittelpunkt wurde eingetragen. Alle Gehölze, die innerhalb des Schutzstreifens die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich hineinwachsen, sind zu entfernen bzw. zurückzuschneiden.

5.7 Öffentliche Grünfläche: Sportplatz

Bei dem bestehenden Sportplatz des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich um ein Rasenspielfeld. Am südlichen Rand des Rasenplatzes soll ein Funktionsgebäude (Sanitär- und Umkleideanlage) errichtet werden. Das Funktionsgebäude soll den Nutzern des Sportplatzes und des Festplatzes dienen.

Da es sich ausschließlich um die Überplanung der Funktionsgebäude handelt und der Bebauungsplan keine zusätzlichen Aktivitäten vorbereitet, kann hinsichtlich immisionsschutzrechtlicher Fragen auf eine weitergehende Erörterung verzichtet werden.

6 Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO werden im Bebauungsplan folgende Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen im Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ und im Dorfgebiet mit einer Neigung von 30 bis 45°, im Mischgebiet lfd. Nr. 3 und 4 von 15 bis 45° und im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz 15 bis 30°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind geringere Neigungen und Flachdächer zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Einfriedungen

Für die Baugebiete gilt, daß ausschließlich gebrochene Einfriedungen – Drahtgeflecht, Stahlgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz zulässig sind, um den offenen Charakter zu bewahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Hinzu kommt die Einhaltung des Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzapflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Grundstücken eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.



Begrünungsmaßnahmen

Ebenfalls auf der Grundlage der Landesbauordnung basieren die Vorschriften zur Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Bepflanzung eines geringen Anteils der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden im einzelnen nachfolgend gem. des gemeinsamen Erlasses vom April/Mai 1997 des Hess. Ministeriums behandelt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Beantragung der erforderlichen Genehmigungen vorgesehen.

7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz der Gemeinde Driedorf. Durch die zusätzlichen Baugrundstücke ergibt sich für das Netz keine nennenswerte Belastung. Die Versorgung kann als gesichert gesehen werden.

Spar- und Substitutionsnachweis

Um den Wasserhaushalt zu schonen, wurde im Bebauungsgebiet festgelegt, daß das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen ist.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität bedarf nach dem derzeitigen Kenntnisstand keiner Verbesserung bzw. zusätzlicher Aufbereitung.

Versickerung und Entsiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Entsprechend der Grundsätze des § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes,....., und des Bodens besonders zu berücksichtigen. Zum Schutz dieser Naturgrundlagen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, so daß das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen entsprechend versickern kann. Es empfiehlt sich die Anlage von Schotterrasenflächen¹ oder breitfugig verlegtem Pflaster, das durch seine breiten Fugenöffnungen ebenfalls gute Versickerungsmöglichkeiten bietet.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven und Verbesserung des Wasserhaushaltes wurde festgesetzt, daß das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten und zu verwerten ist.

¹ Bei der Herstellung von wasserdurchlässigem Schotterrasen ist der Unterbau ausschlaggebend: Auf eine ca. 10 - 15 cm starke Tragschicht aus Mineralgemisch, Körnung 2/32 mm, ist ein ca. 10 - 15 cm starkes Gemisch aus Splitt/Schotter, Körnung 12/32 mm (ca. 50%), Sand der Körnung 0,2/2,0 mm (ca. 40 %) und Boden für belastbare Vegetationsschichten nach DIN 18915 (ca. 10 %) aufzubringen. Auf dieser Schicht ist Rasensaatgut (RSM 5.1) aufzubringen.



Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WBV Wasserwerke Dillkreis-Süd (VO 05.02.1980).

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Kanalnetz. Die Entsorgung kann als gesichert gesehen werden.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

8 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß BauGB sind vorgesehen und erforderlich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Gemeinde die erforderlichen Schritte hierfür einleiten.

9 Zuordnungsfestsetzung

Nach § 9 (1a) BauGB können die Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden, um die Refinanzierung mittels Kostenerstattungsbetragsatzung zu ermöglichen. Dem wird entsprochen.

