

# Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf



## **Auftraggeber:**

Gemeinde Driedorf  
Wilhelmstr. 16  
35759 Driedorf

## **Auftragnehmer:**

Planungsbüro **ZETTL**  
Südhang 30  
35394 Gießen

## **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. I. Säfken  
Dipl.-Geogr. A. Zettl

**September 2002**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgabe/Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes .....	1
1.2 Das Rechtsverhältnis zu anderen Planungen (Raumordnung, Landschafts-, sonstige Fachplanungen) .....	1
1.3 Inhalt .....	2
1.4 Verfahren .....	2
1.5 Darstellungssystematik/Kartengrundlagen .....	3
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDSÄTZLICHE ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 Notwendigkeit der Planung .....	4
2.2 Die Gemeinde Driedorf - Lage, Geschichte, regionalplanerische Einordnung .....	4
2.2.1 LAGE IM RAUM/NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG .....	4
2.2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DER ORTSTEILE UND DER GESAMTGEMEINDE .....	6
2.2.2.1 BESIEDLUNG UND ENTWICKLUNG DER LANDNUTZUNG .....	6
2.2.2.2 LANDWIRTSCHAFT .....	7
2.2.3 EINORDNUNG DURCH DIE REGIONALPLANUNG .....	8
2.3 Bevölkerungsentwicklung .....	10
2.3.1 STATUS QUO .....	10
2.3.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	10
2.3.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WANDERUNGSBEWEGUNGEN .....	13
2.3.1.3 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR .....	13
2.3.2 ENTWICKLUNGSANNAHMEN DER REGIONALPLANUNG .....	14
2.3.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	14
2.3.2.2 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR .....	14
2.3.3 PROGNOSE BIS ZUM ZIELJAHR 2015 .....	15
2.3.4 BEVÖLKERUNGSPROJEKTION 2020 .....	17
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung .....	17
2.4.1 STATUS QUO .....	18
2.4.1.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG .....	18
2.4.1.2 ERWERBSTÄTIGENENTWICKLUNG .....	20
2.4.1.3 PENDLERBEWEGUNGEN .....	20
2.4.1.4 ARBEITSLOSENENTWICKLUNG .....	21
2.4.1.5 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	22
2.4.2 ENTWICKLUNGSANNAHMEN DES ROGM .....	22
2.4.3 PROGNOSE BIS ZUM ZIELJAHR 2015 .....	23
2.5 Naturräumliche Ausstattung .....	24
2.5.1 ALLGEMEINE NATURRÄUMLICHE BESCHREIBUNG .....	24
2.5.2 GEOLOGIE UND RELIEF .....	24
2.5.2.1 GEOLOGIE .....	24
2.5.2.2 RELIEF .....	25
2.5.3 BODEN .....	26
2.5.4 KLIMA .....	27
<b>3. BEDARFSERMITTLUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE .....</b>	<b>29</b>
3.1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) .....	29
3.1.1 BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN .....	29
3.1.2 BEDARFSPROGNOSE DER REGIONALPLANUNG .....	29
3.1.2.1 WOHNUNGSBEDARF .....	29
3.1.2.2 WOHNIEDLUNGSFLÄCHENBEDARF .....	30
3.1.3 PROGNOSE FÜR DAS ZIELJAHR 2015 .....	31
3.1.3.1 WOHNUNGSBEDARF .....	31
3.1.3.2 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF .....	32
3.1.4 ENTWICKLUNGSZIELE DES FNP .....	33
3.2 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) .....	35
3.2.1 BEDARFSPROGNOSE .....	35
3.2.1.1 BEDARFSPROGNOSE DER REGIONALPLANUNG .....	35

3.2.1.2	BEDARFSPROGNOSE FÜR DAS ZIELJAHR 2015 .....	35
3.2.2	VORGABEN DER REGIONALPLANUNG .....	35
3.2.3	ENTWICKLUNGSZIELE DES FNP .....	36
3.3	Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) .....	37
3.4	Gemeinbedarfs- und private Versorgungseinrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) .....	37
3.4.1	VERWALTUNG .....	37
3.4.2	EINRICHTUNGEN FÜR SOZIALES UND GESUNDHEITSFÜRSORGE .....	37
3.4.3	BILDUNGS-, KONFESSIONELLE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN .....	37
3.4.4	SPORT- UND SPIELFLÄCHEN .....	37
3.5	Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3) .....	38
3.5.1	STRAßENVERKEHR .....	38
3.5.2	ÖPNV .....	38
3.5.3	RADVERKEHR .....	38
3.5.4	FLUGVERKEHR .....	38
3.6	Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4) .....	39
3.6.1	WASSERVERSORGUNG .....	39
3.6.2	ENTWÄSSERUNG .....	39
3.6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	39
3.6.4	ABFALL .....	40
3.6.5	FERNMELDEWESEN .....	40
3.6.6	WINDENERGIE .....	40
3.7	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5) .....	41
3.7.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, PARKANLAGEN .....	41
3.7.2	KLEINGARTENFLÄCHEN .....	41
3.7.3	SPORT-, SPIEL-, UND BADEPLÄTZE .....	41
3.7.4	FRIEDHÖFE .....	41
3.8	Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7) .....	41
3.9	Bodenbewirtschaftung .....	42
3.9.1	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9A) .....	42
3.9.2	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9B) .....	43
3.9.3	FLÄCHEN FÜR ROHSTOFFABBAU (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 UND ABS. 3 NR. 2) .....	44
3.10	Flächen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....	44
3.10.1	ALTFLÄCHEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN (§ 5 Abs. 3 Nr. 3) .....	44
3.11	Denkmalgeschützte Anlagen und Bodendenkmäler .....	46
3.11.1	DENKMALGESCHÜTZTE ANLAGEN UND BAUTEN (§ 5 Abs. 4) .....	46
3.11.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENDENKMÄLER NACH § 19 DENKMALSCHUTZGESETZ .....	47
3.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10) .....	48
3.12.1	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE NACH DEN §§ 11-15 HENATG .....	48
3.12.2	GESCHÜTZTE BIOTOPE NACH §23 HENATG .....	49
3.12.3	GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG NACH DER FFH-RICHTLINIE .....	49
3.12.4	AUSGLEICHSFLÄCHEN .....	49
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....</b>	<b>50</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung für Driedorf .....	50
4.2	Allgemeingültige Ziele der Bauflächenausweisung .....	51
4.2.1	TOPOGRAFIE .....	51
4.2.2	EXPOSITION .....	52
4.2.3	INFRASTRUKTUR .....	52
4.2.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	53
4.2.5	NATUR UND LANDSCHAFT / LANDWIRTSCHAFTLICHER BODENERTRAGSWERT .....	53
4.3	Gewerbeflächen .....	54
4.4	Begründung der Bauflächenausweisung nach Ortsteilen .....	55
4.4.1	DRIEDORF .....	56
4.4.2	HEILIGENBORN .....	59
4.4.3	HEISTERBERG .....	61
4.4.4	HOHENROTH .....	62
4.4.5	MADEMÜHLEN .....	63
4.4.6	MÜNCHHAUSEN .....	65

4.4.7	ROTH .....	66
4.4.8	SEILHOFEN .....	68
4.4.9	WALDAUBACH .....	69
4.5	Flächen für die Windenergie .....	70
<b>5.</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHES ENTWICKLUNGS- UND AUSGLEICHS-KONZEPT .....</b>	<b>71</b>
5.1	Eingriffsbewertung .....	71
5.2	Planungsgrundsätze bei der Erschließung neuer Bauflächen .....	72
5.3	Ausgleichs- und Entwicklungskonzept .....	73
5.3.1	LEITBILDER UND ZIELSETZUNGEN .....	73
5.3.1.1	ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ .....	74
5.3.1.2	BODEN .....	74
5.3.1.3	WASSER .....	75
5.3.1.4	KLIMA/LUFT .....	75
5.3.1.5	LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG .....	75
5.3.2	MAßNAHMEN UND IHRE DARSTELLUNG .....	75

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 2-1: ÜBERSICHTSKARTE 1:50.000 .....	5
ABBILDUNG 2-2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DRIEDORFS SEIT DER VOLKSZÄHLUNG 1987 .....	11
ABBILDUNG 2-3: VERGLEICH DER RELATIVEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN VERWALTUNGSEINHEITEN.....	12
ABBILDUNG 2-4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN DRIEDORFER ORTSTEILEN SEIT DER VOLKSZÄHLUNG 1987 BIS 2000.....	12
ABBILDUNG 2-5: TREND DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DRIEDORF BIS ZUM JAHR 2015.....	16
ABBILDUNG 2-6: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER AM ARBEITSORT IN DRIEDORF NACH GESCHLECHTERN (JEWEILS ZUM 30.6. EINES JAHRES).....	20
ABBILDUNG 2-7: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN IN DRIEDORF.....	21
ABBILDUNG 3-1: VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSGRÖßEN IM LAHN-DILL-KREIS IN EINWOHNERN/WOHN- EINHEIT.....	30

**TABELLENVERZEICHNIS**

TABELLE 2-1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DRIEDORFS IN ZAHLEN.....	11
TABELLE 2-2: SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGS- SOWIE DER WANDERUNGSBEWEGUNGEN IN DRIEDORF. ....	13
TABELLE 2-3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ABSOLUT IN DRIEDORF NACH ALTERSGRUPPEN. ....	13
TABELLE 2-4: RELATIVE ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN MITTELHESSEN IN % (1993 = 100 %, GESAMTBEVÖLKERUNG 2010 = 108,3%).....	14
TABELLE 2-5: PROJIZIERTE RELATIVE ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN MITTELHESSEN UND DRIEDORF BIS ZUM JAHR 2010 IN %. ....	15
TABELLE 2-6: VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN VON 1998 BIS 2020 GEMÄß BEVÖLKERUNGSPROJEKTION 2020 IN PROZENT. ....	17
TABELLE 2-7: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER IN DRIEDORF NACH WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (JEWEILS ZUM 30.6. EINES JAHRES).....	18
TABELLE 2-8: PENDLERBILANZ .....	21
TABELLE 2-9: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE IN DRIEDORF UND IM LAHN-DILL-KREIS. ....	22
TABELLE 2-10: KLIMATISCHE DATEN DES PLANUNGSGBIETES .....	28
TABELLE 3-1: HAUSHALTSGRÖßEN IN MITTELHESSEN UND IM LAHN-DILL-KREIS IN EINWOHNERN/WOHN- EINHEIT.....	29
TABELLE 3-2: WOHNUNGSBEDARF IM JAHR 2010 IM LAHN-DILL-KREIS UND IN DER GEMEINDE DRIEDORF (AUSGANGSJAHR: 1993). ....	30
TABELLE 3-3: WOHSIEDLUNGSFLÄCHENBEDARF DER GEMEINDE DRIEDORF BIS ZUM JAHR 2010 (AUSGANGSJAHR: 1993). ....	31
TABELLE 3-4: WOHNBAUFLÄCHENBEDARF DER GEMEINDE DRIEDORF 1996 - 2015 .....	33
TABELLE 3-5: FLÄCHENNUTZUNG IN HESSEN UND DER GEMEINDE DRIEDORF IN PROZENT DER GESAMTFLÄCHE.....	42
TABELLE 3-6: WALDFLÄCHEN IN DRIEDORF (IN HA).....	43
TABELLE 3-7: ALTABLAGERUNGEN.....	45
TABELLE 3-8: ALTSTANDORTE .....	45
TABELLE 3-9: GRUNDWASSERSCHADEN.....	46
TABELLE 5-1: FLÄCHENBILANZ DER BIOTOPTYPEN IM BEREICH DER GEPLANTEN BAUFLÄCHEN.....	71
TABELLE 5-2: PAUSCHALE ANTEILE DER ÜBERBAUTEN FLÄCHEN UND DER FREIFLÄCHEN .....	72
TABELLE 5-3: BERECHNUNG DES BIOTOPWERTES / M <sup>2</sup> IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WIDMUNG .....	72



## 1. ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 1.1 Aufgabe/Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist eingebunden in ein zweistufiges Planungssystem, bestehend aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - den *Bauleitplänen* - mit deren Hilfe die Gemeinden die bauliche und die sonstige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke vorbereiten und leiten. Ziel ist dabei, eine "nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung" zu gewährleisten sowie einen Beitrag zur "Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen" zu leisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB), das zuletzt am 18. August 1997 einige grundlegende Änderungen durch das "Bau- und Raumordnungsgesetz 1998" erfahren hat.

Der Flächennutzungsplan stellt als sogenannter "vorbereitender Bauleitplan" für das *gesamte* Gemeindegebiet die von der Gemeinde beabsichtigte Art der Bodennutzung *in den Grundzügen* dar. Grundlage bilden dabei die voraussehbaren, d.h. noch prognostizierbaren Bedürfnisse der Gemeinde: hieraus, d.h. aus dem erfassbaren Prognosezeitraum, ergibt sich die Geltungsdauer des Flächennutzungsplans von etwa 10 bis 15 Jahren. Er besteht meistens aus einer einzelnen Planzeichnung im Maßstab 1 : 10 000, kann aber auch mehrere Pläne umfassen. Ergänzt werden diese durch den (vorliegenden) Erläuterungsbericht.

Gegenüber der einzelnen Bürgerin/dem einzelnen Bürger ist der Flächennutzungsplan *nicht* rechtsverbindlich, er bedeutet jedoch für die Gemeinde eine Selbstbindung in ihren weiteren Planungsentscheidungen und wirkt darüber hinaus auch gegenüber den am Verfahren beteiligten Planungsträgern bindend (s. auch 1.2). Erst mit der "verbindlichen Bauleitplanung" - dem Bebauungsplan, der gemäß der Selbstbindung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist - werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Nutzung der einzelnen Grundstücke getroffen, die auch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu beachten haben.

### 1.2 Das Rechtsverhältnis zu anderen Planungen (Raumordnung, Landschafts-, sonstige Fachplanungen)

Die Flächennutzungsplanung ist keine isolierte, thematisch begrenzte Einzelplanung, sondern eine alle Bereiche der räumlichen Planung koordinierende räumliche Gesamtplanung. Hieraus ergeben sich für sie einige Anpassungs- bzw. Beachtungspflichten aber auch ihre Bindungswirkung.

Zum einen hat sie sich den Zielen der räumlichen Gesamtplanungen auf übergemeindlicher Ebene nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen - relevant sind hier v.a. die Vorgaben der nächsthöheren Ebene, d.h. der Regionalplanung. Für die Gemeinde Driedorf sind diese im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2001 definiert. Zu Beginn des Planungsprozess befand sich dieser allerdings noch in Aufstellung, so dass auch die Grundlagen des zu dieser Zeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplans Mittelhessen (RROPM) aus dem Jahr 1995 eingeflossen sind. Der Entwurf des neuen Regionalplans (Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2000 - RPM 2000) wurde aber schon frühzeitig in die Planungen eingebunden, die Vorgaben des RROPM 95 sind im folgenden nur bei Abweichungen gesondert aufgeführt.

Zum anderen müssen die für das Gemeindegebiet vorliegenden Fachplanungen - das sind Planungen zu sachlich abgegrenzten Themenbereichen (z.B. zur Wasserwirtschaft, zur Energieversorgung oder zum Schienenverkehr) - berücksichtigt und mit den gemeindeeigenen Planungsabsichten abgestimmt werden. Die Fachplanungen haben sich danach ihrerseits dem Flächennutzungsplan anzupassen. Einer dieser Fachpläne ist der Landschaftsplan, der jedoch von den Gemeinden selbst (ebenfalls für das gesamte Gemeindegebiet) aufgestellt wird. Dessen Inhalte werden nach Hessischem Naturschutzrecht z.T. in den Flächennutzungsplan übernommen, z. T. sind sie zu berücksichtigen. Außerdem sind wesentliche Abweichungen des Flächennutzungs- vom Landschaftsplan im Erläuterungsbericht zu begründen. Der Landschaftsplan, erstellt durch das Planteam Mittelhessen, wurde am 23.01.2001 durch die Gemeindevertretung Driedorf beschlossen und am 31.07.2001 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

### 1.3 Inhalt

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan alle notwendigen Aussagen zur "Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen". Diejenigen Darstellungen, die hierfür insbesondere in Frage kommen (und meistens auch in den Plan aufgenommen werden), sind in § 5 Abs. 2 BauGB genannt; dazu gehören v.a.:

- die Bauflächen;
- die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, wie Bildungs-, Gesundheits- und soziale Einrichtungen, Verwaltungen;
- die Verkehrs- und die Ver- und Entsorgungsflächen (Wasser, Abwasser, Abfall, Energie);
- die Grünflächen, Wasserflächen und die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen;
- die Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Wenn die Notwendigkeit besteht, können im Flächennutzungsplan auch weitere, d.h. nicht in § 5 Abs. 2 BauGB aufgezählte Bodennutzungen dargestellt werden.

### 1.4 Verfahren

Da der Flächennutzungsplan ein Gesamtplan ist, der auf seiner Maßstabsebene alle räumlichen Planungen koordiniert und ihnen für die Zukunft eine Richtung zu geben versucht, ist das Verfahren zu seiner Aufstellung relativ aufwendig. Die notwendigen Verfahrensschritte, von denen die wichtigsten im BauGB fixiert sind (in den §§ 2 bis 4, 6 und 13) sind im einzelnen:

- der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung;
- die Erarbeitung der Vorentwürfe;
- die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger;
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hierzu gehören v.a. die Träger der Fachplanungen, aber auch die benachbarten Gemeinden);
- die Erarbeitung des Planentwurfs und des Erläuterungsberichtes;



- die öffentliche Auslegung des Entwurfes und des Erläuterungsberichtes (während dieser Zeit können die Bürger/innen selber Anregungen zur Planung vorbringen);
- die Abwägung, d.h. die Entscheidung darüber, ob und wie die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung zu berücksichtigen sind und der Beschluß über den Plan (für beides ist allein die Stadtverordnetenversammlung zuständig);
- die Genehmigung durch das Regierungspräsidium in Gießen;
- die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit das Wirksamwerden des Flächennutzungsplans.

### **1.5 Darstellungssystematik/Kartengrundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf wurde im Maßstab 1 : 10 000 als einzelne Planzeichnung erstellt. Als Kartengrundlage dienten digitale Daten des ATKIS (Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem), die ALK, das digitale Geländemodell und die Topographische Karte im Maßstab 1: 10 000 des Hessischen Landesvermessungsamtes.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB muß die Darstellung der Bodennutzung im Flächennutzungsplan in bestimmten Fällen nicht flächendeckend erfolgen, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Plan zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt wird. Dies gilt jedoch nur für Bereiche, für die - beispielsweise aufgrund fehlender Untersuchungen oder noch nicht abgeschlossener Fachplanungen - noch keine abschließenden Aussagen zur zukünftigen Nutzung getroffen werden können.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf erfolgen flächendeckend und bedürfen keiner späteren Ergänzung.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDSÄTZLICHE ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

### 2.1 Notwendigkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat am 10.09.96 den Beschluß zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefaßt. Eine grundlegende Überarbeitung des 'alten' Flächennutzungsplans wurde v.a. aus folgenden Gründen notwendig:

- der 'alte', derzeit noch gültige Flächennutzungsplan wurde bereits am 05.12.1980 rechtskräftig; bei einem zugrundeliegenden Prognosezeitraum von 10 bis 15 Jahren ist dessen Zieljahr folglich 1995 erreicht worden;
- der neu aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf erfordert die Einarbeitung der geänderten Fachinhalte in den Flächennutzungsplan;
- seit Wirksamwerden des 'alten' Flächennutzungsplans wurden bereits 7 Änderungen (Stand: 30.10.98) durchgeführt, Anträge für weitere Änderungsverfahren liegen vor.

### 2.2 Die Gemeinde Driedorf - Lage, Geschichte, regionalplanerische Einordnung

#### 2.2.1 Lage im Raum/naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Driedorf liegt im westlichen Teil des zum Regierungsbezirk Gießen gehörenden Lahn-Dill-Kreises. Geographisch liegt sie auf dem Plateau des Hohen Westerwaldes. Sie grenzt im Westen an das Land Rheinland-Pfalz. Die hessischen Nachbargemeinden sind Breitscheid, Herborn, Mengerskirchen und Greifenstein, in Rheinland-Pfalz ist es die Verbandsgemeinde Rennerod.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Driedorf, Heiligenborn, Heisterberg, Hohenroth, Mademühlen, Münchhausen, Roth, Seilhofen und Waldaubach. Die Verwaltungsgliederung geht aus Abbildung 2-1 hervor.

Die Bundesstraße B 255 von Marburg über Herborn nach Montabaur durchquert das Planungsgebiet in ost-westlicher Richtung. Von ihr zweigt nördlich von Hohenroth die B 414 ab. Die A 45 ist mit der Auffahrt Herborn-West etwa 8 km entfernt, die B 54 Siegen-Limburg ebenfalls ca. 8 km.