10 Landschaftspflegerische Belange

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8a BNatSchG zu kompensieren. Dieser Kompensation dienen insbesondere die Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Neben den Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in diesem Zusammenhang auf die stadtoökologischen Festsetzungen im Baugebiet selbst hingewiesen, die zur Minderung von Eingriffswirkungen beitragen.

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

10.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 15.10.99. Die Teilbereiche des Planungsgebietes zeichnen sich durch Grünland frischer Standorte, nährstoffreichen Säumen, Gehölzstrukturen, Rasen, befestigte Flächen, Erdaufschüttung und Baustofflager aus.

Das **Grünland frischer Standorte** ist im Planungsraum in zwei Wertstufen, in Intensivgrünland der Wertstufe 1 und 2 ausgebildet. Der Vegetationsbestand des Intensivgrünlandes der Wertstufe 1 ist sehr artenarm ausgebildet und weist überwiegend gegenüber Tritt und Vielschnitt unempfindliche Arten wie folgt auf:

Weißklee	-	Trifolium repens
Hybrid-Klee	-	Trifolium hybridum
Gewöhnlicher Löwenzahn	-	Taraxacum sectio Ruderalia
Knauelgras	-	Dactylis glomerata
Wiesen-Schwingel	-	Festuca pratensis

Das **Intensivgrünland der Wertstufe 2** ist deutlich artenreicher, aber im Vergleich zu Extensivwiesen frischer Standorte immer noch artenarm ausgebildet. Es kommen folgende Arten vor:



Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris
Rot-Schwingel	-	Festuca rubra
Bärenklau	-	Heracleum sphondylium
Rotklee	-	Trifolium pratense
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Wiesenflockenblume	-	Centaurea jacea
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius

Auf der Grünlandfläche des Teilbereiches 1 kommen am östlichen Rand junge Obstbäume vor.

Das **Grünland** der Wertstufe 1 ist aufgrund der geringen Artenvielfalt mit einer geringen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen, das Grünland der Wertstufe 2 ist deutlich artenreicher und weist einen mittleren Wert auf.

Nährstoffreiche Säume sind in den 3 Teilbereichen ausgebildet. Sie setzen sich aus hochwüchsigen Gräsern und Kräutern zusammen, die im wesentlichen dem Grünland der Wertstufe 2 entsprechen. Bemerkenswert ist die Böschung im Teilbereich 1, die mit breiten Säumen und Kleinstrukturen wie Felsblöcken ausgebildet ist. Folgende Arten wurden beobachtet:

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Echte Nelkenwurz	-	Geum urbanum
Rot-Schwingel	-	Festuca rubra
Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
Wiesen-Fuchsschwanz	-	Alopecurus pratensis
Rasenschmiele	-	Deschampsia cespitosa
Wald-Ziest	-	Stachys sylvatica
Bärenklau	-	Heracleum sphondylium
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Zaun-Wicke	-	Vicia sepium
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Brennessel	-	Urtica dioica
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris
Wald-Platterbse	-	Lathyrus sylvestris
Rainfarn	-	Tanacetum vulgare
Vogelkirsche, jung	-	Prunus avium
Hundsrose, jung	-	Rosa canina
Bergahorn, jung	-	Acer pseudoplatanus
Weißdorn, jung	-	Crataegus spec.

Hinsichtlich der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind sie als mittel einzustufen.

Gehölzstrukturen sind im Plangebiet in Form von Hecken, Laubbaum-Gebüsch und Einzelgehölzen vorhanden. Hecken aus einer Nadelbaumart der Fichte (*Picea abies*) sind im Teilbereich 1 und 3 orts- und landschaftsbildprägend. Bei der Hecke am Sportplatz handelt es sich um eine ältere Fichtenhecke, die in der 2 Baumreihe mit Laubbäumen versetzt ist. Die Fichtenhecke im Teilbereich 1 ist noch relativ jung und weist keine Laubgehölze auf. Bemerkenswert ist das Laubbaum-Gebüsch im Teilbereich 2, das mit mehrreihigen großkronigen Laubbäumen und Laubsträuchern ausgebildet ist. Der Baumbestand ist vor ca. 30 bis 50 Jahren mit verschiedenen Gehölzarten, z.T. auch standortfremden angelegt worden, die heute einen dichten, mehrschichtig aufgebauten Gehölzbestand ergeben. Zum Teil haben sich auch spontan Baumarten eingefunden. Zu nennen sind:

Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Rot-Buche	-	Fagus sylvatica
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sal-Weide	-	Salix caprea
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Winterlinde	-	Tilia cordata



Hainbuche

-

Carpinus betulus.

Ein bemerkenswertes und ortsbildprägendes **Einzelgehölz** ist im Teilbereich 1 ausgebildet. Es handelt sich um eine dreistämmige Esche, die aufgrund ihres Alters (50 bis 100 Jahre) mit epiphytischen Flechten ausgebildet ist. Weitere Einzelgehölze sind an der Böschung des Tennisplatzes vorzufinden, hier handelt es sich um jüngere Salweiden (*Salix caprea*).

Hinsichtlich der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kommt den jungen Fichtenhecken aufgrund der Strukturarmut eine geringe Bedeutung zu, den älteren Fichtenhecken eine mittlere Bedeutung und den Gebüschs sowie dem ortsbildprägendem Einzelbaum eine hohe Bedeutung zu.

Rasenflächen mit niedrigwüchsigen Grasarten sind im Teilbereich 1 und 3 ausgebildet; aufgrund der Artenarmut kommt ihnen nur eine geringe Bedeutung zu. **Befestigte Flächen** sind in Form von Graswegen, Schotterflächen und asphaltierten Flächen vorhanden. Die Bedeutung von befestigten Flächen wird aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als gering eingestuft, allerdings ist die Wasserdurchlässigkeit bei Graswegen und Schotterflächen weitgehend gegeben. Unversiegelte Wegflächen sind in einer zunehmend durch Versiegelung betroffenen Landschaft grundsätzlich erhaltenswert.

Im Teilbereich 3 ist eine kleine Erdaufschüttung vorhanden, die von Arten der kurzlebigen und ausdauernden Ruderalfluren wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Hufattich (*Tussilago farfara*), Königskerze (*Verbascum spec.*) und jungem Besenginster (*Sarothamnus scoparius*) besiedelt wird. An Kleinstrukturen sind Felsblöcke vorhanden.

10.1.2 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Teilbereiche 1 und 2 sind von vorhandener Bebauung umgeben und werden teilweise schon als Parkplatz (Teilbereich 2) genutzt. Im Bereich des Parkplatzes wurde das natürliche Gelände durch Aufschüttung verändert. Insgesamt ist das Landschaftsbild in den Planbereichen als deutlich überformt zu betrachten. Von Bedeutung für das Ortsbild und positiv hervorzuheben ist die großkronige Esche im Teilbereich 1 und die dichten Gebüschs im Teilbereich 2. Die standortfremden Fichten, die im Teilbereich 1 und 3 vorkommen, sind allerdings wenig geeignet, zu einer landschaftstypischen Durchgrünung des ländlich geprägten Ortsteiles beizutragen.

10.1.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Der Planungsraum zeichnet sich im Bereich des Rinnbaches (Teilbereich 1) durch lößlehmreiche Pseudogleye, im Teilbereich 3 und 2 (teilweise) durch Pseudogley-Parabraunerden aus (HLB 1998)². Die aufgeschütteten Bereiche im Teilbereich 2 weisen keine natürliche Bodengenese auf und sind als Kultisole anzusprechen. Die nutzbare Feldkapazität ist für die Pseudogleye und Pseudogley-Parabraunerde als mittel einzustufen (90 bis 140 mm nFk).