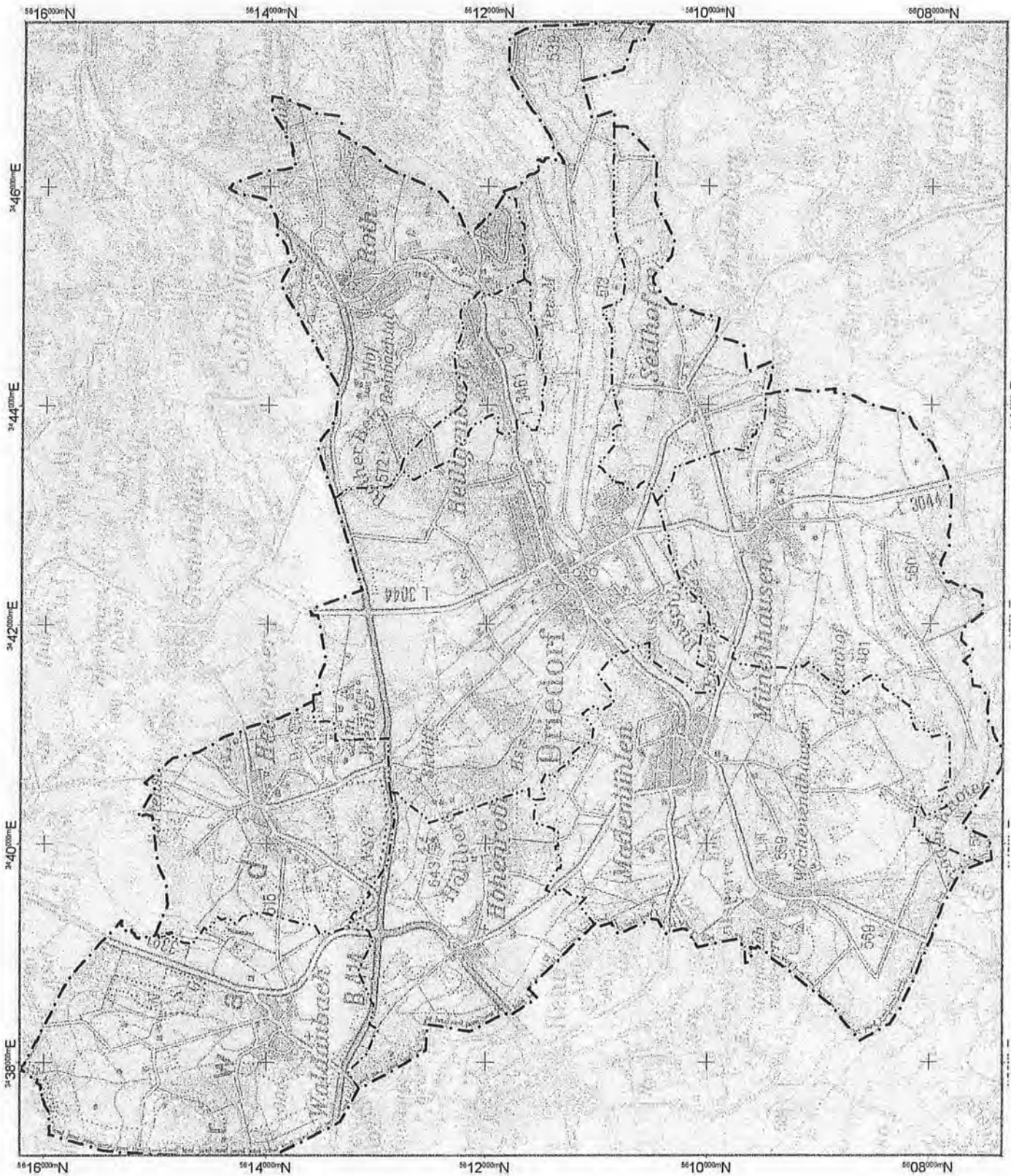
Die Flächengröße der Gemeinde beträgt 4.755 ha. Etwa 2.669 ha bestehen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, etwa 1.700 ha sind Waldflächen, die restlichen Angaben sind siedlungsabhängige und sonstige Flächen.

Die Gemeinde Driedorf gehört im Ganzen zum Naturraum „Westerwälder Basalthochfläche 322.0“, dem größten Teil des übergeordneten Naturraumes „Hoher Westerwald 322“.

Im Osten schließt sich der Dillwesterwald, die östliche Abdachung des Westerwaldes gegen das Dilltal, an das Gemeindegebiet an. Weiter südlich befindet sich das Oberwesterwälder Kuppenland. Beide gehören zum Naturraum Oberwesterwald, der den Hohen Westerwald hufeisenförmig umgibt.

Bei der Basalthochfläche handelt es sich um eine Plateaulandschaft auf 400 bis 643 Metern Höhe, die von einzelnen Basaltkegelresten und diese verbindenden Berggrücken geprägt ist. Landschaftlich und klimatisch zeigt sich die Gemeinde recht einheitlich.

Abbildung 2-1: Übersichtskarte 1:50.000



Gegliedert wird die ansonsten flachwellige Landschaft durch mehrere Bäche mit zahlreichen Quellarmen (Ulmbach, Rehbach, Mühlbach und Aubach). Diese entwässern das Gebiet in die Dill bzw. direkt in die Lahn. Sie fließen mit relativ geringem Gefälle in flachmuldigen Bachtälern. Erst wenn sie die Hochfläche verlassen, erhöht sich das Gefälle und die Läufe kerben sich tiefer ein.

## 2.2.2 Geschichtliche Entwicklung der Ortsteile und der Gesamtgemeinde

### 2.2.2.1 Besiedlung und Entwicklung der Landnutzung

Die planmäßige Besiedlung des Hochplateaus mit Gründung von Dörfern begann in der zweiten Hälfte des ersten Jahrtausends unserer Zeitrechnung, also nach der Völkerwanderung. Die Randbereiche des Hohen Westerwaldes waren bereits in der Hallstattzeit (ca. 500 Jahre v. Chr.) dauerhaft besiedelt. Älteste Siedlungsspuren auf der Hochfläche stammen aus dem La-Tene-Stadium der Eisenzeit. Die germanische Landnahme führte zu einer Siedlungsverdichtung, die in der hochmittelalterlichen Rodungsphase ihren Höhepunkt und auch Abschluß fand. In der Folgezeit setzte eine rückläufige Bewegung ein, die zur Aufgabe vieler Siedlungen führte, so daß der Wald wieder vordringen konnte. Mit dem Ende des Wüstungsvorganges, der zu einer flächenmäßigen Ausdehnung und zu einem Anwachsen der Bevölkerung der größeren Haufendörfer, wie z. B. Driedorf, führte, war die Kulturlandschaft, wie wir sie auch heute noch zum großen Teil vorfinden, in ihren Grundzügen festgelegt (GIESSENER GEOGRAPHISCHER EXKURSIONSFÜHRER).

Der wesentliche Ausgangspunkt der kulturhistorischen Entwicklung und der nachhaltigen Gestaltung des Landschaftsbildes des Westerwaldkreises dürfte neben dem Brandrodungsfeldbau und der Waldweide in den Spateisenvorkommen liegen. Die Gewinnung des Eisenerzes, das in holzgefeuerten Öfen (sog. Rennöfen) geschmolzen wurde, geht bis in vorgeschichtliche Zeit zurück. Ohne eine intensive Nutzung der Waldbestände (u.a. Köhlerei) war die Ausbeutung der Erzvorkommen nicht möglich. Für die Eisenverhüttung im Siegerland und im oberen Dilltal wurde auch in Driedorf Holzkohle gebrannt (HÄBEL 1980).

Die weitgehende Entwaldung des Hohen Westerwaldes erfolgte im 9. und 12. Jahrhundert und wurde zwischen dem 13. und 15. Jahrhundert abgeschlossen. Es wird vermutet, daß um das Jahr 1000 noch 80% des Hohen Westerwaldes mit Laubwald bedeckt waren. Die noch im 16. Jahrhundert stark ausgeprägte Köhlerwirtschaft wurde um die anschließende Jahrhundertwende durch Forstordnungen reglementiert. Zuvor waren bereits Mitte des 15. Jahrhunderts erste Gesetze zum Schutz des Waldes erlassen worden, die jedoch weitgehend wirkungslos blieben. Karten aus dem 18. Jahrhundert zeigen nur noch wenige Wälder auf der Hochfläche. Diese wurden als Markwälder gemeinsam von den Bewohnern einer Gemeinde zur Waldweide oder Eckernmast genutzt. Der Raubbau am Wald führte zu Bau- und Brennholzmangel. Eine Haubergswirtschaft wie z.B. im Siegerland existierte hier in dieser Form weniger, sie diente hauptsächlich der Brennholzversorgung (HÄBEL 1980).

Der hessische Teil des hohen Westerwaldes geriet seit dem 12. Jahrhundert unter die Herrschaft der Grafen von Nassau-Dillenburg, unter der er Jahrhunderte verblieb. Bei der territorialen Neugliederung nach den napoleonischen Kriegen wurden alle seitherigen nassauischen Herrschaften zum Herzogtum Nassau mit Regierungssitz in Wiesbaden zusammengeschlossen, das 1866 Preussen zugeteilt wurde. Bei der Neugliederung 1945 lebte die alte Grenze wieder auf, als das vormals Nassau-Dillenburgische Gebiet dem Land Hessen und die westlich anschließenden Teile des Hohen Westerwaldes dem Land Rheinland-Pfalz zugeordnet wurden (GIESSENER GEOGRAPHISCHER EXKURSIONSFÜHRER, 1982).

Eine erste urkundliche Erwähnung Driedorfs liegt aus dem Jahre 1124 vor. Es bestand vermutlich aus drei Siedlungen („Dreidorf“). Die Nachbardörfer waren zu dieser Zeit nur in der Form von Einzelhöfen vorhanden. Schon in der Franzosenzeit (1807-1814) war Driedorf einmal Mittelpunkt einer Großgemeinde. Damals gab es dort eine „Mairie“ (Bürgermeisterei), der auch die anderen Orte des Kirchenspiels unterstellt waren. Dies wurde nach 1814 durch die Nassauer wieder beendet und die Schultheisen (vorher „Heimberger“) eingeführt.

Driedorf hatte schon immer mehr Geschäfte und Handwerksbetriebe, Ärzte und Apotheken als die anderen Orte, so daß es auch in dieser Hinsicht einen Mittelpunkt darstellt. Die Zahl der Dörfer im Gebiet der heutigen Gemeinde war im Mittelalter größer als heute. Von den jetzigen ist kaum eines jünger als 800-900 Jahre. Mit Ausnahme von Roth gehörten alle Orte des heutigen Gemeindegebietes zum Kirchspiel Driedorf.

Schon 1305 erhielt Driedorf wegen seiner Eigenschaft als Verkehrsknotenpunkt die Stadtrechte (im Zuge der preussischen Gemeindeordnung Ende des 19. Jahrhunderts verlor es diesen Status jedoch wieder.). Seit alter Zeit querten den Westerwald drei größere „Fernverkehrsstraßen“, die im Mittelalter ihre größte Bedeutung erlangten. Zwei dieser Straßen werden auch heute noch genutzt: Die B 255 mit ihrer Fortführung als B 414, die im Mittelalter als „Köln-Leipziger Straße“ die bedeutendste war und die B 54, die bereits damals Mainz mit dem erzeichen Siegerland verband, sowie die nur noch in kläglichen Wegeresten erhaltene „Alte Rheinstraße“, die Dillenburg bzw. Haiger mit dem Neuwieder Becken verband.

Drei große Brände suchten den Ort heim. Zuletzt 1819, als 196 Gebäude und die Pfarrkirche niederbrannten. Die in den Jahren 1822-1827 im klassizistischen Stil erbaute evangelische Kirche kennzeichnet den historischen Ortskern Driedorfs, der mit seinem orthogonalen Straßennetz und einem stattlichen Marktplatz vor der Kirche von dem großzügig geplanten Wiederaufbau nach dem Brand zeugt. Alle übrigen Ortsteile weisen das typische Erscheinungsbild des Haufendorfes auf.

Der zentrale Kernort Driedorf wurde am 30.04.1998 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Insbesondere die Wiederherstellung des historischen Marktplatzes als Dorfmittelpunkt ist Ziel der Dorferneuerungsplanung in Driedorf.

#### 2.2.2.2 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft des Hohen Westerwaldes ist seit jeher kleinbäuerlich bis zwergbäuerlich strukturiert. Die Realerbteilung führte zu einer teilweise extremen Besitz- und Flurzersplitterung. Unter den ungünstigen natürlichen Produktionsbedingungen war der größte Teil der bäuerlichen Kleinbetriebe auf Zuerwerb angewiesen.

Obwohl das kühlfeuchte Klima und die schweren Böden den hohen Westerwald zu einem ausgesprochenen Grünlandstandort machen, wurde immer ein Teil, meist trockenere Flachhänge in Dorfnähe, zur Eigenversorgung ackerbaulich genutzt (vor allem Brotgetreide und Kartoffeln).

Große Bedeutung hatte die sog. „Trieschwirtschaft“, einer Form der Feld-Gras-Wirtschaft, bei der nach 4-5 Jahren Ackernutzung Gras eingesät wurde und etwa die gleiche Zeit (meist noch länger) als Wiese zur Heugewinnung genutzt. In der Regel gab es zwei unterschiedlich intensiv bewirtschaftete Bereiche. Zum einen die als „Innenfeld“ oder „Geilfeld“ bezeichnete Kernflur, die mit Dung versehen wurde, und zum anderen die als „Außenfeld“ bezeichneten ungedüngten Flurbezirke. Die Trieschgebiete waren dadurch gekennzeichnet, daß Acker und Wiesen kleinparzelliert in unregelmäßiger Gemengelage um die Dörfer angeordnet waren. Flurnamen wie „Auf dem Triescher“ zeugen von dieser altertümlichen Anbauform.

Insgesamt herrschte Grünland in Form von Wiesen in den feuchten Talmulden sowie als Viehweiden, die sich in den Randbereichen der Gemarkungen ausdehnten, vor. Letztere waren meist in Gemeindebesitz und wurden als Hutweiden unter der Aufsicht der Gemeindegirten genutzt. Im 16. Jahrhundert befanden sich diese in einem sehr ungepflegten Zustand. Sie waren oft von Ginster, Wachholder oder Heidekraut bestanden und mit Basaltblöcken übersät. Viele dieser Flächen sind aus ehemaligen Waldweiden hervorgegangen. Regional begründeten die Hutweiden jedoch hohe Viehbestände an Rindern. Im 17. und zu Beginn des 18. Jahrhunderts beweideten auch große Schafherden diese Flächen. Eine starke Änderung des Charakters der Hutweiden erfolgte ab 1840 durch Entwässerung, die parallel zur Anlage von Windschutzpflanzungen durchgeführt wurde. Nun gewann auch die Fichte, die bis ca. 1600 im Westerwald nahezu unbekannt war, mehr und mehr an Bedeutung. Viele der Gemeindegirten, die aufgrund ihrer Standortungunst oder Entfernung vom Ort aufgegeben wurden, fielen im Laufe der Zeit zum Teil flächenhaften Windschutzpflanzungen bzw. Aufforstungen anheim.

Zwischen den beiden Weltkriegen versuchten staatlich geförderte Meliorationsgenossenschaften, die Weiden vor allem durch Drainage, Steinelesen und Düngung zu verbessern. In den Nachkriegsjahrzehnten nahm das Interesse an der Pflege des Gemeindegrünlandes jedoch stark ab, so daß sich ihr Zustand wieder verschlechterte.

Nach und nach gingen die Gemeinden dazu über, häufig im Zusammenhang mit einer Flurbereinigung, das Grünland aufzuteilen und einzukoppeln. Privat wurden die Koppelweiden meist durch Mähweidenutzung besser instand gehalten. Andere Teile der gemeindeeigenen Weiden wurden aufgeforstet. Die letzten der noch traditionell gehüteten Weiden wurden eingezäunt, als für die ausscheidenden Hirten keine Nachfolger gefunden werden konnten.

### 2.2.3 Einordnung durch die Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 weist die Gemeinde Driedorf als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Raumes aus, das dem Mittelbereich von Herborn (Mittelzentrum) zugeordnet ist. Als Unterzentrum übernimmt Driedorf über das eigene Gemeindegebiet hinaus Versorgungsaufgaben des täglichen Bedarfs für die Gemeinden Breitscheid und Greifenstein.

Innerhalb des Achsensystems liegt Driedorf an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Rennerod) - Driedorf - Herborn - Gladenbach, mit regionaler Verbindungsfunktion nach Weimar. Die Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen soll mit dem Betrieb und Ausbau öffentlicher Nahverkehrssysteme abgestimmt werden.

In unmittelbarer Nähe verläuft außerdem die großräumige Fernverbindungsachse Frankfurt/M. - Gießen - Wetzlar - Herborn - Dillenburg - Haiger - (Siegen).

Für die Entwicklung des ländlichen Raumes macht der RPM 2001 u.a. als Ziel die Vorgabe, den Strukturwandel zu fördern, um dessen eigene wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und Abhängigkeiten zu verringern. Darüber hinaus sind Wanderungsverluste im ländlichen Raum zu verhindern. Als Entwicklungsgrundsätze sind u.a. zu beachten:

- die Stärken ländlicher Kultur und ländlichen sozialen Lebens sollen ausgebaut und die Eigenständigkeit und Eigenverantwortung gefördert werden;
- einer weiteren Erhöhung der Abhängigkeit vom Individualverkehr soll entgegengewirkt und eine flächenbedeckende Mindestbedienung im ÖPNV sichergestellt werden;
- die kleinen und mittelständischen Betriebe sollen gesichert und gefördert werden;

- land- und forstwirtschaftlichen Belangen sollen unter Beachtung u.a. der Erfordernisse der Landschaftspflege sowie der Grundwassersicherung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden; Betriebsstandorte sollen gegen Wohnsiedlungsentwicklungen abgesichert werden.

Zur Bodennutzung Driedorfs enthält der RPM 2001 u.a. folgende wichtige Vorgaben:

- Große Teile der landwirtschaftlichen Nutzfläche im südlichen und westlichen Gemeindegebiet sind als "Bereiche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die hier vorhandenen für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden sind einer Landbewirtschaftung vorzuhalten, die der nachhaltigen Sicherung der Bodenfruchtbarkeit dient. Insbesondere in Mittelgebirgslagen ist die Grünlandwirtschaft als wichtiges Element der Landbewirtschaftung und Landschaftspflege durch eine geeignete Agrarstruktur aufrechtzuerhalten. Andere Nutzungen, die eine nachteilige Veränderung des Eignungspotentials bewirken, können, sind auszuschließen.
- fast das gesamte Gemarkungsgebiet befindet sich im „Bereich für die Grundwassersicherung“; hier hat die Grundwassersicherung Vorrang vor Nutzungsansprüchen, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können;
- vorwiegend im östlichen Teil des Gemeindegebiets sind mehrere „Bereiche oberflächennaher Lagerstätten“ zur Sicherung der dortigen Rohstoffvorkommen ausgewiesen; die Nutzung oder Nutzungsausweisung dieser Flächen darf eine künftige Rohstoffgewinnung nicht unmöglich machen oder unzumutbar erschweren;
- weiterhin sind zahlreiche Flächen in Driedorf als „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt; in diesen Bereichen sind Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren nachhaltig zu sichern und zu verbessern, daher haben sich alle Nutzungen den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen der Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope und der Entwicklung ihres Verbunds anzupassen;
- schließlich sind u.a. entlang des gesamten Rehbachs, entlang des Au-Bachs und westlich von Mademühlen „Bereiche für besondere Klimafunktionen“ dargestellt; sie sind von Bebauung, Aufforstung und anderen, die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung behindernden Maßnahmen freizuhalten; Emissionsquellen bzw. der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe sind in diesen Bereichen zu reduzieren;
- die Wochenendhausgebiete an der Krombachtalsperre und am Heisterberger Weiher sind als „Erholungsschwerpunkt“ ausgewiesen und als solcher für Freizeit und Erholung zu sichern; Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen müssen die Umweltverträglichkeit dieser Nutzungen langfristig gewährleisten, außerdem sind Überlastungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hier zu vermeiden und vorhandene Belastungen zu verringern.

Weitere Vorgaben des RPM 2001 - u.a. zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen - werden in detaillierter Form in Kapitel 3 - Erläuterung und Begründung der Plandarstellungen, jeweils bezogen auf die Einzelausweisungen aufgeführt.

## 2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die im folgenden verwendeten Bestandszahlen stammen vom Hessischen Statistischen Landesamt (HSL) bzw. aus der Kommunalen Informationsverarbeitung (KIV - Daten zu den einzelnen Ortsteilen).

Da die KIV bei der Ermittlung der Einwohnerzahlen sowohl Haupt- als auch Nebenwohnsitze berücksichtigt, liegen die Werte höher als die des HSL, das nur Einwohner mit Hauptwohnsitz erfaßt. Letztere sind auch für die Wohnbauflächenbedarfsprognose maßgeblich. Die höheren Einwohnerzahlen der KIV werden hier nur wiedergegeben, um Entwicklungstrends in den einzelnen Ortsteilen aufzuzeigen.

Die Prognosedaten wurden dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 (RROP 95), dem Raumordnungsgutachten Mittelhessen 1997 (ROGM 97) sowie dem Entwurf des Regionalplans Mittelhessen von 2000 (RPM 2000) entnommen.<sup>1</sup> Dem aktuellen Landesentwicklungsplan liegen aktualisierte Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde, welche allerdings noch nicht auf Städte und Gemeinden heruntergerechnet wurde. Diese Prognose projiziert deutlich verringerte Bevölkerungswerte für Mittelhessen gegenüber den bisherigen Annahmen.

### 2.3.1 Status Quo

#### 2.3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die folgenden Tabellen und Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung Driedorfs und seiner Ortsteile seit der Volkszählung im Jahr 1987. Danach hatte die Gemeinde bis 1995 einen Bevölkerungszuwachs von 11 % zu verzeichnen, der damit leicht über den Zuwächsen im Land Hessen, der Region Mittelhessen und dem Lahn-Dill-Kreis bis zum gleichen Jahr liegt, aber ansonsten relativ konform mit dem Entwicklungstrend geht (s. Abbildung 2-3).