Die **Ertragsfunktion** der Böden im Planungsraum ist aufgrund der nutzbaren Feldkapazität von ca. 90 bis 140 mm nFK in ihrer Bedeutung als mittel einzustufen. Sie sind mit ihrer mittleren natürlichen Produktivität für eine naturverträgliche Landwirtschaft mit einem zufriedenstellenden Ertragspotential einzustufen. Ebenso sind sie für ökologische **Regelungsfunktionen** in ihrer Bedeutung (z.B. Retentionsvermögen, Nitratrückhaltung) als mittel einzustufen.

² HLB (Hrsg.) 1998: Bodenkarten von Hessen 1:50.000. Blatt L5314 Dillenburg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden.

Bedeutung der Wasserspeicherfähigkeit der Böden für verschiedene Bodenfunktionen (HARRACH in STEUBING 1995, verändert)

Wasserspeicherfähigkeit/nFKW	Bedeutung für die Ertragsfunktion	Bedeutung für die Nitratrückhaltung	Bedeutung für die Sickerwassermenge	Standortbeispiele von Böden
< 50 mm	sehr gering	sehr gering	sehr hoch	flachgründige Böden, steile Böschungen, Kuppen, (Ranker, Rendzina)
50 - 90 mm	gering	gering	hoch	Hänge, Standorte ausgeprägter Staunässe
90 - 140 mm	mittel	mittel	mittel	flachgeneigte Hänge, Hangfüße, auenferne Ebenen
> 140 mm	hoch bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch	gering bis sehr gering	Fluß- und Bachauen, flach geneigte Lößhänge und Lößniederungen

Die **Abflußregulation**, d.h. die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes, den Direktabfluß zu verringern, ist in ebenem Gelände überwiegend von der Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Wasserspeicherfähigkeit (Retentionsvermögen) abhängig. In stark hängigem Gelände bestimmt im wesentlichen die Oberflächenart den Direktabfluß. Aufgrund der beiden im Planungsraum zu treffenden Größen Grünland als Vegetationsbedeckung und der Hangneigung ist von einer mittleren Abflußregulation auszugehen.

Bedeutung der Bodenbedeckung für die Abflußregulation (AHR et al. 1993)



Abflußbeiwerte ausgewählter Oberflächen (KARL 1997)

Oberflächenart	Abflußbeiwert (ψ)
Asphalt	0,9
Schotterbelag	0,5
Vegetationsfreier Boden	0,4
Acker	0,3
Rasengittersteine	0,2
Grünland	0,2
Streuobstwiesen, Parkanlagen	0,1
Wald	0,0

Die zu überplanenden Flächen haben aufgrund der geringen Flächengröße keine nennenswerte Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche für die klimatische Situation der unmittelbaren Umgebung.

10.2 Eingriffsbewertung und -minimierung

10.2.1 Rahmenbedingungen

Rahmendaten des Bebauungsplanes in qm

Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“, lfd. Nr. 1	7.048
Dorfgebiet lfd. Nr. 2	2.648
Mischgebiet lfd. Nr. 3	3.890
Mischgebiet lfd. Nr. 4	1.527
Fläche für den Gemeinbedarf: Festplatz	7.520
Verkehrsflächen (Teilbereich 2 und 3)	4.413
Öffentliche Grünfläche: Funktionsgebäude	450
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.281
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	31.777



10.2.2 Eingriffsflächen

Gemäß § 1a BauGB sind bei einer Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes die Eingriffe, die bereits erfolgt oder zulässig waren, nicht zu berücksichtigen. In der Eingriffsbeurteilung werden daher nur die Flächen berücksichtigt, die bislang durch das vorhandene Planungsrecht nicht überbaut oder versiegelt werden konnten.

Eingriffsflächen in qm		
Nutzungstyp	Eingriffsflächen in qm	Versiegelungsfläche/Befestigung qm
Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“, lfd. Nr. 1	4.080	1.958
Dorfgebiet lfd. Nr. 2	1.546	742
Mischgebiet lfd. Nr. 3	0	0
Mischgebiet lfd. Nr. 4	0	0
Fläche für den Gemeinbedarf: Festplatz	7.520	2.800
Verkehrsflächen (Teilbereich 3)	3.004	2.880
Öffentliche Grünfläche: Funktionsgebäude	450	100
Gesamte Versiegelungsfläche	16.600	8.480

Die zukünftig überbaute und versiegelte Fläche von 8.480 qm verliert wichtige Eigenschaften, die sie für wesentliche Naturhaushaltsfunktionen unbrauchbar macht. Aus dieser Beeinträchtigung ergibt sich die Notwendigkeit von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

10.2.3 Arteninventar und Biotopstruktur

Die Bebauung des Planungsgebietes führt weitgehend zum Verlust von intensiv genutztem Grünland. Durch die Straßenverbreiterung und Parkplatzbefestigung wird im wesentlichen intensiv genutztes Grünland in Anspruch genommen. Eine Beanspruchung von geschützten Lebensräumen nach § 23 HENatG findet nicht statt. Insgesamt kann die vorgelegte Planung aus landschaftsplanerischer Sicht als akzeptabel beurteilt werden, da die Eingriffswirkungen auf das Arteninventar und die Biotopstruktur wenig gravierend sind.

Folgende Ziele der Eingriffsminimierung sind zu verfolgen:

- Erhalt des ortsbildprägenden Laubbaumes im Teilbereich 1.
- Zur Bewahrung und Schaffung zusätzlicher, dem Ortsrandcharakter entsprechender Biotopbereiche, sollten die anzulegenden Freiflächen mit einheimischen Gehölzen, vor allem hochstämmigen Obst- und Laubbäumen begrünt werden. Eine Bepflanzung mit fremdländischen Ziergehölzen und standortfremden Nadelbäumen sollte gänzlich unterbleiben. Durch die Duldung von Krautsäumen und weitgehend sich selbst überlassenen Staudenfluren können darüber hinaus auch Grünflächen des besiedelten Bereichs für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten zu attraktiven Lebensräumen entwickelt werden.
- Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm. Folgende Arten werden empfohlen: Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Linde (*Tilia cordata*). Ergänzend kann auch eine Bepflanzung mit Hochstammobst (Lokalsorten) vorgenommen werden. Aufgrund der Höhenlage von rd. 500 m ü.NN sind nur winterharte Sorten zu empfehlen.
- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubsträuchern. Es sind 6 bis 8 Einzelpflanzen einer Art pro Symbol zu verwenden: Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Grauweide (*Salix cinerea*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).
- Um die Passierbarkeit der Grundstücke für bodengebundene Säuger wie beispielsweise Igel zu gewährleisten, sollten Zäune grundsätzlich ohne Mauersockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm errichtet werden. Es empfiehlt sich die Verwendung von senkrecht gegliederten Holzzäunen, die einerseits Habitat für Totholzbewohner darstellen können, andererseits zur Unterstreichung des ländlichen Charakters der Ortslage beitragen. Ersatzweise wird die Pflanzung von Laubstrauchhecken befürwortet, wobei heimischen Gehölzarten wie Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn und Schwarzdorn der Vorzug gegenüber dem häufig verwendeten Liguster gegeben werden sollte.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft östlich der Baufläche (siehe weiter unten).



10.2.4 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Eine wesentliche Eingriffskomponente ist die Bodenversiegelung von maximal **8.480 qm** mit dem einhergehenden Verlust von belebtem Boden und den damit verbundenen bodenspezifischen Funktionen. Darüberhinaus wird die Versiegelung, Verdichtung und Entwässerung auch zu einer Erhöhung des **Direktabflusses** führen. Zur Eingriffsminimierung in bezug auf den Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima sind im Planungsraum folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten.* Die Ableitung des überschüssigen Wassers erfolgt in den Regenwasserkanal.
- Durch die Gestaltung der Kompensationsfläche Grünlandfläche und Pflanzflächen in der Größenordnung von 4.026 qm kommt es zur Vitalisierung des Bodens (geringere stoffliche Belastung, dauerhafte Bedeckung des Bodens), die zu einer Verbesserung der Rückhaltung und der Filterfunktion sowie zur Reduzierung des Bodenabtrages führen.
- Durch die Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge insbesondere im Bereich der Stellplätze wird ein Oberflächenabfluß vermieden.
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen stellen wirksame Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bezüglich des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas dar, somit ist der Eingriff noch tolerierbar.