Laut ROGM 1997 wuchs die Bevölkerung Mittelhessens im gesamthessischen Vergleich in den Jahren 1987 bis 1995 überdurchschnittlich stark (+10,8 %), wenngleich die Entwicklung seit 1993 etwas nachläßt. Der Lahn-Dill-Kreis (+10,6 %) sowie besonders der Mittelbereich Herborn (+7,1 %) verzeichneten dabei jedoch, innerhalb der Region, unterdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse.

Anhand der Zahlen wird deutlich, daß die Gemeinde Driedorf einen auf Land, Region und Kreis bezogenen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat, innerhalb des Mittelbereichs Herborn jedoch eine relativ hohe Wachstumsrate aufweist.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Driedorf teilt sich grob gesehen in zwei Blöcke auf: 1. den Bereich der Ortsteile unter 500 Einwohnern (Seilhofen, Hohenroth, Heiligenborn, Heisterberg, Münchhausen und Waldaubach), wobei hier einzig und allein Heisterberg einen Bevölkerungsanstieg aufzeigt; sowie 2. den Bereich der Orte über 500 Einwohnern (Roth, Mademühlen und Driedorf), in deren Gesamtheit eine Steigerung der Bevölkerung bis 1996/97 zu erkennen ist. Driedorf als größter und Zentraler Ort dominiert neben seiner absoluten Einwohnerzahl v.a. durch seine prägnante Steigerung der Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 2-4).

Aus obigen Daten ergibt sich eine Bevölkerungsdichte für die Gemeinde Driedorf von 112,1 Einwohnern pro qkm im Jahr 1998 (zum Vergleich: in Hessen liegt die Einwohnerdichte bei 284,6 EW/qkm).

<sup>1</sup> EW-Zahlen ROGM 97 und RPM 2000 stimmen überein! Zahlen aus dem ROGM 97 wurden nur verwendet, wenn der RPM 2000 nichts Vergleichbares enthielt.

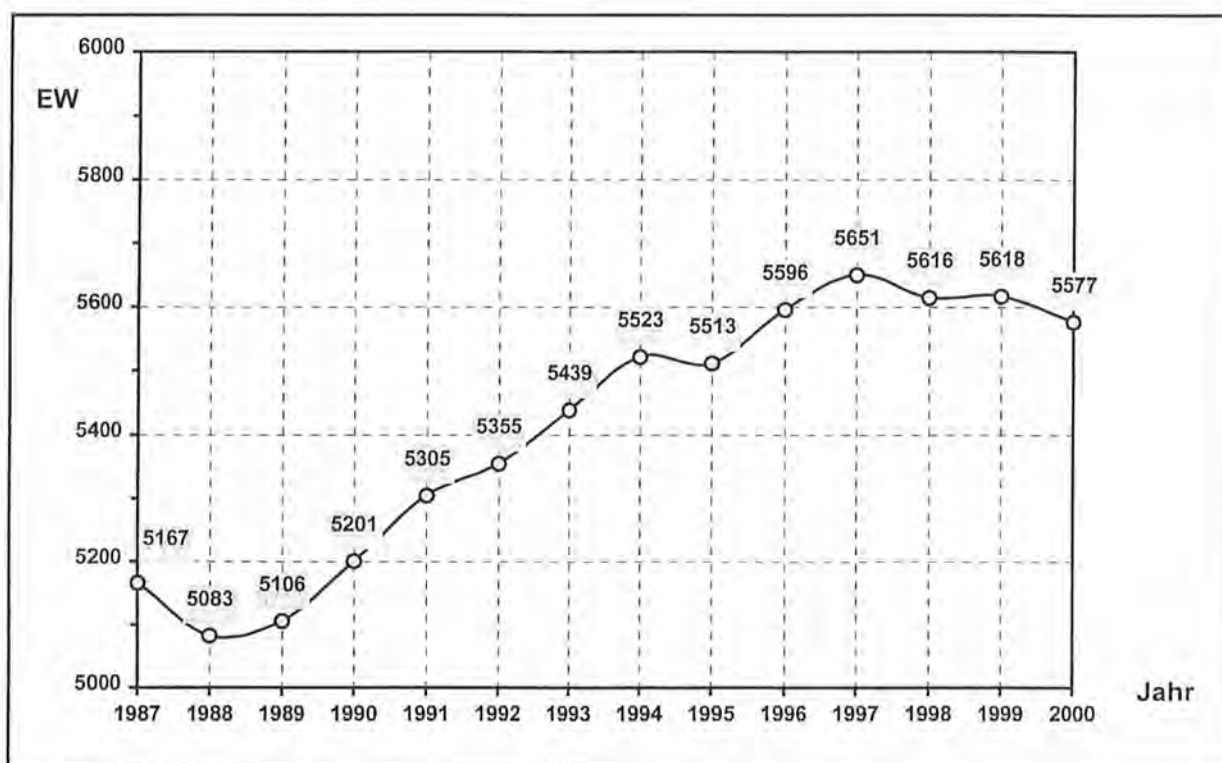


Tabelle 2-1: Bevölkerungsentwicklung Driedorfs in Zahlen.

Ortsteil	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Driedorf	1783	1744	1750	1758	1800	1811	1876	1928	1935	2024	2023	2013	2016	2029
Heiligenborn	271	222	217	222	220	218	223	222	227	219	218	214	204	198
Heisterberg	269	270	276	288	319	329	323	309	318	330	346	343	349	351
Hohenroth	186	193	200	214	217	217	208	216	204	201	205	202	202	217
Mademühlen	962	955	961	996	1030	1045	1045	1068	1073	1091	1095	1085	1037	1013
Münchhausen	348	345	340	352	356	355	361	357	360	347	348	356	359	351
Roth	712	704	709	721	711	720	763	771	754	744	777	778	804	775
Seilhofen	208	214	209	206	209	202	194	189	192	199	195	179	193	189
Waldaubach	458	436	444	444	443	458	446	463	450	441	444	446	454	454
Gesamt	5197	5083	5106	5201	5305	5355	5439	5523	5513	5596	5651	5616	5618	5577

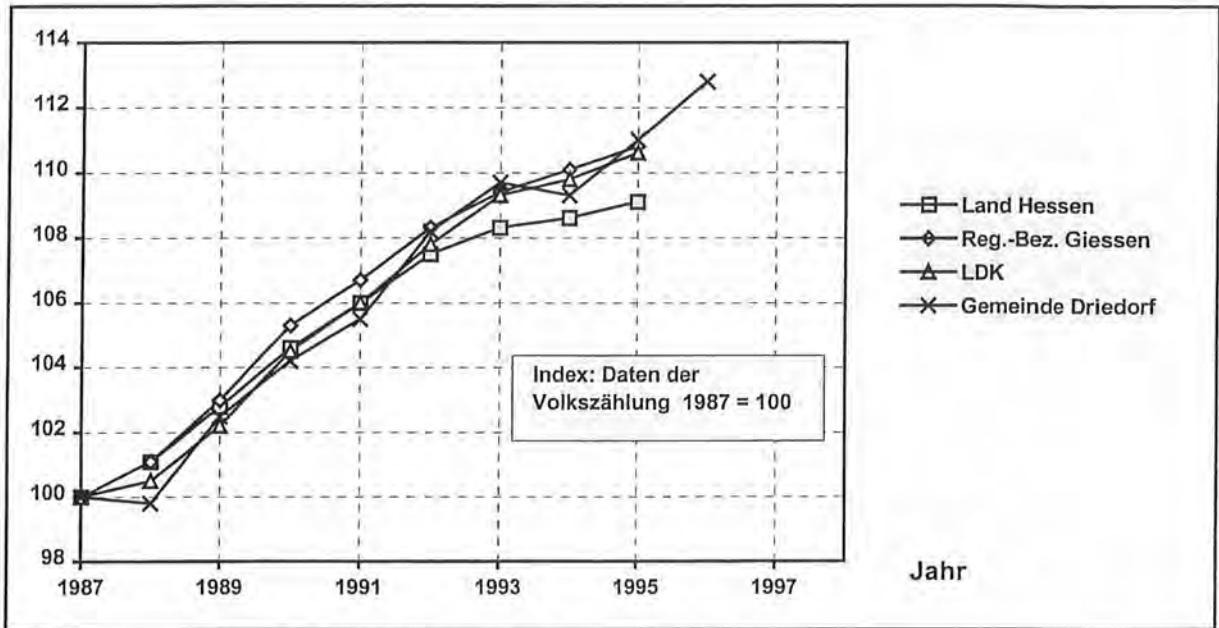
Quelle:.

Abbildung 2-2: Bevölkerungsentwicklung Driedorfs seit der Volkszählung 1987



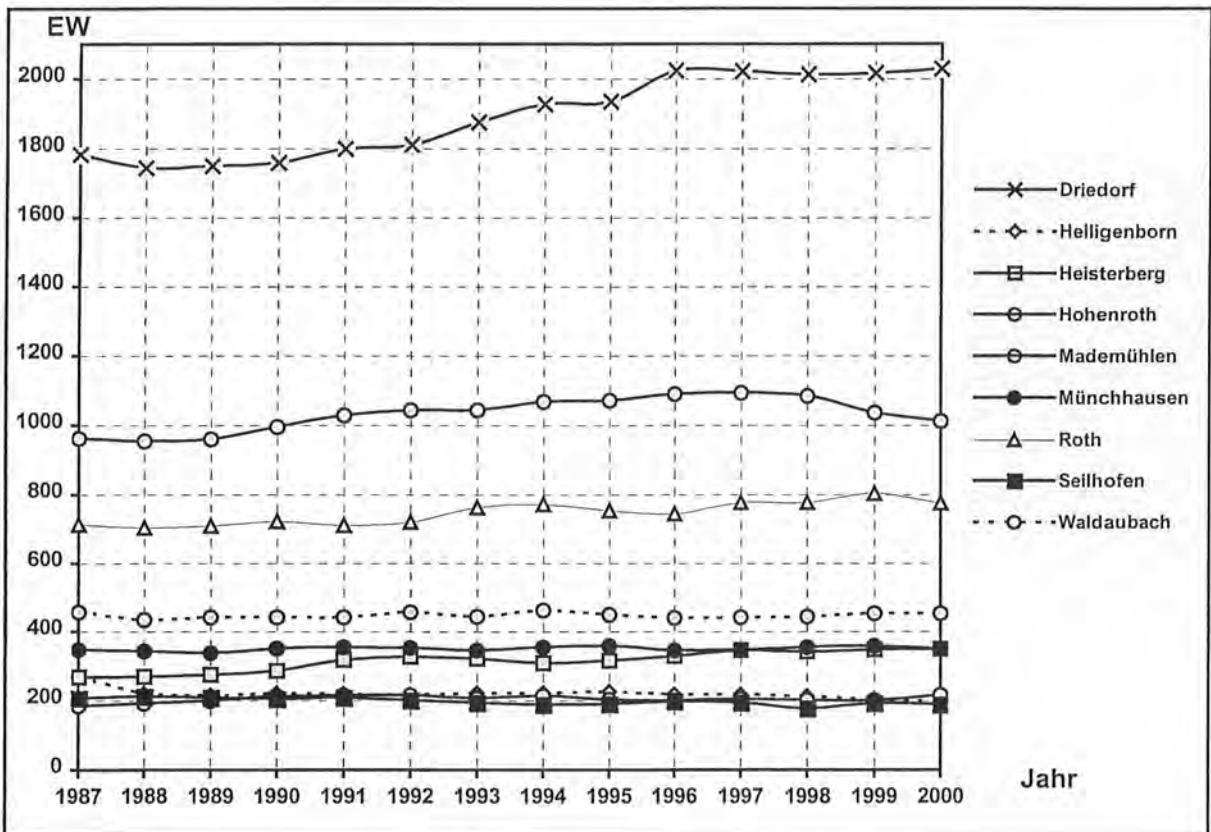
Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des KIV.

Abbildung 2-3: Vergleich der relativen Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Verwaltungseinheiten.



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des HSL.

Abbildung 2-4: Bevölkerungsentwicklung in den Driedorfer Ortsteilen seit der Volkszählung 1987 bis 2000.



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des KIV.

### 2.3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Tabelle 2-2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Driedorf unterschieden nach dem Saldo der Geburten- und Sterbefälle sowie den Veränderungen durch Zu- und Abwanderungen. Letztere waren dabei maßgeblich für die starken Bevölkerungszunahmen der letzten Jahre - insbesondere bis zum Jahr 1992/93 - verantwortlich. Diese Entwicklung ist bundesweit zu beobachten und auf die vereinigungsbedingten sowie aus der Öffnung Osteuropas resultierenden Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Sie hat ihren Höhepunkt jedoch bereits 1993 überschritten und schwächt sich seitdem wieder ab.

*Tabelle 2-2: Saldo der natürlichen Bevölkerungs- sowie der Wanderungsbewegungen in Driedorf.*

Jahre	Saldo der Wanderungsbewegungen	Saldo der nat. Bevölkerungsbewegung
1987	-26	-6
1988	-8	-2
1989	134	-5
1990	78	0
1991	43	20
1992	117	9
1993	68	3
1994	-47	24
1995	84	-2
1996	77	7

← Fall der Berliner Mauer

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des HSL.

### 2.3.1.3 Entwicklung der Altersstruktur

Tabelle 2-3 gibt die Entwicklung der Altersstruktur in Driedorf seit der Volkszählung 1987 wider. Die 20 bis 40jährigen stellen dabei zahlenmäßig die stärkste Bevölkerungsgruppe dar, gefolgt von den 40 bis 60jährigen sowie den älteren Mitbürger/innen über 65 Jahre; alle drei Gruppen zusammengenommen hatten 1996 einen Anteil von 70,3 % an der Gesamtbevölkerung, allein die über 40jährigen haben etwa die Hälfte der Bevölkerung gestellt (45,9 %). Nach den Entwicklungsannahmen des RPM 2001 wird der Anteil der drei Gruppen auf 77,2 %, allein der Anteil der über 65jährigen von 14,4 % im Jahr 1996 auf 17,3 % zum Jahr 2010 ansteigen.

*Tabelle 2-3: Bevölkerungsentwicklung absolut in Driedorf nach Altersgruppen.*

Jahre	unter 3	3-6	6-10	10 - 15	15-20	20-40	40-60	60-65	über 65
1987	159	156	207	256	370	1364	1238	291	646
1988	154	154	211	269	335	1353	1236	307	661
1989	162	161	214	275	331	1442	1236	307	681
1990	180	171	213	291	276	1522	1254	280	700
1991	196	175	214	276	273	1550	1274	274	718
1992	203	184	233	290	284	1567	1312	271	732
1993	198	191	247	291	303	1581	1326	252	758
1994	193	191	252	289	297	1542	1324	256	780

1995	192	219	251	305	306	1557	1343	280	753
1996	192	202	263	322	306	1575	1384	286	760
2010	159	160	221	392	300	2934		302	933

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des HSL bzw. des ROGM 97 (Projektion für das Jahr 2010)

## 2.3.2 Entwicklungsannahmen der Regionalplanung

### 2.3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklungsannahmen des RROPM 1995 zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Driedorf sind mittlerweile wie folgt durch die Aussagen des RPM 2000 korrigiert worden, der hier zugrundegelegt werden soll:

- RROPM 95 - Projektionskorridor bis zum 31.12.2010: max. 5200 EW;
- RPM 2001 - Projektion für das Jahr 2010: 5400 EW.

### 2.3.2.2 Entwicklung der Altersstruktur

Wie Tabelle 2-4 zu entnehmen ist, werden sich laut ROGM 97 bis zum Jahr 2010 erhebliche Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung Mittelhessens ergeben. In den Altersgruppen 0 bis 10 und 20 bis 45 Jahren ist mit einem Rückgang, bei allen älteren Jahrgängen mit einer kontinuierlichen Zunahme zu rechnen (insgesamt wird die Bevölkerung um 8,3 % - ebenfalls bezogen auf die Werte von 1993 - anwachsen). Dabei verläuft die Entwicklung in Mittelhessen noch günstiger als im Land Hessen, da der Überalterungsprozess hier nicht so stark ausgeprägt ist.

Tabelle 2-4: Relative Entwicklung der Altersstruktur in Mittelhessen in % (1993 = 100 %, Gesamtbevölkerung 2010 = 108,3%)

Alter \ Jahr	1995	2000	2005	2010
unter 3	97,8	90,8	81,7	80,5
3-6	99,2	93,8	84,9	78,9
6-10	108,1	110,4	103,6	93,7
10-16	85,0	114,2	117,0	109,7
16-20	128,5	110,3	122,3	124,0
20-45	100,1	100,5	97,5	92,2
45-60	101,7	102,9	118,9	138,9
60-65	104,3	131,8	103,9	118,8
65-75	102,2	103,3	116,6	114,8
über 75	102,9	116,1	127,8	134,4

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des ROGM 97.

Für die Gemeinde Driedorf ergibt sich hier wiederum eine vergleichsweise positive projizierte Entwicklung bis zum Jahr 2010 - v.a. hinsichtlich des Nachrückens der jüngeren Jahrgänge (s. Tabelle 2-5). Die relative Zahl der bis 20-jährigen wird hier leicht über dem Regionsdurchschnitt liegen, die Zahl der 20- bis 60-jährigen hingegen darunter. Die Gruppe der über 60-jährigen ist in Driedorf etwa genauso stark vertreten wie in Mittelhessen gesamt. Vergleicht man die Zahlen des HSL von 1996 mit der projizierten Entwicklung des RPM 98, ergibt sich für die Gemeinde Driedorf allerdings eine abnehmende Bevölkerungszahl in der Altersgruppe bis 10 Jahre und eine Zunahme bei den 10- bis 20-jährigen. Der Anteil der 20- bis 60-jährigen wird sich im Gegensatz zu dem der über 60-jährigen verringern. (Die fehlende Aufspaltung der Gruppe der 20- bis 60-jährigen läßt allerdings keine differenzierteren Rückschlüsse auf zukünftige Entwicklungen innerhalb der genannten Altersspanne zu.)

*Tabelle 2-5: Projizierte relative Entwicklung der Altersstruktur in Mittelhessen und Driedorf bis zum Jahr 2010 in %.*

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 60 Jahre	über 60 Jahre
Mittelhessen 2010	8,6 %	11,2 %	57,2 %	23,0 %
Driedorf 2010	10,0 %	12,8 %	54,3 %	22,9 %
zum Vergleich: Driedorf 1996	↓ 12,4 %	↑ 11,9 %	↓ 55,9 %	↑ 19,8 %

*Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des RPM 2000 bzw. des HSL (Zahlen für 1996).*

### 2.3.3 Prognose bis zum Zieljahr 2015

Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Driedorf bis 1996 sowie der neueren Entwicklungsannahmen des RPM 2000 (Zielprojektion bis zum Jahr 2010) wurde versucht, einen entsprechenden Trend für den Prognosezeitraum des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2015 zu ermitteln (s. Abbildung 2-5).

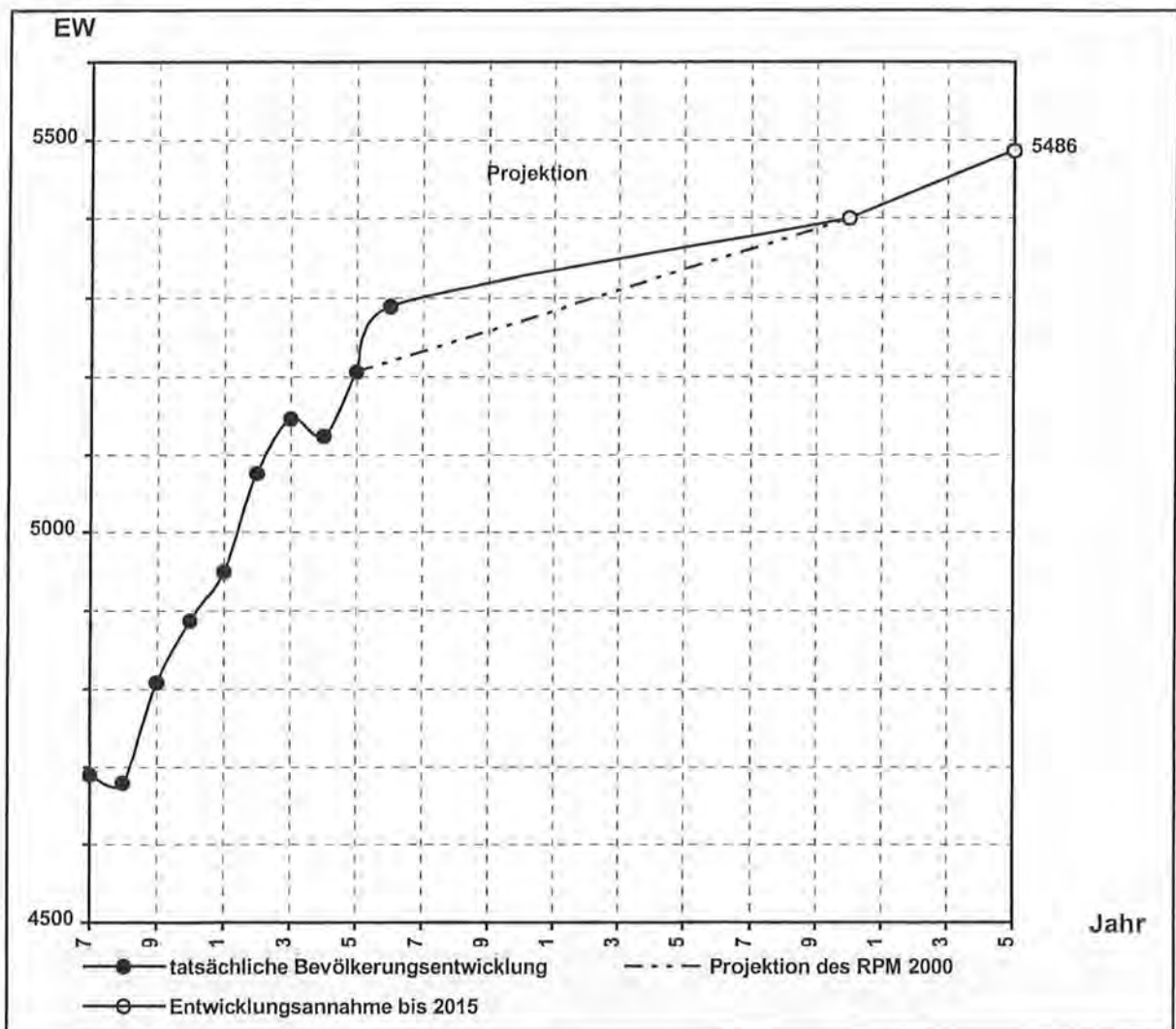
Nach dem Vorentwurf des LEP wird zwar im Regionenvergleich für die Region Mittelhessen mit den stärksten prozentualen Zuwächsen bis zum Zieljahr 2010 gerechnet (Projektion 2010). (Diese Annahme basiert v.a. auf einem unterstellten positiven Wanderungssaldo, der den Rückgang in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgleichen soll. Für die Region Mittelhessen ergibt sich danach ein Plus von 4,9 % in den Jahren von 1993 bis 2000 und von 3,3 % bis zum Jahr 2010.) Der RPM 2000 bewertet die durch das LEP getroffenen Annahmen jedoch als sehr optimistisch: die jüngsten Entwicklungen der Jahre 1994 und 1995 ließen weniger positive Wanderungssalden erwarten, als dargestellt werde.

Für die Gemeinde Driedorf läßt sich eine solche Rückläufigkeit - bis auf das Jahr 1994 - nach den Entwicklungen der letzten Jahre jedoch nicht bestätigen. Vielmehr wurden die durch die Regionalplanung projizierten Einwohnerzahlen regelmäßig durch einen stärkeren Zuwachs „überholt“, der zu einem Großteil auf Wanderungsgewinne, seit 1991 aber auch auf einen nahezu durchgehend positiven natürlichen Saldo zurückzuführen ist (s. Tabelle 2-2). In den Jahren nach 1993, in denen die Wanderungsbewegungen sich bundesweit bereits wieder stark abschwächten, ist in Driedorf 1994 zunächst ein starker Einbruch, ein Jahr später jedoch wieder ein deutlich positiver Saldo zu verzeichnen.

Unter Zugrundelegung des Projektionswertes von 5400 EW, den der RPM 2000 für das Jahr 2010 annimmt, läßt sich ein durchschnittlicher jährlicher Einwohnerzuwachs auf der Basis des Jahres 1995 von 13 EW errechnen. Bei linearer Fortsetzung der Entwicklung entspräche diesem eine Einwohnerzahl von 5465 im Jahr 2015. Berücksichtigt man jedoch die tatsächliche Bevölkerungszunahme in den Jahren 1995 und 1996, die offensichtlich höher ausfiel, als in der Projektion des ROGM 97 angenommen (vgl. hierzu den Verlauf der Projektionslinie 1995 bis 2010 und 1997 bis 2010), muß diese Zahl entsprechend nach oben korrigiert werden.

Als Richtwert wird hier daher eine Einwohnerzahl für das Jahr 2015 von 5486 EW, dem entspricht eine durchschnittliche jährliche Bevölkerungszunahme von 14 EW (bezogen auf den Gesamtzeitraum von 1995 bis 2015), angenommen. Die Einwohnerdichte würde in Driedorf damit auf 115,4 EW/qkm ansteigen (1. Halbjahr 1998: 112,1 EW/qkm), aber nach wie vor weit unter dem hessischen Durchschnitt liegen.

Abbildung 2-5: Trend der Bevölkerungsentwicklung in Driedorf bis zum Jahr 2015.



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des HSL bzw. des RPM 2000

Aus der Entwicklung der Altersstruktur in Driedorf in den letzten 10 Jahren (Tabelle 2-3) sowie der projizierten Altersgruppenverteilung des RPM 2000 für das Jahr 2010 (Tabelle 2-5) lassen sich zumindest Tendenzen auch für das Zieljahr 2015 ableiten (eine Festlegung auf genaue Zahlen kann und soll wegen zu großer Unsicherheiten hier nicht erfolgen). So kann in Driedorf mit einem zunehmend geringeren Anteil der 0- bis 10-jährigen sowie einer Stagnation oder ebenfalls leicht abnehmenden Zahl der 10- bis 20-jährigen gerechnet werden. Die große Gruppe der 20- bis 60-jährigen wird insgesamt vermutlich stagnieren bis zunehmen: dabei wird die Zahl der 40- bis 60-jährigen einem Gesamttrend entsprechend eher zunehmen, die Zahl der 20- bis 40-jährigen andererseits zurückgehen. In der Gruppe der über 60-jährigen ist mit einer weiteren Zunahme zu rechnen.

#### 2.3.4 Bevölkerungsprojektion 2020

Am 13.03.2002 hat die Regionalversammlung die Bevölkerungsprognose 2020 beschlossen. Danach wurden die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung deutlich nach unten korrigiert. Für Driedorf wird eine weitgehend gleichbleibende bis geringfügig abnehmende Entwicklung projiziert. Auf der Grundlage der HSL wird eine Einwohnerzahl von 5.250 für das Jahr 2020 gegenüber 5.288 am 31.12.1998 erwartet. Die Veränderung der Altersstruktur soll danach entsprechend den o.g. Annahmen erfolgen. Die Altergruppen bis 45 nehmen ab und die höheren nehmen zu (Tabelle 2-6).

*Tabelle 2-6: Veränderung der Altergruppen von 1998 bis 2020 gemäß Bevölkerungsprojektion 2020 in Prozent.*

Alter \ Jahr	2020
unter 3	- 25,8
3-6	- 23,8
6-10	- 23,4
10-16	-16,6
16-20	-4,3
20-45	-13,2
45-60	7,0
60-65	16,1
65-75	10,5
über 75	99,6

## 2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die angegebenen Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung Driedorfs wurden ebenfalls dem Regionalen Raumordnungsgutachten von 1997 entnommen bzw. stammen vom Hessischen Statistischen Landesamt. Die Zahlen zur Arbeitslosenstatistik stammen vom Landesarbeitsamt Hessen / Referat Statistik, die Zahlen der Berufspendler aus dem Pendler-Atlas Hessen vom 3.7.97 des Landesarbeitsamtes / Referat Arbeitsmarkt- und Berufsforschung.

## 2.4.1 *Status Quo*

### 2.4.1.1 Beschäftigtenentwicklung

Nach dem ROGM 97 hatte die Gemeinde Driedorf in den Jahren 1990 bis 1996 eine im innerregionalen Vergleich überdurchschnittlich starke relative Abnahme der Beschäftigtenzahl von -4 % zu verzeichnen (sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort; RB Gießen: +1 %, Lahn-Dill-Kreis: +3 %). Diese Abnahme kann allerdings nicht auf einen mangelnden bzw. unterdurchschnittlichen Anteil an gewerblichen Bauflächen zurückgeführt werden, da Driedorf im ROGM 97 als Gemeinde mit stark überdurchschnittlichen Anteilen an Industrie- und Gewerbeflächen im Bestand sowie überdurchschnittlichem Siedlungsflächenbestand dargestellt ist.

Nach den Kriterien des ROGM 97 stellt Driedorf keine typische Auspendlergemeinde dar, da die Beschäftigtendichte (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung) oberhalb des regionalen Durchschnitts von 30 % liegt. So arbeiteten im Juni 1996 von den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern allein 34,5 % in Driedorf, während 22,7 % in die Stadt Herborn und immerhin noch ein Anteil von 7,2 % nach Dillenburg sowie 7,0 % nach Haiger auspendelte (alle übrigen verteilen sich zu Prozentzahlen unter 5 auf die übrigen Gemeinden des Kreises; 15,5 % der Beschäftigten arbeiten außerhalb des Kreises).

Die Betrachtung nach Geschlechtern weist für 1995 einen über dem Landesdurchschnitt liegenden Anteil der weiblichen Erwerbstätigen in den mittelhessischen Landkreisen von jeweils über 44 % auf (Hessen:42,6 %). Eine Ausnahme bildet jedoch der Lahn-Dill-Kreis, der mit 39,8 % (Driedorf 42,3 %) deutlich darunter liegt.

Für Driedorf stellen sich die entsprechenden Entwicklungen in Tabelle 2-7 und Abbildung 2-6 dar. Kennzeichnend ist dabei der hohe, weit über dem Regions- und Kreisdurchschnitt (1995: 37,1 % bzw. 47 %) liegende Anteil an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe, der jedoch seit 1987 kontinuierlich (um etwa 10 % von 81,1 % auf 69,8 % in 1996) gesunken ist.

Auffällig ist auch die Entwicklung in der Abteilung „Sonstige Dienstleistungen“ verlaufen, in der sich die Beschäftigtenzahl innerhalb des dargestellten Zeitraums mehr als verdreifacht hat, mit einem Anteil von 16,9 % aber noch weit unter dem Regionsdurchschnitt liegt (1995: 23,7 %). In der Abteilung „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“ hat sich immerhin nahezu eine Verdopplung der Arbeitsplätze vollzogen. Demgegenüber sind die Zahlen in den übrigen Wirtschaftsabteilungen zwischen 1987 und 1996 relativ konstant geblieben.

Insgesamt ist die Zahl der Arbeitsplätze von 1987 bis 1991 kontinuierlich gestiegen, sank dann jedoch bis 1993 auf einen Tiefstand und entwickelt sich seitdem wieder leicht positiv.

Aus Abbildung 2-6 wird die zunehmende Zahl der Arbeitnehmerinnen gegenüber der Abnahme der Arbeitnehmer innerhalb dieses Zeitraums deutlich, wodurch sich der Abstand zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten immer mehr verringert hat. Insgesamt liegt die Zahl der weiblichen Beschäftigten jedoch nach wie vor unter der der männlichen (1996: 57,3 % Arbeitnehmer; 42,7 % Arbeitnehmerinnen; zum Vergleich 1985: 66,3 % Arbeitnehmer, 33,7 % Arbeitnehmerinnen).

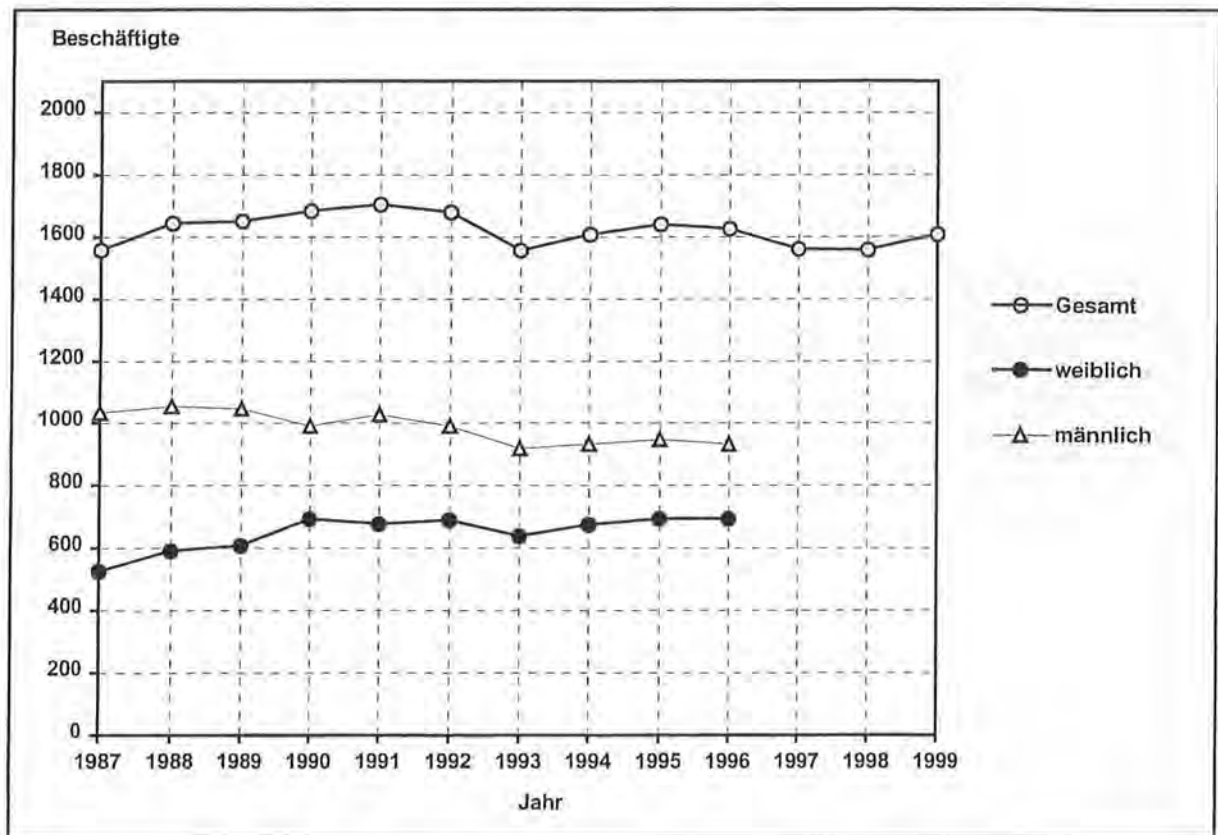
*Tabelle 2-7: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in Driedorf nach Wirtschaftsabteilungen (jeweils zum 30.6. eines Jahres).*



Wirtschaftsabteilung	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Baugewerbe	56	70	63	53	58	54	62	61	56	58
sonstige Dienstleistungen	84	109	111	151	245	284	206	237	244	266
Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebietskörperschaften u. Sozialversicherung										
Handel	94	77	84	77	75	72	84	95	94	88
Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe	14	17	15	11	10	8	10	7	8	11
Land- u. Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	15	16	13	11	8	9	11	18	20	11
Organisationen ohne Erwerbscharakter u. private Haushalte										
Verarbeitendes Gewerbe (ohne Baugewerbe)	1229	1285	1293	1309	1227	1163	1094	1091	1116	1102
Verkehr u. Nachrichtenübermittlung	24	26	28	28	34	42	42	47	46	42
<b>Gesamt</b>	<b>1516</b>	<b>1600</b>	<b>1607</b>	<b>1640</b>	<b>1657</b>	<b>1632</b>	<b>1509</b>	<b>1556</b>	<b>1584</b>	<b>1578</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des HSL (für Zellen ohne Eintragung liegen keine Werte vor).

Abbildung 2-6: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort in Driedorf nach Geschlechtern (jeweils zum 30.6. eines Jahres).



Quelle: eigene Zusammenstellung nach Daten des HSL

#### 2.4.1.2 Erwerbstätigenentwicklung

Die Entwicklung der Erwerbstätigen (= alle Personen, die irgendeinem Erwerb - auch nur wenige Stunden - nachgehen) verlief im Zeitraum zwischen 1987 und 1994 im Lahn-Dill-Kreis am ungünstigsten - der Zuwachs betrug hier lediglich 1 %, v.a. wegen der Rückgänge in der Industrie. Den stärksten Rückgang nach Wirtschaftsbereichen hatte die Landwirtschaft mit beinahe - 30 % zu verzeichnen (im Gegensatz zu den anderen Landkreisen allerdings der geringste Rückgang), Zuwächse gab es v.a. im Dienstleistungsbereich, aber auch bei Handel und Verkehr.

#### 2.4.1.3 Pendlerbewegungen

Tabelle 2-8 zeigt die Pendlerbilanz für Driedorf. Zwar bietet Driedorf aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung eine große Zahl von Arbeitsplätzen, diese werden aber zum größten Teil durch Einpendler nach Driedorf besetzt (ca. 65 %). Demgegenüber steht eine hohe Zahl Auspendler, nur etwa ein Drittel der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner Driedorfs arbeiten auch in Driedorf. Bevorzugter Zielort aller Auspendler ist das Dilltal. Insgesamt ist die Pendlerbilanz leicht negativ. Die Pendlerbewegungen zeigen wie wichtig die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher Arbeitsstätten ist.

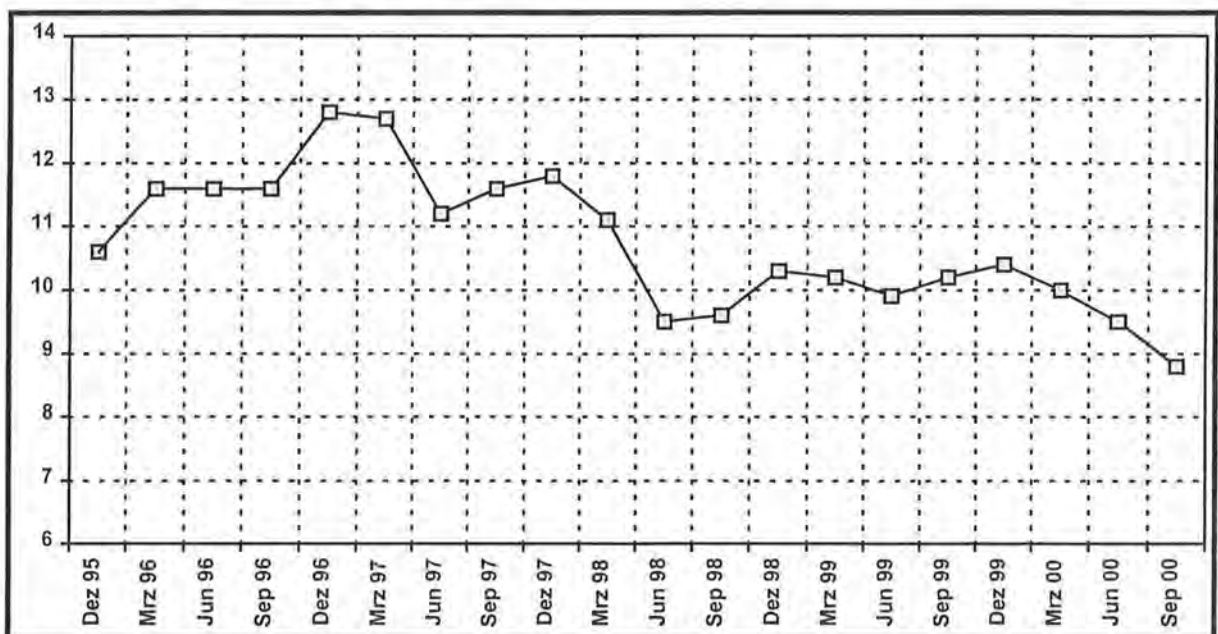
Tabelle 2-8: Pendlerbilanz

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Pendlerbilanz
1993	1.557	1.803	- 246
1994	1.607	1.780	- 173
1995	1.640	1.803	- 163
1996	1.627	1.806	- 179
1997	1.560	1.759	- 199
1998	1.558	1.768	- 183
1999	1.608	1.746	- 138

#### 2.4.1.4 Arbeitslosenentwicklung

Die Arbeitslosigkeit in Mittelhessen (12,6 % - Stand: Ende März 1997) ist nach dem ROGM 97 weniger durch Arbeitsplatzverluste, als durch eine Zunahme des Arbeitskräftepotentials verursacht. Die Jugendarbeitslosigkeit und die Ausbildungssituation liegen dabei im Bereich des Arbeitsamtes Wetzlar, in dessen Zuständigkeitsbereich auch die Gemeinde Driedorf fällt (Arbeitsamtnebenstelle Dillenburg), mit 11,7 % unter dem gesamthessischen Durchschnitt von 11,8 % und v.a. dem mittelhessischen Durchschnitt von 12,4 %.

Abbildung 2-7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Driedorf



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des Landesarbeitsamtes Hessen.

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Driedorf bis September 2000 (bei vierteljährlicher Ermittlung) gibt *Abbildung 2-7* wieder. In Relation zur steigenden Gesamtarbeitslosenzahl fiel der Anteil der weiblichen Arbeitslosen von 45,0 % im Dezember 1995 auf 38,5 % im März 1997. Außer in den Monaten Juni (+0,3 %) und Dezember 1996 (+0,5 %) lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der Gemeinde Driedorf nicht über der des Lahn-Dill-Kreises

(wobei zu beachten ist, daß die Quoten auf Gemeindeebene und diejenigen der Kreisebene nur bedingt zu vergleichen sind, da die Gemeindequoten aus statistischen Gründen etwas überhöht sind).

Tabelle 2-9: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Driedorf und im Lahn-Dill-Kreis.