10.2.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die vorgeschriebene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baugrundstücke ist von einer Aufwertung des Ortsbildes auszugehen. In bezug auf das Ortsbild werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen der Grundstücke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern, insbesondere auch am neuen Ortsrand.
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.

10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

10.3.1 Entwicklung eines Uferstreifens

Der Uferstreifen ist als hochwüchsiger Staudensaum anzulegen.

10.3.2 Entwicklung einer Feldholzhecke

Innerhalb der Fläche ist eine 5,0 m breite, geschlossene Feldholzhecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen. Mindestpflanzung 1 Strauch/qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 –8 Exemplaren. Im Abstand von je 10 m sind Laubbäume einzubringen.

Laubbäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher:

Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

10.3.3 Entwicklung von Extensivgrünland

Die Wiesenfläche ist extensiv ohne Düngung zu bewirtschaften. Der erste Schnitt darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Alternativ kann die Fläche nach dem 1. Schnitt auch beweidet werden. Ergänzend ist die Fläche mit großkronigen Einzelgehölzen zu bepflanzen.



10.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz³

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz BESTAND

Biotoptyp/Nutzung	Biotoptypen Nr.	Wertpunkt/qm	Flächen qm	Biotopwert
Intensivgrünland der Wertstufe 1 und 2	06.910	21	18.380	385.980
Verkehrsflächen, Asphalt	10.530	3	150	450
Wirtschaftsweg, Grasweg	11.610	21	640	13440
Oberboden, vegetationsfrei	11.191	13	520	6760
Rasenfläche	11.221	14	634	8876
Gehölzstruktur, Nadelgehölzhecke	02.500	23	480	11040
Säume, nährstoffreich	09.150	36	77	2772
		Summe-Bestand	20.881	429.318

PLANUNG

Biotoptyp/Nutzung	Biotoptypen Nr.	Wertpunkt/qm	Flächen qm	Biotopwert
Überbaute Flächen im Dorfgebiet lfd. Nr. 1 und Dorfgebiet lfd. Nr. 2 sowie Grundfläche Festplatz und Funktionsgebäude Sportplatz	10.710	3	5600	16800
Grundstücksfreiflächen, gärtnerische Flächen	11.221	14	3342	46788
Grundstücksfreifläche, Extensivrasen Festplatz	06.310	21	3776	79296
Grundstücksfreifläche, Gehölzflächen im Dorfgebiet, 30 % der Grundstücksfreifläche	02.400	27	878	23706
Verkehrsflächen, versiegelt	10.530	3	613	1839
Verkehrsflächen, teilversiegelt im Bereich der Parkflächen	10.540	7	2391	16737
Extensivgrünland	06.310	44	3629	159676
Uferstaudensaum	05.460	44	255	11220
Feldholzhecke	02.400	27	397	10719
Strauchpflanzungen neu (Fläche pro Strauchsymbol = 5 qm) 21 Strauchsymbole (Teilbereich 1 und 3) Flächenkorrektur	02.400	27	105	2835
Anpflanzen von Laub- oder Obstbäumen 45 Einzelbäume (Fläche =1 qm/Stück = 3 qm, Teilbereich 1 und 3) Flächenkorrektur	04.110	31	135	4185
			-135	
		Summe-Planung	20881	373801
		Summe-Bestand		-429.318
		Biotopwertdifferenz		-55.517

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kommt zu einem negativen Ergebnis. Die Differenz wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Driedorf gedeckt.