	Dez 95	Mär 96	Jun 96	Sep 96	Dez 96	Mär 97
Quote Driedorf	10,6	11,6	11,6	11,6	12,8	12,7
Quote LDK	11,3	11,8	11,3	11,7	12,3	12,9

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des Landesarbeitsamtes

#### 2.4.1.5 Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Driedorf ist in ihrer Wirtschaftsstruktur in außerordentlich hohem Maße von Arbeitsplätzen des produzierenden Gewerbes gekennzeichnet. Sie liegt in der Spitzengruppe der selbst am stärksten gewerblich-industriell ausgerichteten Gemeinden des Lahn-Dill-Kreises. Zweifellos benötigt das Unterzentrum Driedorf zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes ein zukunftsorientiertes Angebot an gewerblichen Flächen.

Im Regionsvergleich liegt der Lahn-Dill-Kreis bei der Entwicklung der Wirtschaftskraft (Bruttowertschöpfung) in den Jahren 1980 bis 1992 sowohl absolut, als auch pro Kopf im mittleren Bereich. Den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung hatte 1994 dabei das Produzierende Gewerbe mit 45,1 %, gefolgt von den Dienstleistungsunternehmen (33,5 %).

#### 2.4.2 Entwicklungsannahmen des ROGM

Zugrundegelegt werden an dieser Stelle wiederum die aktuellen Entwicklungsannahmen des ROGM 97 für das Jahr 2010. Dessen Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung Mittelhessens (Arbeitsmarktbilanzprognose) basiert auf der (durch den LEP-Vorentwurf vorgegebenen) regionalen Bevölkerungsprognose, der Prognose der Erwerbsbeteiligung (Erwerbspersonen) und der Prognose der Erwerbstätigen (Arbeitsplätze) und ergibt die Prognose der Erwerbslosen, unterteilt nach Arbeitslosen und Stiller Reserve. Für die Arbeitslosen sind in Mittelhessen zukünftig neue Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, ebenso wie - theoretisch - für die in andere Regionen auspendelnden Erwerbstätigen (da das ROGM 97 eine Verringerung der mittelhessischen Auspendlerüberschüsse zur regionalen Entlastung Südhessens fordert). Die Prognose beinhaltet eine gegenüber dem RROPM 95 stark nach unten korrigierte Erwerbstätigenzahl und sieht wie folgt aus:

- prognostizierte Erwerbspersonenzahl bei einer Bevölkerungszahl von 1,129 Mio Einwohnern: 537.400 (Basis: Erwerbsquote von 47,6 %);
- prognostizierte Erwerbstätigenzahl = Arbeitsplätze (ungesicherte Zunahmeprognose aus dem LEP-Vorentwurf): 421.000;
- Differenz (vorläufige Erwerbslosenzahl - ohne Berücksichtigung der Auspendler): 116.400;
- prognostizierter Auspendlerüberschuß: 40.000;
- Differenz zwischen Erwerbspersonen und Erwerbstätigen + Auspendlerüberschuß: 76.400 (= endgültige Erwerbslosenzahl, aufgeteilt in 50.000 Arbeitslose und 26.000 Stille

Reserve, das entspricht der allgemein geschätzten Relation zwischen Arbeitslosen und Stiller Reserve);

Schlußfolgerung: für 50.000 Arbeitslose und 40.000 Auspendler werden im Jahr 2010 Arbeitsplätze in Mittelhessen fehlen.

Der RROP 95 geht im Gegensatz zu den im ROGM 97 gemachten Angaben noch von günstigeren Zahlenwerten aus (Erwerbspersonen 2010: 490.000 - das entspricht dem unteren Wert des Projektionskorridors, bei einer Erwerbsquote von 44 % und einer projizierten Bevölkerungszahl von 1,114 Mio Einwohnern; Erwerbstätige 2010: 456.000), verweist aber ansonsten darauf, daß eine Erwerbspersonenprognose wegen großer Prognoseunsicherheiten der Erwerbsbeteiligung der Frauen, Ausländer, Asylbewerber, Aussiedler, der innerdeutschen Wanderungen und Pendler in bezug auf Ausbildung, Vorruhestand, Rentenfinanzen, Wehrpflicht, Familienpolitik und Rationalisierung in der Landwirtschaft etc. nicht vorgegeben werden konnte.

#### 2.4.3 Prognose bis zum Zieljahr 2015

Aufgrund der oben beschriebenen Datenlage als auch der Entwicklungsannahmen des ROGM 97 ist eine plausible Prognostizierung der wirtschaftlichen Entwicklung Driedorfs bis zum Zieljahr 2015 kaum möglich. Es können lediglich Tendenzen, d.h. Entsprechungen und Abweichungen von einem allgemeinen Trend beschrieben werden.

Dabei sind folgende Ausgangsgrößen - bezogen sowohl auf die Gemeinde Driedorf als auch auf die Kreis- und Regionsebene - zu berücksichtigen:

- die starke relative Abnahme der Beschäftigtenzahl von -4 % in den Jahren 1990 bis 1996 (zum Vergleich: RB Gießen: +1 %, Lahn-Dill-Kreis: +3 %);
- der nach dem ROGM 97 stark überdurchschnittliche Anteil an bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie der überdurchschnittliche Siedlungsflächenbestand;
- der im Vergleich zu den meisten mittelhessischen Unter- und Kleinzentren relativ ausgeglichene Pendlerbilanz;
- die im Vergleich zur Region nahezu doppelt so hohe Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe (1996: fast 70 %) und das kontinuierliche Wachstum der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, die 1996 immerhin gut 20 % der Gesamtarbeitsplätze ausmachten (Wirtschaftsabteilungen „Sonstige Dienstleistungen“, „Kreditinstitute/Versicherungsgewerbe“, „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“);
- der etwa dem gesamthessischen Durchschnitt entsprechende Anteil der weiblichen Erwerbstätigen (42,3 %), der jedoch weit über dem Kreisdurchschnitt liegt;
- die zurückgehende Zahl der weiblichen Arbeitslosen und die sich etwa auf dem Niveau der Kreisebene bewegende Gesamtquote.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die Situation Driedorfs nicht ohne weiteres einheitlich beurteilen. So sind die Beschäftigtenzahlen insgesamt in den Jahren 1990 bis 1996 zwar relativ stark zurückgegangen, gleichzeitig vollzieht sich in Driedorf aber auch ein dem allgemeinen Trend entsprechender und im ländlichen Raum durchaus wünschenswerter Wandel in der Wirtschaftsstruktur. Dafür spricht das stetige Anwachsen der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ebenso wie der Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe, der sich, ausgehend von einem nach wie vor sehr hohen Niveau, zwar kontinuierlich aber langsam verringert.

## 2.5 Naturräumliche Ausstattung

### 2.5.1 Allgemeine naturräumliche Beschreibung

Die Gemeinde Driedorf gehört im Ganzen zum Naturraum „Westerwälder Basalthochfläche 322.0“, dem größten Teil des übergeordneten Naturraumes „Hoher Westerwald 322“.

Im Osten schließt sich der Dillwesterwald, die östliche Abdachung des Westerwaldes gegen das Dilltal, an das Gemeindegebiet an. Weiter südlich befindet sich das Oberwesterwälder Kuppenland. Beide gehören zum Naturraum Oberwesterwald, der den Hohen Westerwald hufeisenförmig umgibt.

Bei der Basalthochfläche handelt es sich um eine Plateaulandschaft auf 400 bis 643 Metern Höhe, die von einzelnen Basaltkegelresten und diese verbindenden Bergrücken geprägt ist. Landschaftlich und klimatisch zeigt sich die Gemeinde recht einheitlich.

Gegliedert wird die ansonsten flachwellige Landschaft durch mehrere Bäche mit zahlreichen Quellarmen (Umbach, Rehbach, Mühlbach und Aubach). Diese entwässern das Gebiet in die Dill bzw. direkt in die Lahn.

Sie fließen mit relativ geringem Gefälle in flachmuldigen Bachtälern. Erst wenn sie die Hochfläche verlassen, erhöht sich das Gefälle und die Läufe kerben sich tiefer ein.

### 2.5.2 Geologie und Relief

Geologie und Relief eines Raumes sind in vielerlei Hinsicht für planerische Entscheidungen von Bedeutung. Das Geländere relief bestimmt die Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Teilflächen für den Menschen. Die Gesteine sind das Ausgangsmaterial der Bodenbildung und somit maßgebend für Vegetation und Bodenfruchtbarkeit. Relief und Geologie sind entscheidende Faktoren für die Verteilung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen.

#### 2.5.2.1 Geologie

Die Art und Lagerung der Gesteine sind in Verbindung mit dem Klima für die Grundwasser-ergiebigkeit und die Grundwasserqualität eines Gebietes verantwortlich.

Als mittlerer Komplex des rechtsrheinischen Schiefergebirges stammt das Grundgebirge des Westerwaldes aus dem Paläozoikum und bildet das Basement, das im Känozoikum von magmatischen Gesteinen durchschlagen und überdeckt wurde. Mesozoische Ablagerungen liegen nicht vor.

Im Perm wurde die Oberfläche des devonischen Grundgebirges eingeebnet. Durch das tropisch humide Klima zu Beginn des Tertiärs setzten starke Verwitterungsvorgänge ein. Aus dem anstehenden Schiefer bildeten sich Tone, die von den Grauwacken verbliebenen Sande wurden später teilweise durch Kieselsäure zu Quarzit verfestigt. Hiervon zeugen zahlreiche Lagerstätten von Sanden und Tonen im gesamten Westerwald.

Im äußersten Osten des Gemeindegebietes sind noch kleine Vorkommen von Diabas und Grauwacke zu finden. Infolge von Umlagerungsprozessen des aus dieser Zeit stammenden Materials sind devonische Tone mit tertiären Beimengungen anzutreffen.

Die Basalthochfläche des Hohen Westerwaldes entstand im Tertiär. Die Basaltdecken sind hier mit einer Mächtigkeit von 40 Metern und mehr über weite Flächen besonders ausgeprägt. Sie liegen meist direkt auf dem devonischen Grundgebirge auf. Die im Miozän (Obertertiär) in Einsenkungen gebildete Westerwälder Braunkohle, deren Flöze durch tonige Schichten voneinander getrennt sind, lagert unter oder zwischen den Basaltdecken. Dies weist darauf hin, daß die vulkanische Tätigkeit in mehreren Einzelphasen verlief. Im vorliegenden Planungsraum sind solche tertiären Tone mit Sand- und Kieseinlagerungen, unter denen zuweilen Braunkohle liegt, hauptsächlich zwischen Mademühlen und Roth, um Münchhausen und südlich von Seilhofen zu finden. Östlich von Hohenroth liegt ein kleines Tuffvorkommen (AVP 1985, S.3). Im Gemeindegebiet von Driedorf werden derzeit keinerlei Bodenschätze abgebaut. Auch die Basaltsteinbrüche sind nicht mehr in Betrieb. In der Nachbargemeinde Breitscheid wird Bentonit abgebaut.

Mit dem Ende des Tertiärs war das heutige naturlandschaftliche Gefüge in seinen Grundzügen festgelegt. In den Pleistozänen Kaltzeiten war der Westerwald nicht vom Eis bedeckt. Die Bildung von Frostschuttdecken stellt den Beginn der Bodengenese auf dem magmatischen Ausgangsgestein dar. Dieser Solifluktionsschutt läßt sich von oben nach unten in drei Schichten untergliedern. Der zuoberst liegende Deckschutt ist am Ausgang der letzten Eiszeit (jüngere Tundernzeit) im Auftaubereich über dem Permafrost aus Verwitterungsschutt der anstehenden Gesteine durch Hangfließen (Solifluktion) entstanden und weist je nach Position im Relief mehr oder weniger große Anteile von Lößlehmbeimengungen auf. Dieses jüngste Sediment hat eine durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 30-50m und bedeckt bis auf freiliegende Felsen und die engere Aue alle Landschaftselemente. Unterlagert wird er in erosionsschwachen Positionen (Ebenen, flache Unterhänge) vom Mittelschutt, der noch reicher an Lößlehmbeimengungen ist. Der Basisschutt, der nur aus Gesteinstrümmern besteht, bildet als unterste Schicht die Grenze zum festen Gestein.

Reste tropischer Verwitterung, die im Tertär stattfand und deren wesentliche Kriterien die Gesteinszersetzung bis hin zum Ton und eine damit verbundene Nährstoffauswaschung sind, finden sich als sog. Paläoböden vereinzelt an flachen Hängen, konkaven Unterhängen und auf Ebenen.

Periodische Hebungen der Rheinischen Masse und gleichzeitige Abtragungsvorgänge führten zu der heutigen Höhenlage.

#### 2.5.2.2 Relief

Die Westerwälder Basalthochfläche verdankt ihren eher reliefarmen Hochplateau-Charakter der weitgehend geschlossenen Basaltdecke und ihrer Lage abseits der großen Flüsse.

Charakteristisch sind weiche Formen und sanfte Hügel, gegliedert durch zahlreiche flacheingesenkte und mitunter vermoorte Talmulden, an denen einige Quellen austreten. Sie werden in flach eingesenkten Bachtälern weitergeführt. Überall verteilt liegen Basaltblöcke umher.

Wo die wannenartig muldigen Täler die Hochfläche verlassen, gehen sie in steilwandigere Kerbtäler über. Hier fallen die flachwelligen Hochflächen mit steilen Rändern gegen ihr östliches Vorland ab.

Das Bild der Landschaft bestimmen die von Decken- und Gangbasalten gebildeten Kuppen. Auf ihnen gibt die teilweise geringmächtige Bodendecke das Gestein häufig frei. Meist sind sie mit Wald oder Windschutzpflanzungen bestanden.

Das Planungsgebiet ist von Westen nach Osten zum Dilltal hin leicht geneigt. Die Höhen bewegen sich zwischen 416 m ü. NN im Osten in den Gemarkungen Heiligenborn und Roth und 642 m ü. NN im Westen in der Gemarkung Hohenroth (AVP 1985). Höchste Erhebungen im Gemeindegebiet sind der Höllberg mit 642,8 m und der Großefeld mit 619,4 m ü. NN. Die höchste Erhebung des Gesamtwesterwaldes, die Fuchskaute mit 656,5 m ü. NN, grenzt direkt an den Ortsteil Waldaubach.

### 2.5.3 Boden

Die Böden des Gemeindegebietes von Driedorf stammen weitgehend von ein und demselben Ausgangsgestein ab und unterscheiden sich primär in ihrer Ausprägung durch die Position innerhalb des Reliefs, die die Einwirkungsmöglichkeiten der Verwitterungsfaktoren bestimmt.

Auf Basalt entstandene Böden sind nährstoffreich und aufgrund ihrer hohen Wasserhaltekapazität schwere, sich langsam erwärmende dunkelbraune Lehmböden.

Die speziellen klimatischen Voraussetzungen der Hochfläche haben dazu geführt, daß sich hier aus dem Ausgangsgestein vorwiegend mittel- bis flachgründige, meist steinige Böden mit sandig-grusigem bis tonigem Lehm entwickelten. In einzelnen Teilgebieten kommen auch Böden mit feinsandigem, schluffigem Lehm vor. In den Talauen der Bäche sind alluviale Schwemmlandböden aus meist feinsandigem Lehm unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden. (AVP 1985)

An den Hängen findet man blockreiche Verwitterungsdecken, die als Ranker zu bezeichnen sind und in der Regel nur einen A-Horizont über dem C-Horizont aufweisen. Zu den Kuppen hin wird die Bodendecke immer geringmächtiger, teilweise tritt das Basaltgestein an die Oberfläche.

An den unteren Hängen gehen die Ranker allmählich in etwas tiefgründigere Braunerden über, die immer noch hohe Skelettanteile haben und in den Bachtälern mit den alluvialen Auenlehmen vergesellschaftet sind.

Die hohen Niederschläge führen zu fortgeschrittener Entkalkung und Tonverlagerung. Die Braunerden neigen häufig zur Pseudovergleyung, so daß sich größere Feuchtfelder bilden. Wo sich die Braunerde-Pseudogleye mit Schichten wasserleitender Tuffe abwechseln, treten an Talanfängen Quellen zu Tage.

Auch die meist basenarmen tertiären Tonpartien wirken als Stauschichten, die vor allem im Unterhang- und Muldenbereich zu Vernässungen führen.

Die Erosionsgefahr, die wegen der Voraussetzungen von Relief und Klima durchaus berücksichtigt werden muß, ist aufgrund vorwiegender Grünland- bzw. Waldnutzung minimiert.

Im folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Bodentypen und ihre Verbreitungsschwerpunkte im Gemeindegebiet angesprochen.



Ausgangsgestein	Bodentyp / Eigenschaften	Vorkommen im Gemeindegebiet
Basalt, Basalttuff	<b>Ranker</b> , flachgründig, steinig, z.T: blockschuttreich, Basensättigung mittel bis hoch, hoher Mineraliengehalt, meist extensives Grünland bzw. Wald	Kuppen und Hänge
Basalt, Basalttuff	<b>Braunerde</b> , mittelgründig, blockreiche Gehängelehme, mäßig geeignet für Ackernutzung, eher für Grünland, je nach Feuchte häufig pseudovergleyt	Untere Hänge, Ebenen
Alluvium	<b>Auenboden</b> , tiefgründig, schwere, nährstoffreiche Basaltverwitterungslehme, meist vergleyt bzw. Pseudovergleyt, je nach Feuchte gute Grünlandstandorte	Bachauen

#### 2.5.4 Klima

Nach der Klimaklassifikation von KÖPPEN läßt sich ganz Hessen dem warm-gemäßigten Regenklima zuordnen, bei dem die Lufttemperatur des wärmsten Monats im Mittel unter 22° C, die des kältesten Monats über -3° C bleibt.

Das Klima des Hohen Westerwaldes kann als ozeanisches, kühlfeuchtes Berglandklima mit typischer Luvlage charakterisiert werden. In anderen Worten ausgedrückt herrschen hier lange, kalte Winter und mäßig warme, kurze Sommer vor. Die hohen Windgeschwindigkeiten (Hauptwindrichtung mit über 50% aller Tage im Jahr sind Westlagen) ermöglichen den Betrieb von Windkraftanlagen.

Da aufgrund der mitteleuropäischen Großwetterlage nördliche bis westliche Windströmungen vorherrschen, die Nordsee nur ca. 300 km entfernt ist und der Westerwald eines der ersten Hindernisse für die feuchte Meeresluft darstellt, werden hier sehr hohe Niederschläge bei niedrigen Jahresdurchschnittstemperaturen erreicht. Die Niederschläge verteilen sich relativ gleichmäßig auf das ganze Jahr. Infolge der Höhenlage kommt es in Driedorf häufig zur Bildung von Hoch- und Wolkennebeln.

Nach der Wuchsklima-Gliederung von Hessen fällt das Untersuchungsgebiet in die Stufen rauh bis ziemlich rauh bzw. in das Grenzklima für rationellen Ackerbau. Die Vegetationszeit ist hier ca. 20 Tage kürzer als in tieferen Lagen. Blüte- und Erntezeitpunkte der Kulturpflanzen sind verglichen mit dem Lahntal bis zu 2 Wochen später im Jahr.

In exponierten Bereichen kann es durch das Fehlen bremsender Oberflächenstrukturen zu ungehinderter Windeinwirkung kommen. Bewuchs mit Wald oder Gehölzstreifen führt dagegen zu erheblicher Verringerung der Windgeschwindigkeiten.

Über Kaltluftströme ist der Driedorfer Bereich mit den tiefergelegenen Gebieten verknüpft. Insbesondere das zu Inversionen und belastendem Klima neigende Dilltal profitiert von den klimaökologischen Ausgleichsleistungen des hohen Westerwaldes.

Tabelle 2-10: Klimatische Daten des Planungsgebietes

Jahresmitteltemperatur (° C)	6.5 bis 7
Mittl. Januartemperatur (° C)	-2 bis -1
Mittl. Julitemperatur (° C)	15 bis 16
Mittl. Beginn der Apfelblüte (Vollfrühling)	20.5 bis 25.5.
Mittl. Dauer eines Tagesmittel von 5° C (Tage)	200 bis 210
Mittl. Dauer eines Tagesmittel von 10° C (Tage)	130 bis 140
Mittl. Jahresschwankung der Temperatur (in °C)	17 bis 17,5
Zahl der Sommertage (max. > 25° C)	ca. 10
Zahl der Frosttage (min. < 0° C)	ca. 120
Mittl. Jahresniederschlag (mm)	1000 bis 1100
Mittl. Anteil der Schneemenge am Jahresniederschlag (%)	20 bis 25
Nebelhäufigkeit (Tage/Jahr)*	50 bis 70

\* überwiegend Hoch- und Wolkennebel

Werte vom hohen Westerwald bei Driedorf (Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, 1981).

Die Hauptwindrichtung im mitteleuropäischen Raum ist West. Hindernisse, wie Berge, Täler und Bauwerke, führen zu Abweichungen der örtlichen von der großräumigen Windrichtung.

Das Großklima hat nur eine rahmengebende Bedeutung und wird in mehr oder weniger großem Umfang durch die Standortverhältnisse modifiziert. Hierbei sind Höhenlage, Exposition, Hangneigung, Vegetation, Nutzung und Bebauung wichtige Faktoren, die das Lokalklima prägen.

### 3. BEDARFSERMITTLUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE

Die Paragraphenangaben beziehen sich, soweit nichts anderes vermerkt ist, auf das derzeit gültige Baugesetzbuch.

#### 3.1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1)

##### 3.1.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Folgende Grundlagendaten wurden zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Driedorf herangezogen:

- HSL – Bestandsdaten (Statistisches Landesamt)
- RPM 2001 (Regionalplan Mittelhessen 2001)- Prognosen bis zum Jahr 2010
- ROGM 97 - Prognosen bis zum Jahr 2010, soweit nicht im RPM 2000 enthalten.

Die Angaben des RPM 2001 basieren dabei auf den Inhalten des ROGM 97 und stimmen infolgedessen mit diesen überein.

Die Prognosen des RROPM 95 konnten hingegen nicht verwendet werden, da die für das Jahr 2010 prognostizierte maximale Einwohnerzahl von 5200 EW in Driedorf bereits im Jahr 1996 überschritten war (1996: 5290 Einwohner) und als Basis der Wohnungs- bzw. Wohnsiedlungsflächenbedarfsermittlung folglich nicht mehr geeignet ist.

Aus der Verknüpfung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit der Entwicklung der Haushaltsgrößen (Belegungsziffer) lassen sich der zukünftige Wohnungsbedarf und ein daraus resultierender Flächenbedarf in Driedorf wie im folgenden dargestellt ermitteln.

##### 3.1.2 Bedarfsprognose der Regionalplanung

###### 3.1.2.1 Wohnungsbedarf

Allgemein bestimmen in Mittelhessen laut ROGM 97 nach wie vor die Wanderungsgewinne den Wohnungsbedarf. Die Zuzüge haben dabei zu einer Unterversorgung mit Wohnraum geführt, die nach dem LEP-Vorentwurf 1996 zum **Zieljahr 2010** bis zu einer prognostizierten Versorgungsquote von 97,6 % abgebaut sein wird (im Ggs. zu einer Quote von 92,3 % in 1993).

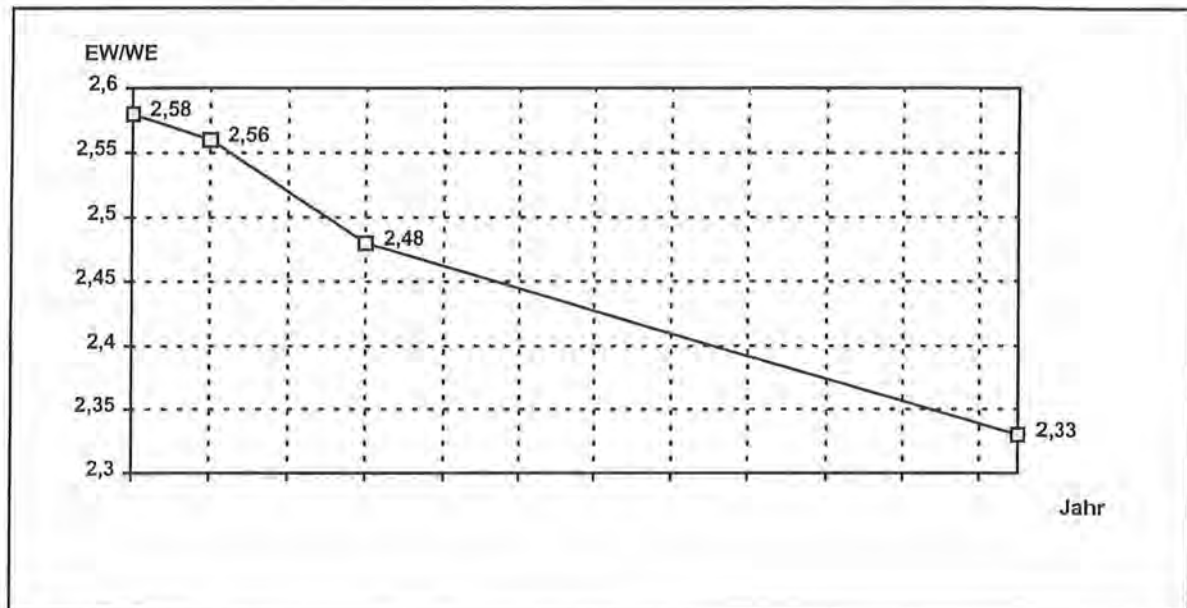
Die tatsächlichen und prognostizierten Haushaltsgrößen für die Planungsregion Mittelhessen und den Lahn-Dill-Kreis geben zunächst Tabelle 3-1 und Abbildung 3-1 wieder.

*Tabelle 3-1: Haushaltsgrößen in Mittelhessen und im Lahn-Dill-Kreis in Einwohnern/Wohn-einheit*

	1987	1989	1993	2010	Veränderung 1987 - 2010 in %
Mittelhessen	2,50	2,48	2,39	2,23	- 10,80
Lahn-Dill-Kreis	2,58	2,56	2,48	2,33	- 9,70

Quelle: ROGM 97.

Abbildung 3-1: Veränderung der Haushaltsgrößen im Lahn-Dill-Kreis in Einwohnern/Wohn-einheit.



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Zahlen des ROGM '97.

Auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsentwicklung, des Ersatzbedarfs an Wohnungen (ermittelt aus dem Alterungsersatz und Wohnungsabgang durch Umnutzung) sowie der Versorgungsquote mit Wohnraum wurde für den Lahn-Dill-Kreis bzw. die Gemeinde Driedorf der in Tabelle 3-2 dargestellte Wohnungsbedarf (ausgehend vom Jahr 1993) errechnet. Dabei ist nach dem ROGM 97 anzustreben, ca. 20 % des erforderlichen Neubaus im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung zu erstellen, da v.a. hier eine erhöhte Nachfrage zu erwarten ist.

Tabelle 3-2: Wohnungsbedarf im Jahr 2010 im Lahn-Dill-Kreis und in der Gemeinde Driedorf (Ausgangsjahr: 1993).

	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	gesamt
Lahn-Dill-Kreis	14753	5547	3191	23492
Gemeinde Driedorf	211	100	57	369

Quelle: RPM 2001

### 3.1.2.2 Wohnsiedlungsflächenbedarf

Der Wohnsiedlungsflächenbedarf Driedorfs ergibt sich aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf und dem Dichtewert (Wohnungen/ha), der durch den RPM 2000 mit mindestens 15 WE/ha im ländlichen Raum vorgegeben ist.

Der Wohnungsbedarf wird allerdings nicht wie bisher zu 100% in Flächenbedarf umgerechnet, sondern es werden lediglich Neu- und Nachholbedarf zu je 95 % berücksichtigt. Der Ersatzbedarf muß erstmalig zu 100 % aus Flächenreserven im Bestand (Nachverdichtung)

gedeckt werden. Hierdurch ergibt sich für alle Mittelbereiche ein gegenüber den im ROPM 95 gemachten Angaben geringerer Wohnsiedlungsflächenbedarf. Der errechnete Wohnsiedlungsflächenbedarf bis zum Jahr 2010 ist in Tabelle 3-3 dargestellt:

*Tabelle 3-3: Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinde Driedorf bis zum Jahr 2010 (Ausgangsjahr: 1993).*

	Wohnungs- bedarf (WE)	Berechnungs- grundlage: 95 %	Minstdichte (WE/ha)	Flächenbedarf (ha)
Neubedarf	211	201	15	13,4
Nachholbedarf	100	95	15	6,3
gesamt	311	296	15	19,7

*Quelle: RPM 98 - Entwurf, eigene Berechnungen*

Der RPM 2001 gibt den Wohnsiedlungsflächenbedarf basierend auf denselben, in der Tabelle angegebenen Werten mit 18 ha an. „Wohnsiedlungsflächenbedarf“ nach der Definition des RPM 2000 beinhaltet dabei nicht nur den Bedarf an Wohnbauflächen im Sinne der Flächenwidmung des Flächennutzungsplans, sondern ebenso Gewerbe-, Sonderbau-, Misch- und die zu diesen Flächen gehörigen Grünflächen. Darüber hinaus können die Gemeinden den im RPM 2000 zugrundegelegten Dichtewert in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur variieren.

Für die Ausweisung von Mischflächen trifft die Regionalplanung keine speziellen Aussagen. Allerdings wird im ROGM 2000 die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, d.h. eine räumliche Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen mit kurzen Arbeitswegen als Ziel zukünftiger Gewerbeflächenausweisung bezeichnet. Dieses kann v.a. bei der Ausweisung von Mischflächen erreicht werden.

### 3.1.3 Prognose für das Zieljahr 2015

#### 3.1.3.1 Wohnungsbedarf

Ausgangspunkt für die Prognostizierung des Wohnungsbedarfs bis zum **Zieljahr 2015** des Flächennutzungsplans bilden zum einen die im RPM 98 - Entwurf getroffenen Annahmen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen im Lahn-Dill-Kreis bis zum Jahr 2010 (Tabelle 3-1 und Abbildung 3-1), zum anderen die Bestandszahlen (Einwohner und Wohneinheiten) des HSL für das Jahr 1996.

Aus Abbildung 3-1 geht hervor, daß im Lahn-Dill-Kreis in den Jahren bis 2010 mit einer weniger starken Abnahme der Haushaltsgrößen gerechnet wird, als in den Jahren vor 1993. Von einer abgeschwächten Abnahme wird daher auch in Driedorf für Zeitraum bis 2015 ausgegangen. Prozentual ergibt sich aus den für den Lahn-Dill-Kreis angenommenen Werten eine Abnahme der Haushaltsgrößen zwischen 1993 und 2010 von - 6,1 % bzw. - 0,356 %/Jahr.

Die entsprechende Entwicklung der Haushaltsgrößen in Driedorf, die sich in der **Belegungsziffer** ausdrückt, ergibt sich danach wie folgt:

Einwohner 1996: 5290 (Quelle: HSL)

Wohneinheiten 1996: 2008 (Quelle: HSL)

Belegungsziffer: 2,64 EW/WE (aus 1 und 2)

jährliche Abnahme der Belegungsziffer: - 0,356 % (1996 - 2015, Berechnung s.o.)

Belegungsziffer 2015: 2,46 EW/WE

Der **Ersatzbedarf** an Wohnungen in Driedorf wird vom RPM 2000 für das Jahr 2010 mit 57 Wohneinheiten angegeben, was bezogen auf das Basisjahr 1993 einem jährlichen Bedarf von etwa 3,4 Wohneinheiten entspricht. Auf das Zieljahr 2015 übertragen bedeutet dies einen Ersatzbedarf von 74 Wohneinheiten (+3,4 Wohneinheiten/Jahr) in den Jahren 1993 bis 2015, bzw. ab 1996 gerechnet, einen Ersatzbedarf von gerundet 64 Wohneinheiten (- 3\*3,4 Wohneinheiten für die Jahre 1993 bis 1996).

Der gesamte Wohnungsbedarf für das Zieljahr 2015 berechnet sich danach wie folgt:

#### Ausgangsdaten 1996

Bevölkerung: 5290 EW

Belegungsziffer: 2,64

Wohneinheiten: 2008

#### Prognoseannahmen 2015

Bevölkerung: 5486 EW

Belegungsziffer: 2,46

#### Prognoserechnung

**Neubedarf:**  $5486 - 5290 = 196 \text{ EW} : 2,46 = 80 \text{ WE}$

**Nachholbedarf:**

$5290 \text{ EW} : 2,46 = 2151 \text{ WE}; 2151 \text{ WE} - 2008 \text{ WE} = 143 \text{ WE}$

**Ersatzbedarf** bis zum Jahr 2015 (Berechnung s. o.): **64 WE**

**insgesamt: 287 WE**

### 3.1.3.2 Wohnbauflächenbedarf

Ausgehend von den Bestandsdaten des Jahres 1996 und einer durch den RPM 2000 vorgegebenen mindestens zu erreichenden Wohndichte von 15 WE/ha ergibt sich der Wohnbauflächenbedarf Driedorfs für das Jahr 2015 wie folgt (Tabelle 3-4). (Der Ersatzbedarf wird gemäß den Vorgaben des RPM 2001 bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt - s. 3.1.2.2).

Tabelle 3-4: Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Driedorf 1996 - 2015

	Wohnungs- bedarf (WE)	Berechnungs- grundlage: 95 %	Minstdichte (WE/ha)	Flächenbedarf (ha)
Neubedarf	80	76	15	5,1
Nachholbedarf	143	139	15	9,3
Gesamt	223	215	15	14,4

Quelle: eigene Berechnung

Der errechnete Bedarf beläuft sich im Planungszeitraum demzufolge auf 14,4 ha. Hinzu kommt ein vorzuhaltender Planungsspielraum von 20 %, das sind 2,9 ha, so daß in Driedorf für einen Gesamtbedarf von 17,3 ha Flächen für die Wohnnutzung bis zum Jahr 2015 Vor-sorge zu treffen ist.

Der bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigte Ersatzbedarf von insgesamt 64 WE ist durch entsprechende Nachverdichtungen im Bestand zu befriedigen. (Bei einem Mindest-dichtewert von 15 WE/ha entspräche dieser einem Flächenbedarf von noch einmal 4 ha neu auszuweisender Wohnbauflächen).

In der Bedarfsprognose ist die Erhöhung der Versorgungsquote noch nicht berücksichtigt. Eine angenommene Steigerung von 93,2 % im Jahr 1996 auf 99 % im Jahr 2015 entspricht einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von ca. 6 ha.

Der Bedarf an Mischflächen für die Gemeinde Driedorf ergibt sich zunächst aus dem ermit-telten Wohnbauflächenbedarf, da dieser sowohl über die Ausweisung von Wohnbau- als auch von Mischflächen gedeckt werden soll. Zum anderen werden Flächen für diejenigen Betriebe benötigt, die nicht zwingend auf die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerb-lichen Bauflächen angewiesen sind. Hierzu zählen alle Betriebe, die zu den Wirtschaftsabtei-lungen Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung, Kreditinstitute u. Versicherungsge-werbe sowie übrige Dienstleistungen gehören. Meist sind dies reine Bürobetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, kleinere Einzelhandelsbetriebe usw..

Welche genauen Entwicklungen sich in den genannten Wirtschaftszweigen im Laufe des Planungszeitraums vollziehen werden, läßt sich aufgrund der vielfältigen, nicht vorher be-stimmbaren Rahmengrößen allerdings kaum prognostizieren. Langfristig kann in Driedorf jedoch im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels mit einem stetigen Anwachsen des Dienstleistungsbereichs gerechnet werden.

Im ländlichen Raum erscheint für Mischflächen ein Nutzungsverhältnis von Wohnen zu Ar-beiten von max. 80:20 realistisch. Darüber hinaus ist eine gewisse Freiheit der Standortwahl zu gewährleisten.

### 3.1.4 Entwicklungsziele des FNP

Grundsätzlich ist es Aufgabe und Ziel des Flächennutzungsplans, für die Dauer des Pla-nungszeitraums in ausreichendem Maße, d.h. bedarfsgerecht Flächen für die Wohnnutzung vorzuhalten. Der Bedarf wurde entsprechend bis zum Zieljahr 2015, wie oben dargestellt, ermittelt. Der Bedarfszeitraum ist dabei durch eine noch hinnehmbare Prognosegenauigkeit auf max. 15 Jahre begrenzt, wobei die tatsächliche Geltungsdauer der Flächennutzungsplä-ne diesen erfahrungsgemäß meist überschreitet.

Im einzelnen wird - in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalpla-nung - angestrebt:

- vor einer Neuausweisung von zusätzlichen Bauflächen - soweit möglich - Reserven im Bestand zu mobilisieren, um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und den ermittelten Ersatzbedarf von 64 Wohneinheiten befriedigen zu können; dabei sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten jedoch nur ausgeschöpft werden, soweit das typische (ländliche) Ortsbild nicht beeinträchtigt wird;
- die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dem Bedarf entsprechend vorrangig in den Ortsteilen zu betreiben;
- sowohl für die vorhandenen Flächenreserven als auch für die notwendige Neuausweisung eine bisher vernachlässigte stärkere Funktionenmischung mit Flächen für Arbeitsstätten, d.h. die Ausweisung sowohl von Wohnbau- als auch von Mischflächen;
- Allgemein wird mit der Ausweisung von Mischflächen das Ziel der Funktionenmischung von Arbeiten und Wohnen - soweit dies dem ermittelten Bedarf entspricht und unter Beachtung der entsprechenden Belange möglich ist - sowie die Sicherung von Flächen für wohnortnahe Arbeitsplätze an dafür geeigneten Standorten verfolgt. Darüber hinaus soll einem sparsamen Flächenverbrauch durch die höhere nach BauNVO auf diesen Flächen zulässige Ausnutzung Rechnung getragen werden.
- Gewerbeflächen sollen denjenigen Betrieben vorbehalten bleiben, die auf diese Flächen angewiesen sind;
- Die Flächenauswahl - ob Misch- oder Wohnbaufläche - richtet sich dabei v.a. nach den umgebenden Nutzungen und den daraus resultierenden Belangen des Immissionsschutzes, nach der Qualität der Erschließung sowie dem zu erwartenden Bedarf an Flächen für Arbeitsstätten, die in Mischflächen zulässig sind.

Die Standortwahl, d.h. die räumliche Zuordnung der Mischflächen ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig:

- von der historischen Ortsentwicklung,
- von den angrenzenden Flächennutzungen, d.h. ihrer Schutzwürdigkeit bzw. den von ihnen ausgehenden Belastungen,
- von der Qualität der Erschließung,
- von der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen (Verwaltung, Dienstleistungen, z.B. Gastronomie etc.),
- von der Topographie.

Eine genaue Differenzierung der in den Mischflächen zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie deren räumliche Zuordnung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.



## 3.2 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1)

### 3.2.1 Bedarfsprognose

#### 3.2.1.1 Bedarfsprognose der Regionalplanung

Im RPM 2001, der sich auf die Aussagen des regionalwirtschaftlichen Entwicklungskonzepts Mittelhessen stützt, wird insgesamt von 90.000 bzw. rund 100.000 (bei Berücksichtigung der Stillen Reserve, das sind die nicht gemeldeten Arbeitslosen) fehlenden Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Daraus leitet sich ein Bedarf an neu auszuweisenden Industrie- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze von rund 1300 ha ab (bei 100.000 Erwerbslosen und einem zugrundegelegten Dichtewert von 75 Beschäftigten/ha). Als „Gewerbeflächen - Zuwachs“ wurden daher insgesamt 1700 ha ausgewiesen, d.h. es wurde ein Aufschlag von gut 30 % auf den ermittelten Bedarf als gemeindlicher Planungsspielraum berücksichtigt.

Das ROGM 97 stellt fest, dass das obere Dilltal sich als Problemraum darstellt, da dem Ansiedlungswunsch neuer Betriebe aufgrund des Flächenmangels nur noch in wenigen Fällen entsprochen werden kann. Flächenangebote in angrenzenden Gemeinden der benachbarten Bundesländer NRW und Rheinland-Pfalz haben zu Teilabwanderungen geführt.

#### 3.2.1.2 Bedarfsprognose für das Zieljahr 2015

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird von verschiedenen Einflußgrößen bestimmt:

- Ansiedlungsbedarf für neu anzusiedelnde sowie neu gegründete Betriebe.
- Verlagerungsbedarf von gemeindeansässigen Betrieben, die ihren Standort verlagern oder Zweigstellen gründen wollen.
- Erweiterungsbedarf bestehender Betriebe.
- Konjunkturelle und branchenspezifische Größen.

Hinzu kommt, dass die Gewerbeflächenversorgung sich nicht allein nachfrageorientiert sein darf, sondern als aktive Angebotsplanung verstanden werden muß. Auch der aktuelle RPM 2000 geht davon aus, daß die Gewerbeflächenplanung, welche sich nur an der Nachfrage orientiert, in der Regel zu langsam ist. Erst eine Angebotsplanung ist daher eine geeignete Strategie zur Ansiedlung von Betrieben und somit Schaffung von Arbeitsplätzen.

#### 3.2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der RPM 2001 weist im Südwesten des zentralen Ortsteils Driedorf zwei „Bereiche für Industrie und Gewerbe - Bestand“ sowie einen „Bereich für Industrie und Gewerbe - Planung“ im Norden aus. Der größte bestehende „Bereich für Industrie und Gewerbe“ ist jedoch im Süden von Roth dargestellt, an den sich eine kleinere Bestandsfläche anschließt, die bereits an die Siedlungsgrenze von Heiligenborn stößt.

Allgemein macht der RPM 2000 zu den gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Driedorf folgende Vorgaben:

- der ausgewiesene „Bereich für Industrie und Gewerbe - Planung“ dient der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben;

- eine *Neuansiedlung* von Betrieben außerhalb der dafür dargestellten Fläche kommt darüber hinaus für Betriebe in Betracht,
  - die zur Rohstoffgewinnung standortgebunden sind,
  - die wegen ihrer besonderen Anforderungen nicht im besiedelten Bereich zulässig sind,
  - die in Handel, Handwerk oder Dienstleistungen einen lokalen Bedarf abdecken oder
  - die existentiell auf bestimmte Standorte angewiesen sind;
- die gewerbliche Eigenentwicklung (d.h. die Neugründung von Betrieben im Rahmen des Eigenbedarfs bzw. die Erweiterung/Verlagerung bestehender Betriebe) kann in den ausgewiesenen „Bereichen für Siedlung - Bestand“ und „ - Planung“ stattfinden, bzw. in allen Ortsteilen außer Driedorf auch in den „Bereichen für Landschaftsnutzung und -pflege“ bis zu einer Flächengröße von 5 ha erfolgen;
- für bestehende Betriebe außerhalb des Ortsteils Driedorf wird der Erweiterungsbedarf in der „Siedlungsfläche - Bestand“ bzw. in der „Industrie- und Gewerbefläche - Bestand“ abgedeckt oder am Rand der Ortslagen in den „Gebieten landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ (vorausgesetzt, daß eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist).