11 Sonstiges

Die **Deutsche Telekom AG, Direktion Frankfurt**, weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, daß sich in den Randzonen des Planbereiches Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, die aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen ersichtlich sind.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, daß das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten ist, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie**, weist in seiner Stellungnahme auf den Baugrund im Planungsbereich hin, die allerdings keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung ersetzt.

³ Nur Bilanzierung der zukünftigen Eingriffsflächen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Driedorf Nord“.



Das **Amt für Brandschutz und Rettungsdienst beim Kreis Ausschuß des Lahn-Dill-Kreises** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, daß im Bereich des Bebauungsplangebietes ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Inhalte des Arbeitsblattes W 405 - Technische Regeln - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten sind. Als Löschwassermenge werden für das geplante Gebiet 1.600 l/min über 120 Min = 192 m³ benötigt. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so ist die Fehlmenge mittels Zisterne, Löschteich, oder anderen offenen Wasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300m (Fahrstrecke) um das Brandobjekt bereitzustellen. Gemäß HBO ist bei Gebäuden mit mehr als 8 m Brüstungshöhe über Geländeoberfläche, der zweite Rettungsweg über Hubrettungsgerät der Feuerwehr (Drehleiter) sicherzustellen. Das in der Gemeinde Driedorf kein Hubrettungsgerät zu Verfügung steht, kann der zweite Rettungsweg nur über Notleitern oder Fluchttreppen sichergestellt werden.

Die **Untere Wasserbehörde** beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, daß das Planungsgebiet in der Zone III des mit Verordnung vom 05.02.1980 (StAnz. 09/1980, S. 423) festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Dillkreis Süd“ Sitz Sinn, liegt. Ein absoluter Schutz der vorgenannten Trinkwasserversorgungsanlagen muß während der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten. Sollte bei Bebauung der Grundstücke in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei unteren Wasserbehörde erforderlich. Die entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß. Des weiteren wird auf die Verwertung von Oberflächenwasser hingewiesen: Gemäß § 51 (3) HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Eine konzentrierte Versickerung von Dachflächen über Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) kann auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Trinkwasserschutzgebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden. Gegen eine Breitflächige Versickerung über die bewachsene Bodenzone bestehen keine Bedenken. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Die voraussichtlichen Kosten, die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Driedorf/Heuchelheim

bearbeitet: Dipl.-Ing. Andrea Hager, 27.10.2000

13 Literaturverzeichnis

- AG BODEN (1994): Bodenkundliche Kartieranleitung.- 4. Aufl. Hannover, 392 S.
- BASTIAN, O. (Hrsg. 1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft.
- HLB (Hrsg.) 1998: Bodenkarten von Hessen 1:50.000. Blatt L5314 Dillenburg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden.
- AHR, B. J. Baumgartner, R. Kirsch-Stracke: Konzeption für das ökologische Gutachten als Grundlage zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Flurbereinigung.- Im Auftrag des Hessischen Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung.
- KARL, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Methode zur Bilanzierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt. Naturschutz und Landschaftsplanung 29 (1).
- STEUBING, L., K. BUCHWALD & E. BRAUN (1995) (Hrsg.): Natur- und Umweltschutz - Ökologische Grundlagen, Methoden, Umsetzung.- 498 S. Stuttgart. Gustav Fischer Verlag.

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- AAV 1995: Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1992. Gesetzes- und Ordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I - 3. März 1995.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) v. 19.09.1980 (GVBl. I S. 309) zul. geänd. d. G. v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775).
- DIN 18915: Bodenarbeiten. Normenausschuß Bauwesen (NaBau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.v. September 1990.
- DIN 18916: Pflanzen und Pflanzenarbeiten. Normenausschuß Bauwesen (NaBau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.v. September 1990.
- DIN 18917: Rasen und Saatarbeiten. Normenausschuß Bauwesen (NaBau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.v. September 1990.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) v. 12.03.1987 (BGBl. I S. 205), zul. geänd. d. G. v.06.08.1993 (BGBl. I S.1458).