Das ROGM 97 stellt Driedorf darüber hinaus als Gemeinde mit „stark überdurchschnittlichem“ Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen im Bestand dar.

### 3.2.3 Entwicklungsziele des FNP

Die Pendlerzahlen der Gemeinde Driedorf zeigen, daß Driedorf nur einen geringen Auspendlerüberschuss aufweist. Dies liegt vor allem an der für den Westerwald sehr guten Versorgung der Bevölkerung mit wohnstandortnahen Arbeitsplätzen. Die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze ist das wichtigste Ziel, um eine Bevölkerungsabwanderung und einem Fernauspendeln in wirtschaftsstärkere Regionen zu begegnen.

Gewerbeflächenvorsorge ist das beschäftigungswirksamste kommunale Instrument der Wirtschaftsförderung. Dies kann zum einen über die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erfolgen. Bei einer entsprechend guten Verkehrsanbindung (die zumindest bezüglich des ÖPNV in wohnungsnahen Gebieten eher gegeben ist, als in reinen Gewerbegebieten), können aber auch Mischgebiete die für Betriebe nötige Standortgunst aufweisen. Die Ausweisung von Mischgebieten entspricht außerdem der im RPM 2000 geforderten Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze durch räumliche Funktionsmischung von Arbeit und Wohnen mit kurzen Arbeitswegen, gemäß dem Leitbild einer „dezentralen Konzentration“. Kurze Arbeitswege können wiederum zur Verkehrsvermeidung beitragen, die sich auch im Bereich des ruhenden Verkehrs, mit einem daraus folgenden entsprechend geringeren Flächenbedarf der Betriebe auswirkt.

Die Gemeinde Driedorf weist im Rahmen einer bedarfs- und angebotsgerechten Flächenvorsorge neue Gewerbeflächen aus. Ziel ist dabei zum einen die langfristige Deckung des prognostizierten Bedarfs gewerblicher Betriebe, wobei ein angesichts des Planungszeitraums notwendiger Spielraum berücksichtigt wurde. Darüber hinaus sollen aber auch kurzfristig verfügbare Gewerbeflächenreserven zur Förderung des wirtschaftlichen Strukturwandels in Driedorf vorgehalten werden.

Grundsätzlich sollen die gewerblichen Bauflächen solchen Betrieben vorbehalten bleiben, die in den anderen Bauflächen nicht zulässig sind, d.h. v.a. den Betrieben des Produzieren-

den Gewerbes. Dieses hat mit einem Anteil von fast 70 % an allen Beschäftigten allein in der Abteilung „Verarbeitendes Gewerbe“ in Driedorf weit überdurchschnittliche Bedeutung und ist bei der Zuweisung der Gewerbeflächen daher vorrangig zu berücksichtigen.

### **3.3 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1)**

Größere Sonderbaugebiete bestehen an der Krombachtalsperre, dem Heisterberger Weiher und in Heisterberg. Es handelt sich um Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Dauercampingplätze. In Roth ist die „Skiranch“, der gastronomische Bereich des dortigen Wintersportgebietes, als Sonderbaugebiet ausgewiesen. Z.Zt liegt eine Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ zur Genehmigung vor, welcher eine Ausweisung eines Sondergebiets für den Neubau eines Altenpflegeheims vorsieht. Für die baurechtliche Absicherung des Dauercampinggebietes an der Krombachtalsperre befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Alle übrigen Sonderbauflächen sind über einen Bebauungsplan abgesichert. Für weitere Sonderbauflächen besteht kein Bedarf.

### **3.4 Gemeinbedarfs- und private Versorgungseinrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)**

#### 3.4.1 Verwaltung

Verwaltungssitz ist Driedorf, Aussenstellen sind nicht vorhanden.

#### 3.4.2 Einrichtungen für Soziales und Gesundheitsfürsorge

Kindergärten sind in Driedorf, Roth und Mademühlen vorhanden. Alle Ortsteile verfügen über ein Dorfgemeinschaftshaus. Zwei Schwesternstationen sind für die einzelnen Ortsteile zuständig. Nächstes Krankenhaus ist in Herborn. Das bestehende Alten- und Pflegeheim soll durch einen moderneren und großzügigeren Neubau ersetzt werden (s. Kap. 3.3), um den Bedarf auch weiterhin decken zu können.

#### 3.4.3 Bildungs-, konfessionelle und kulturelle Einrichtungen

Driedorf besitzt eine integrierte Gesamtschule. Die Kirchen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### 3.4.4 Sport- und Spielflächen

Neben der Gesamtschule befindet sich eine Sporthalle, die auch den örtlichen Vereinen zugänglich ist. Nördlich der Sporthalle und des Tennisplatzes ist die Ausweisung eines Festplatzes geplant als Ersatz für die bestehende Fläche in der Ortsmitte vorgesehen. Diese soll im Rahmen der Dorferneuerung wieder als historischer Marktplatz aufgewertet werden. Mademühlen besitzt zudem ein Hallenbad.

Insgesamt ist die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen bedarfsgerecht und erfordert über die geplante Verlagerung des Festplatzes hinaus keine zusätzlichen Ausweisungen.

### 3.5 Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3)

#### 3.5.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße B 255 von Marburg über Herborn und Rennerod nach Montabauer durchquert das Planungsgebiet in ost-westlicher Richtung. Von ihr zweigt nördlich von Hohenroth die B 414 in Richtung Bad Marienberg-Siegburg ab. Die A 45 ist mit der Auffahrt Herborn-West etwa 8 km entfernt, die B 54 Siegen-Limburg ebenfalls ca. 8 km. Über die Landestrassen L 3044 und L 3461 sind Haiger und das Lahntal im Süden zu erreichen. Ansonsten sind die Ortsteile über Kreisstrassen miteinander verbunden. Die Ortsdurchfahrten werden vom überörtlichen Durchgangsverkehr freigehalten. Belastungen ergeben sich derzeit in Roth durch die unmittelbare Nähe zur vielbefahrenen B 255. Hier liegt das tägliche Verkehrsaufkommen bei 9289 Kfz, davon 750 LKW's (Stand 1995). Ansonsten ergeben sich derzeit keine besonderen Belastungen durch den Verkehr. Der RPM 2000 und der Verkehrswegeplan sieht keinen Neu- oder Ausbaubedarf.

#### 3.5.2 ÖPNV

Driedorf wird über den Verkehrsverbund Lahn Dill (VLD) über drei Buslinien zusammen mit weiteren Umlandgemeinden an das Dilltal und Herborn angebunden. Eine Bahnanschluß besteht nicht.

#### 3.5.3 Radverkehr

Auf der ehemaligen Bahnlinie Herborn-Driedorf-Westerburg wurde ein Rad-Wanderweg errichtet, der Teil des Fernradweges R8 von Bensheim nach Frankenberg ist.

Die Naherholungsgebiete „Heisterberger Weiher“ und Krombachtalsperre sind mit Rad-Wanderwegen erschlossen. Die gut ausgebauten Wirtschaftwege werden im Gemeindegebiet ebenfalls zum Radfahren und Wandern genutzt.

#### 3.5.4 Flugverkehr

Ein großer Teil im Nordosten des Gemarkungsgebiets Driedorfs liegt innerhalb der Anflugsektoren des Regionalflughafens Siegerland, der im Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen zwischen den Gemeinden Lippe und Liebenscheid liegt. Die Anflugsektoren, die zum Bauschutzbereich des Flughafens gehören und in denen nach § 12 Luftverkehrsgesetz Baubeschränkungen bestehen, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Bauschutzbereich bestehen folgende Baubeschränkungen:

- im eingezeichneten Bereich des 10 km Radius um den Flughafenmittelpunkt (Startbahnbezugspunkt = 600 m ü.NN) für Bauwerke, Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte, die die Höhe überschreiten, die von der Verbindungslinie zwischen Startbahnbezugspunkt und 700 m ü.NN gebildet wird;
- im eingezeichneten Bereich des 15 km Radius um den Flughafenmittelpunkt, wenn eine Höhe von 700 m ü. NN durch die beschriebenen Vorhaben überschritten werden soll.

Zur Zulässigkeit der gen. Vorhaben im Bauschutzbereich ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden einzuholen. (Im Gemarkungsgebiet Driedorfs muß ein Vorhaben jedoch im ungünstigsten Fall bereits die Höhe von 645 m ü.NN überschreiten, um im Bauschutzbereich zu liegen).

### 3.6 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4)

#### 3.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet ist sichergestellt. Die Grundwasserergiebigkeit innerhalb des Gemeindegebietes ist recht hoch und besitzt über das Gemeindegebiet hinausgehende Bedeutung. Die Gemeinde selbst betreibt drei Trinkwassergewinnungsanlagen mit einer jährlichen Gesamtfördermenge von 171.690 m<sup>3</sup> (1996). Der Wasserbeschaffungsverband Dillkreis-Süd versorgt sieben Ortsteile über vier weitere Gewinnungsanlagen mit einer jährlichen Gesamtfördermenge von 1.614.130 m<sup>3</sup> (1995). Letzterer ist auch im Besitz eines Hochbehälters auf dem Heckmannsberg, in den die Gemeinde Driedorf ebenfalls Überschüsse einspeist. Bei den Anlagen handelt es sich in der Mehrzahl um Tiefbrunnen, außerdem einen ehemaligen Stollen (Hohenroth) und zwei Sickerungen (Münchhausen/Arborn). Die hohe Trinkwasserergiebigkeit wird außerdem daran deutlich, dass die Stadt Herborn zusätzlich im Driedorfer Wald einige Quellen betreibt, wo jährlich etwa 375.000 m<sup>3</sup> gefördert werden. Ferner betreiben die Firmen Selzer in Roth und EOS in Mademühlen eigene Betriebsbrunnen. Für eine eventuelle (nicht zu erwartende) Notversorgung werden alte Trinkwassergewinnungsanlagen in verschiedenen Ortsteilen weiterhin instand gehalten.

Die Fassungen und die Wasserschutzzonen gem. § 19 WHG sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Bedeutung Driedorfs für die Trinkwassergewinnung wird hier besonders deutlich. Das gesamte Gemeindegebiet westlich der L 3044 befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der dortigen Gewinnungsanlagen. Auch östlich der L 3044 befinden sich noch größerer Schutzzonen, so dass der überwiegende Bereich des Plangebiets im Bereich von Trinkwasserschutzzonen liegt.

In den Rechtsverordnungen zu den einzelnen Schutzgebieten sind die Zulässigkeit von Handlungen und Vorhaben in den einzelnen Schutzzonen geregelt. In Schutzzone III ist die Ausweisung neuer Bauflächen in der Regel zulässig, sofern eine geordnete Abwasserentsorgung gewährleistet ist. In den Zonen I und II ist eine Bebauung in der Regel nicht möglich. Die Lage der Schutzzonen I und II steht der geplanten Entwicklung von Driedorf allerdings nicht entgegen. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Auflagen und Verbote sind zu beachten und einzuhalten.

#### 3.6.2 Entwässerung

Außer einzelnen Aussiedlerhöfen sind alle Haushalte an Kläranlagen angeschlossen. Mademühlen, Driedorf, Heisterberg (über eine Pumpleitung), Heiligenborn, Hohenroth und Roth sind über den Abwasserverband „Rehbachtal“ an die Kläranlage Guntersdorf angeschlossen. Münchhausen und Seilhofen sind über den Abwasserverband „Ulmbachtal“ an die Kläranlage Tiefenbach im Lahntal angeschlossen. Waldaubach besitzt eine eigene Kläranlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Mischverfahren und nur teilweise im Trennverfahren („Am Hohenrain“).

#### 3.6.3 Strom- und Gasversorgung

Alle Ortsteile sind an das Stromnetz der EAM angeschlossen. Das 20kV-Netz wird überwiegend als Freileitung geführt und ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Süden des Gemeindegebiets verläuft die 380kV-Hochspannungsleitung Gießen/Nord – Westerwald der PreussenElektra. Die PreussenElektra ist für die Hochspannung, die EAM ab der Mittelspannung zuständig.

Die EAM betreibt die Kraftwerkskette Rehbachtal, deren oberer Abschnitt im Bereich der Gemeinde Driedorf liegt. Es handelt sich hierbei um eine Spitzenlastkette mit Schwallbetrieb, bestehend aus Talsperren, Stau- und Ausgleichsweihern mit dazugehörigen Kraftwerken. Von den 5 Kraftwerken der Kraftwerkskette befinden sich 3 im Bereich der Gemeinde Driedorf. Das älteste ist das 1927 gebaute Kraftwerk Heiligenborn bei der ehemaligen Neumühle südlich des OT Heiligenborn. Gleichzeitig baute man das 50.000 m<sup>3</sup> große Tagesspeicherbecken Heiligenborn unterhalb des OT Driedorf. Durch eine 1,4 km lange Stahlrohrleitung gelangt das Betriebswasser über ein Wasserschloß zu den Turbinen. 1933 bis 1935 wurde die Talsperre Driedorf (1,1 Mio m<sup>3</sup>) mit einem kleinen Kraftwerk am Fuße des Staudammes errichtet. 1984 wurde das Kraftwerk Krombach an der von 1946 bis 1949 errichteten Krombachtalsperre (4,2 Mio m<sup>3</sup>) gebaut. Die 3 Kraftwerke leisten zusammen 755 kW und erzeugen ca. 1,35 Mio. kWh/Jahr.

An eine Gasversorgung ist derzeit nur die Firma Selzer in Roth angeschlossen. Der RPM 2000 weist den geplanten Bau einer Gasfernleitung zwischen Roth und Driedorf aus.

#### 3.6.4 Abfall

Die Abfallbeseitigung ist als Mülltrennverfahren (Restmüll, kompostierbare Abfälle, Papier und Wertstoffe) im Holsystem organisiert. Die Restmülldeponie befindet sich in Aßlar.

#### 3.6.5 Fernmeldewesen

Die Deutsche Telekom betreibt auf dem Höllberg ein Funkübertragungsstation. Dementsprechend viele Richtfunktrassen für den Telekommunikationsverkehr verlaufen im Planbereich. Innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen dürfen die maximal zulässigen Bauhöhen nicht überschritten werden um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Die Lage der Richtfunktrassen, ihre Schutzbereiche sowie die maximal zulässigen Bauhöhen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 3.6.6 Windenergie

Das Gemeindegebiet zählt zu den windhöufigsten Gebieten in Mittelhessen. Dies hat zu einer Vielzahl von Windkraftanlagen in Driedorf geführt. Z.Zt. sind es insgesamt 17 Anlagen, welche sich im den Bereichen „Hohenrother Spinne“ sowie „Auf der Scheid“ südwestlich von Mademühlen befinden. Einzelanlagen stehen am Lindenhof südlich Mademühlen und südlich Münchhausen. Die Anlagen besitzen überwiegend Leistungen von 500 kW und mehr. Nabenhöhen bis 70 m machen die Anlagen weithin sichtbar und beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Im aktuellen RPM 2000 sind Bereiche für die Windenergienutzung (BWE) dargestellt. Es handelt sich um raumordnerisch abgestimmte Bereiche, in denen Windkraftanlagen zu bündeln sind um negative Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild zu reduzieren und den Stromnetzanschluß zu erleichtern. Für die Errichtung von Windkraftanlagen mit mehr als 500 kW Leistung ausserhalb dieser Bereiche ist ein Abweichungsverfahren notwendig.

Diese Flächen sind allerdings nicht dazu geeignet, sie ohne weitere Untersuchungen in die Flächennutzungspläne der betroffenen Gemeinden zu übernehmen. So sind bei den hier dargestellten Gebieten wichtige Belange des Naturschutzes - wie z.B. die Beachtung von § 23-Biotopen nach dem HENatG oder Belange des Vogelschutzes - nicht oder nur unzureichend abgewogen worden.

Standorte für WKA können im Rahmen der Flächennutzungsplanung gebündelt werden, um einen weiteren Wildwuchs zu verhindern. Die Gemeinde Driedorf hat daher ein Gutachten durchführen lassen, welches das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich seiner Eignung für die Windenergienutzung bewertet. Auf der Grundlage dieses Gutachten erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Kap. 4.5) die Ausweisung von Vorrangflächen für die Windkraft und der Ausschluß im übrigen Gemeindegebiet.

### **3.7 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5)**

#### 3.7.1 Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen

Die Rehbachau ist im Bereich der Ortslage Driedorf komplett als öffentliche Grünfläche dargestellt, um die Notwendigkeit der Freihaltung zu unterstreichen. Eine kleinere Fläche ist ebenfalls in Mademühlen ausgewiesen.

#### 3.7.2 Kleingartenflächen

Die vorhandenen Kleingartengebiete sind im Plan dargestellt. Die Fläche südlich des Baugebiets „Heckmannsberg“ im Ortsteil Driedorf ist als Planung dargestellt, da sie noch baurechtlich abgesichert werden muß.

#### 3.7.3 Sport-, Spiel-, und Badeplätze

Driedorf besitzt das Höllkopfstation, weitere Sportplätze befinden sich östlich Seihofen und nordwestlich Roth. Bolzplätze befinden sich in Mademühlen, nordwestlich Waldaubach und westlich Heisterberg. In Roth ist der Bereich um den Skilift als Bereich für den Wintersport ausgewiesen. Am Höllberg befindet sich ebenfalls ein Schlepplift. Dieser befindet sich allerdings innerhalb eines flächenhaften Naturdenkmals. Eine flächenhafte Darstellung kommt daher nicht in Betracht. Die Grünflächen am Heisterberger Weiher und an der Krombachtalsperre dienen der Naherholung. An der Driedorfalsperre befinden sich keine Anlagen zur Freizeithnutzung.

#### 3.7.4 Friedhöfe

Außer Seilhofen verfügen alle Ortsteile über einen eigenen Friedhof, ihre Lage ist im Plan gekennzeichnet.

### **3.8 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7)**

Natürliche Stillgewässer kommen in Driedorf nicht vor. Künstliche entstanden durch Aufstau zur Stromgewinnung, zur Hochwasserrückhaltung, infolge von Bodenschatz-Abbau sowie für die Fischzucht.

Im Gebiet sind 3 Talsperren vorhanden (Krombachtalsperre, Heisterberger Weiher und der Stausee südlich von Driedorf). Ein weiterer kleiner Stausee findet sich unmittelbar östlich von Driedorf im Rehbachtal. Außerdem gibt es im Verlauf des Rehbaches noch einen Stauweiher nahe dem Elektrizitätswerk der EAM, sowie am oberen Aubach den „Brandweiher“ in Waldaubach.

Die Krombachtalsperre wurde zwischen 1946 und 1949 erbaut. Sie ist die größte Wasserfläche des Hohen Westerwaldes. Gemeinsam mit der wesentlich kleineren Driedorfer Talsperre (Fertigstellung 1935) dient sie als Speicher vorrangig zur Erzeugung elektrischer Energie. Über den "Hanggraben Fichebach" kann der Krombachtalsperre zusätzlich Wasser aus dem Fichebach zugeleitet werden, der normalerweise unterhalb der Talsperre in den Rehbach mündet. Die Zuleitung wird im Bereich der Gabelung über ein entsprechendes Bauwerk und die "Stauanlage Fichebach" geregelt.

Die Talsperren sind mit Ausnahme der Rehbachsperrre südwestlich von Driedorf in großen Teilen für die Freizeitnutzung erschlossen.

Als Fischzuchtanlagen künstlich angelegte Teiche finden sich westlich von Mademühlen am Fichebach, am Rinnbach nördlich von Driedorf und am Ulmbach unterhalb von Münchhausen.

Wasserflächen, die durch Ausbeutung von Bodenschätzen als Grundwasseraufschlüsse in Basaltsteinbrüchen entstanden, befinden sich in der Nähe von Roth, Münchhausen und bei Driedorf.

Zentrales Fließgewässer ist der Rehbach. Im Norden sind Mühlbach und Aubach zu nennen. Das südliche Gemeindegebiet wird vom Ulmbachtal mit dem Zufluß des Königswiesenschbach geprägt. Sämtliche Bäche Driedorfs gehören zum Einzugsgebiet der Lahn. Alle Bäche ausgenommen der Ulmbach fließen zunächst in die Dill.

### 3.9 Bodenbewirtschaftung

Grundsätzlich sind alle Böden des Planungsraumes für die Waldnutzung gut geeignet. Aufgrund der menschlichen Nutzungsansprüche wurde die Waldnutzung jedoch auf den für den Landbau geeigneten Flächen zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung verdrängt.

Die Böden auf der Basalthochfläche sind auf den Kuppen und an den Hängen wegen ihrer Flachgründigkeit und in den Mulden wegen der Neigung zu Vernässungen für den Ackerbau wenig geeignet. So gibt es nach der „Standortkarte von Hessen“, in der die natürliche Standorteignung für die landbauliche Nutzung ermittelt wurde, keine Flächen, die für den Ackerbau als „gut geeignet“ eingestuft werden können. Flächen mittlerer Eignung finden sich vor allem südöstlich von Driedorf im etwas tiefer gelegenen Teil der Gemeinde, aber auch um Waldaubach und Roth herum. Benachbart zu diesen liegen auch die besten Grünlandflächen. Standorte mittlerer Grünlandeignung sind großflächig in allen Gemarkungen vorhanden.

Das Landschaftsbild ist von Wiesen und Weiden geprägt, die durch Gehölze strukturiert sind und auf den Kuppen häufig von Wald abgelöst werden. Ihr Spektrum reicht von Trocken-/Magerrasen bis zu teilweise anmoorigen Feuchtwiesen.

#### 3.9.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a)

Von den 4755 ha Gesamtgemarkungsfläche der Gemeinde Driedorf werden ca. 2652 ha landwirtschaftlich genutzt. Das sind knapp 56 % der Gesamtfläche. Von diesen Flächen sind etwa 28,3 % Acker und 71,7 % Grünland.

*Tabelle 3-5: Flächennutzung in Hessen und der Gemeinde Driedorf in Prozent der Gesamtfläche*



	Landwirtschaftlich Nutzfläche	Acker	Grünland	Wald
Hessen	44,2	29,0	14,9	39,7
Gemeinde Driedorf (gesamt)	55,8	15,8	40,0	34,8

Die Tabelle vermittelt einen Eindruck von der Nutzungsstruktur des Planungsgebietes. Auffällig ist der hohe Anteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Vergleich zu ganz Hessen. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung dominieren die Grünländer, Ackerflächen sind dagegen im landesweiten Vergleich deutlich unterrepräsentiert. Der Grund für die Verteilung einer solchen Nutzungsstruktur liegt an den naturräumlichen Voraussetzungen, die aufgrund der Geologie, des Klimas und der damit verbundenen Bodentypen kaum eine sinnvolle Ackerbewirtschaftung zulassen. Die wenigen ackerbaulich genutzten Flächen befinden sich im wesentlichen auf den von Lößlehm bedeckten Flächen südlich von Driedorf, während die Grünlandbewirtschaftung gleichmäßig verteilt im gesamten Planungsgebiet vorkommt. Bewaldete Flächen kommen ebenfalls gleichmäßig verteilt im Gemeindegebiet vor.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft vollzieht sich auch in Driedorf. So sind von 104 Betrieben im Jahre 1988 noch 59 Betriebe im Jahr 1999 vorhanden, von denen 10 Betriebe im Haupterwerb bewirtschaftet werden. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei 27,3 ha. Aufgrund von Alterstruktur und ungeklärter Hofnachfolge sind ein weiterer Rückgang der Betriebe und weiter steigende Betriebsgrößen zu erwarten.

Die intensivste Nutzung des Grünlandes erfolgt durch die Milchviehhaltung, daneben sind Mutterkuhhaltung und Schafhaltung von Bedeutung. Schweinehaltung spielt eine untergeordnete Rolle. In den letzten Jahren ist zusätzlich Anstieg der Pferdehaltung zu verzeichnen.

Die Bewirtschaftung des Grünlandes scheint in den nächsten 5 – 10 Jahren gesichert. Zur Zeit herrscht eher Flächenknappheit, so dass Betriebsaufgaben die Flächen nicht brach fallen, sondern von den vorhandenen Betrieben weiter bewirtschaftet werden. Die Neuorientierung der Landwirtschaft aufgrund der aktuellen Krise (BSE, Schweinemastskandal) lässt zusätzliche Chancen für die Landwirtschaft in Driedorf erwarten.

### 3.9.2 Flächen für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b)

Die Waldflächen des Gemeindegebietes umfassen ca. 1657 ha. Das ist ein Anteil von 34,8 % der Gesamtfläche. Mit diesem Anteil liegt Driedorf etwas unter dem hessischen Durchschnitt von 39,7 %. Die Waldflächen (Gemeindewald, Staatswald, Privatwald) sind auf die Gemarkungen wie folgt verteilt:

Tabelle 3-6: Waldflächen in Driedorf (in ha)

Ortsteil	Gemeindewald	Privatwald	Staatswald
Driedorf	395	29,5	79,6
Heiligenborn	25	5,8	--
Heisterberg	90	23,8	41,8
Roth	159	8,3	--

Seilhofen	44	0,6	--
Hohenroth	72	13,3	19,5
Mademühlen	197	29,7	--
Waldaubach	202	18,0	--
Münchhausen	195	7,5	--

Mit einem Anteil von ca. 83% dominiert als Besitzform der Gemeindewald, Staatswald besitzt ca. 9% und Privatwald ca. 8% Anteil an der Gesamtwaldfläche.

Nordwestlich von Hohenroth und südwestlich von Münchhausen sind geplante Waldflächen für mögliche Ersatzaufforstungen dargestellt. Die Flächen sind im Forstlichen Rahmenplan 2000 enthalten und bereits im RROPM 1995 als Waldmehrungsflächen dargestellt. Der RPM 2001 weist diese Flächen bereits als Bestandsflächen aus, allerdings sind in diesen Bereichen erst zum Teil Aufforstungen genehmigt und durchgeführt worden.

### 3.9.3 Flächen für Rohstoffabbau (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Nr. 2)

Der RPM 2001 weist Teile des Planungsgebietes (um die B 255) als Reservefläche oberflächennaher Lagerstätten aus. In diesem Gebiet (nördlich Roth) befindet sich auch ein großer, bis vor ein paar Jahren in Betrieb gewesener Basaltsteinbruch, der heute mit Oberflächenwasser gefüllt ist. Weiterhin vermerkt der RPM 2001 im Gebiet westlich des ehemaligen Steinbruchs ein Gebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, sowie eine Zusatzfläche gleicher Kategorie, die kleiner als 10 ha ist. Derzeit wird jedoch im Gemeindegebiet kein Gesteinsabbau mehr vorgenommen.

Das Gemeindegebiet liegt im Bereich von 51 Bergwerksfeldern (davon 17 erloschen), in denen zum Teil Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Der Bergbau hat nach den vorhandenen Unterlagen des RP außerhalb der Ortslagen stattgefunden, die örtliche Lage der Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt. Bei allen baulichen Planungen sollte daher das Dezernat Bergaufsicht frühzeitig beteiligt werden, um die Angaben der bergbaulichen Aktivität zu konkretisieren.

## 3.10 Flächen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 3.10.1 Altflächen und Altlastenverdachtsflächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3)

Mit Stand 09.05.2001 sind im ALTIS-Informationssystem der HLFUG 12 Altablagerungen, 10 Altstandorte und ein Grundwasserschaden im Bereich der Gemeinde Driedorf nachgewiesen, deren Lage im Plan dargestellt sind.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind; Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (§ 2 (5) BBodSchG). Altablagerungen und Altstandorte zusammen werden als Altflächen definiert (§ 2 (1) HAltlastG). Die Einstufung als Altfläche bedeutet nicht zwangsläufig, dass eine tatsächliche Bodenverunreinigung besteht, sondern nur, dass eine solche aufgrund einer vergangenen Nutzung möglich ist. Die Menge bekannter Altflächen lässt eine systematische landesweite Untersuchung zur Einschätzung des Gefährdungspotentials nicht zu.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne BBodSchG § 2 (6) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der (konkrete) Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Als solche war die ehemalige Eisen-Giesserei im Süden des OT Driedorf eingestuft. Messungen im GW-Abstrom haben allerdings keinen Austrag von Schwermetallen oder anderen Schadstoffen ergeben, so dass die Fläche wieder zurückgestuft wurde. Vor einer Wiedernutzung der Fläche ist dennoch eine Bodensanierung notwendig. Eine weitere altlastverdächtige Fläche ist die ehemals firmeneigene Deponie der Firma Selzer südlich des Betriebsgeländes, welche derzeit im Bereich des GW-Abstroms überwacht wird. Ein Grundwasserschaden, welcher z.Zt. saniert wird, liegt auf dem Betriebesgelände der Firma Selzer vor.

Tabelle 3-7: Altablagerungen

Lfd-Nr.	Schlüsselnummer ALTIS	Status	Ortsteil	Art der Ablagerung
1	010 000 003	Altfläche	Driedorf	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
2	010 000 004	Altfläche	Driedorf	Deponie für Erdaushub
3	020 000 005	Altfläche	Heiligenborn	Deponie für Erdaushub und Bauschutt
4	020 000 006	Altfläche	Heiligenborn	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
5	030 000 007	Altfläche	Heisterberg	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
6	040 000 008	Altfläche	Hohenroth	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
7	050 000 009	Altfläche	Mademühlen	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
8	060 000 010	Altfläche	Münchhausen	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
9	070 000 001	Altfläche	Roth	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
10	070 000 002	Verdachtsfläche	Roth	Firmeneigene Deponie (Fa. Selzer) für besonders überwachungsbedürftige Abfälle
11	080 000 011	Altfläche	Seilhofen	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen
12	090 000 012	Altfläche	Waldaubach	Ehem. Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen

Tabelle 3-8: Altstandorte

Lfd-Nr.	Schlüsselnummer ALTIS	Status	Ortsteil	Betriebsbeschreibung
1	010 001 001	Altfläche	Driedorf	Höllkopfstrasse 6: Karosserie- und Fahrzeugbau
2	010 001 002	Altfläche	Driedorf	Weierstrasse 1: Tankstelle
3	010 001 003	Altfläche	Driedorf	Heunwiese 23: Produktion von Eisen-

				gußteilen Fa. FE Gusstechnik
4	010 001 004	Altfläche	Driedorf	Herborner Strasse 8: Annahmestelle für chemische Reinigung (lt. Nachbarn)
5	010 001 005	Altfläche	Driedorf	Schloßstraße 10-12: ED-Tankstelle (Mineralölhandels KG, Erich Doetsch)
*	040 001 001	Altfläche	Hohenroth	Zum Höllberg x: KFZ-Reperatur
7	040 001 002	Altfläche	Hohenroth	Zum Höllberg 9: Landmaschinenreparaturwerkstatt
8	050 001 001	Altfläche	Mademühlen	Rotdornstrasse 2: Brennstoff- und Baustoffhandel
9	050 001 002	Altfläche	Mademühlen	Adolf-Weiss-Straße 2: Tankstelle
10	080 001 001	Altfläche	Seilhofen	Am Sportplatz 17: Baustoffhandel, Güternahverkehr - Sägewerk und Holzbehandlung, Feuerwehrgerätehaus

Tabelle 3-9: Grundwasserschaden

Lfd-Nr.	Schlüsselnummer ALTIS	Status	Ortsteil	Beschreibung
1	070 000 003	GW-Schaden	Roth	CKW-Grundwasserschadensfall auf dem Gelände der Fa. Selzer

### 3.11 Denkmalgeschützte Anlagen und Bodendenkmäler

#### 3.11.1 Denkmalgeschützte Anlagen und Bauten (§ 5 Abs. 4)

Der RPM 2000 stellt Driedorf als Ortsteil mit siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch wertvollem Ortskern dar. Diese Orte sind über die Inventarliste des Landesamtes für Denkmalpflege hinaus zu erhalten und zu schützen. Im Bereich der historischen Ortskerne ist bei Veränderung an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten die städtebauliche Struktur und/oder der kunsthistorische Gesamteindruck zu erhalten. Die Veränderungen im Baubestand sind ihrer Umgebung in Lage, Formgebung, Material- und Farbgebung anzupassen. Bestehende Beeinträchtigungen sollen beseitigt werden.

Die Gesamtanlage Driedorfs sowie die wichtigsten denkmalgeschützten Bauten sind im Plan gekennzeichnet. Die übrigen Ortsteile verfügen nur über einen geringen Bestand historisch bedeutsamer Bauten.

#### Driedorf

Ehemaliger Bahnhof – Heunwiese 2

Ehemaliges Amtshaus – Marktstraße 20

Fachwerkhaus – Schloßstraße 18

Backhaus – Oranienstraße

Friedhof – Wetzlarer Weg  
Untenburg – ehemalige Wasserburg im Rehbachtal  
Oberburg – Turmstraße o. Nr.  
Schalturm der ehemaligen Stadtbefestigung – Turmstraße o. Nr.  
Ehemaliges Pfarrhaus – Wilhelmstraße 14  
Evangelische Pfarrkirche – Wilhelmstraße 15

#### Hohenroth

Alte Schule mit Betsaal – Zum Höllberg 14  
Brunnen – Zum Höllberg o. Nr.

#### Mademühlen

Erlenmühle – südlich Stausee  
Fachwerkhaus – Adolf Weiss-Straße 8  
Streckhof – Adolf Weiss-Straße 11/13  
Evangelische Kirche – Kirchstraße 2

#### Münchhausen

Fachwerkhaus – Ulmtalstraße 5

#### Roth

Evangelische Kirche – Rother Straße  
Fachwerkhaus – Rother Straße 26

#### Seilhofen

Fachwerkhaus – Beilsteiner Straße 16/18  
Backhaus - Beilsteiner Straße o. Nr.

Nähere Informationen können der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland, Band Baudenkmale in Hessen- Lahn-Dill-Kreis I entnommen werden.

### 3.11.2 Archäologische Bodendenkmäler nach § 19 Denkmalschutzgesetz

#### Ortsteil Driedorf

- Wald östlich Driedorf, Wüstung Fudenhausen
- Heckmannsberg, wohl älttermittelalterliche Befestigung
- Nordwestlich des Ortes, Wüstung
- Östlich des Ortes, Wüstung

#### Ortsteil Heisterberg

- Nordwestlich des Ortes, wohl älttermittelalterliche Wüstung

#### Ortsteil Hohenroth

- Am Höllberg, wohl mittelalterliche Terrassierungen

#### Ortsteil Mademühlen

- Nördlich von Driedorfer Talsperre, Wüstung
- Südlich des Ortes, Wüstung

#### Ortsteil Waldaubach

- Nördlich des Ortes, Wüstung
- Nordwestlich des Ortes, Wüstung

### **3.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10)**

Auch wenn die heute im Gemeindegebiet von Driedorf existierende Vegetation in erster Linie von der bereits lang andauernden menschlichen Nutzung geprägt ist und es sich somit bei der heute existierenden Vegetation um Ersatzgesellschaften der natürlichen Vegetation handelt, ist das gesamte Planungsgebiet aus Sicht des Naturschutzes sehr wertvoll. Viele der schützenswerten Biotopie verdanken ihre Entstehung erst den über Jahrhunderte ausgeübten speziellen Nutzungsformen (Trieschwirtschaft, Hutweiden). Einzelne Biotoptypen (z.B. wechselfeuchtes Grünland, Borstgrasrasen) sind aufgrund ihrer generellen Seltenheit, ihrer stellenweise großflächigen Ausprägung sowie der hohen Zahl der hier anzutreffenden Rote-Liste-Arten naturschutzfachlich in Hessen von landesweiter Bedeutung. Die zahlreichen Schutzgebietausweisungen (NSG, LSG, ND und FFH-Gebiete) und die hohe Dichte von Biotopen, die nach § 23 HENatG geschützt sind, machen dies deutlich.

#### 3.12.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 11-15 HENatG

Für die Erhaltung von wildlebenden Tieren und Pflanzen fordert das HENatG in § 1 (2) 2. und 3. die Schaffung und den Erhalt ausreichend großer, naturnaher Lebensräume sowie die Vernetzung dieser für den Naturschutz bedeutenden Grundflächen.

Das HENatG bietet mit den §§ 11-15 das notwendige Instrumentarium zur langfristigen Sicherung der vorhandenen besonders bedeutenden und empfindlichen Biotopie, Artenvorkommen sowie der zu entwickelnden Biotopflächen eines zukünftigen Biotopverbundsystems für das Gemeindegebiet.

Die folgende Auflistung ist eine Übersicht aller im Gemeindegebiet ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Naturschutzgebiete (NSG) nach §12 HENatG:

- NSG „Rabenscheider Holz“
- NSG „Feuerheck bei Waldaubach“
- NSG „Rückerscheid mit Aubachtal“
- NSG „Bermershube bei Heisterberg“
- NSG „DieHeck bei Hohenroth“

- NSG „In der Scheid bei Gusternhain“ (geplant)
- NSG „Am Höllberg bei Hohenroth“ (geplant)
- NSG „Umbachtal“ (geplant)
- NSG „Rehbachtal“ (geplant)

Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach §13 HENatG:

- LSG „Hessischer Westerwald“

Mit der Verordnung vom 28.02.2001 wurde die bisherige Zonierung des Landschaftsschutzgebietes "Hessischer Westerwald" aufgehoben. Das LSG ist damit auf die bisherigen Kernzonen beschränkt, welche in Driedorf ca. 1837 ha umfassen. Das Schutzziel ist die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung des typischen Charakters der Landschaft des hessischen Westerwaldes, welcher durch einen hohen Grünlandanteil auf den offenen Plateaulagen sowie waldreichen Kuppen- und Hanglagen geprägt ist.

Naturdenkmale (ND) nach §12HENatG:

- Baumgruppe, bestehend aus Fichten, Buchen und einer Traubeneiche (Driedorf)
- „Der dicke Stein“, eine Felsgruppe (Driedorf)
- Eine landschaftsprägende Solitär-Buche (Mademühlen)
- Basaltanhäufungen in drei Gruppen (Mademühlen)
- Baumgruppe, bestehend aus Erlen (Münchhausen)

### 3.12.2 Geschützte Biotope nach §23 HENatG

Unter dem Paragraphen 23 des HENatG werden bestimmte Lebensräume und Landschaftsteile unter einen Pauschalschutz gestellt. Dem besonderen Schutz des § 23 HENatG unterliegen die im § 20 c BNatSchG aufgeführten Biototypen. Zur näheren Definition der einzelnen Biototypen ist eine Rechtsverordnung vorgesehen. Im Entwurf liegt diese vor. Hieraus ist die Mindestfläche, Biotopbeschreibung, Standort, charakteristische Vegetation und Pflanzenarten der Biototypen zu entnehmen. Für den § 23 Abs. 1 Nr. 5 HENatG liegt eine Verordnung vom 15.12.1997 bereits vor. Dies betrifft seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Wälder trockenwarmer Standorte, Auewälder und Streuobstbestände. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen der Landschaftsplanung die im Jahr 1997 durchgeführte flächendeckende Realnutzungs- und Biotopkartierung ausgewertet. Biotope, welche die Anforderungen nach §23 HENatG erfüllen, sind in der Karte 6 „Arten- und Biotopschutz“ des Landschaftsplans dargestellt, auf welche hier verwiesen wird.

### 3.12.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie

Alle gemeldeten Gebiete sind im Plan dargestellt. Die Darstellung beruht auf Vorlagen auf der Basis der TK25 und sind daher etwas ungenau. Abweichungen von an sich identischen Grenzlinien, z.B. NSG-Grenzen, sind daher möglich.

### 3.12.4 Ausgleichsflächen

Die bestehenden kommunalen Ausgleichsflächen, die bestehenden und geplanten Flächen des Ökokontos sind im Plan dargestellt. Die geplanten kommunalen Ausgleichsflächen werden ausführlich in Kap. 5 behandelt.

## 4. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung für Driedorf

Grundsätzlich ist es Aufgabe und Ziel des Flächennutzungsplans, für die Dauer seines Geltungszeitraums in ausreichendem Maße, d.h. bedarfsgerecht Flächen für die Wohnnutzung sowie für Arbeitsstätten vorzuhalten. Der *Bedarfszeitraum* ist dabei durch eine noch hinnehmbare Prognosegenauigkeit auf max. 15 Jahre begrenzt, wobei die tatsächliche Geltungsdauer der Flächennutzungspläne diesen meistens überschreitet.

Darüber hinaus sind auch die bereits bebauten bzw. verbindlich überplanten Gebiete nach ihren tatsächlichen Nutzungen und dem städtebaulichen Gesamtkonzept in ihren Widmungen zu überprüfen.

Im einzelnen wird mit der Bauflächenausweisung - in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung - angestrebt:

- vor einer Neuausweisung von Bauflächen - soweit möglich - Reserven im Bestand zu mobilisieren, um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und den Ersatzbedarf an Wohneinheiten befriedigen zu können; dabei sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten jedoch nur ausgeschöpft werden, soweit das typische (ländliche) Ortsbild nicht beeinträchtigt wird;

Möglichkeiten hierzu bestehen bezüglich der Wohnnutzung mit Ausnahme von Heiligenborn mehr oder weniger in allen Ortsteilen Driedorfs. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde für den OT Driedorf ein Dorfentwicklungsplan aufgestellt, welcher auch die Reserveflächen im Ortskern ermittelt hat. Neben 14 Baulücken bietet auch die Umnutzung leerstehender Scheunen Reservepotential. Inwieweit die bestehenden gemischten Bauflächen in den übrigen OT für eine höhere Ausnutzung in Frage kommen, läßt sich nur schwer abschätzen, da es sich hierbei entweder um die Ortskernbereiche mit sehr eingeschränkten Verdichtungsmöglichkeiten oder um nicht baureife, häufig im Außenbereich liegende Flächen handelt. Die Ortsteile Driedorf und Roth verfügen darüber hinaus über Reserveflächen für rein gewerbliche Nutzungen.

- die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen sowie der vorhandenen Flächenreserven vorrangig in Driedorf, Heiligenborn, Mademühlen und Roth zu betreiben;
- eine stärkere Funktionenmischung von Wohnen und Arbeiten, d.h. die Ausweisung sowohl von Wohnbau- als auch von gemischten Bauflächen;

hierdurch soll nicht nur die Versorgung der sonst meist monostrukturierten Wohngebiete verbessert, die Flächenausnutzung erhöht und allgemein wohnortnahe Arbeitsstätten geschaffen werden, sondern gleichzeitig wertvolle Gewerbeflächen denjenigen Betrieben vorbehalten bleiben, die auf diese Flächen angewiesen sind;

die Flächenauswahl - ob gemischte oder Wohnbaufläche - richtet sich dabei v.a. nach den umgebenden Nutzungen und den daraus resultierenden Belangen des Immissionsschutzes, nach der Qualität der Erschließung sowie dem zu erwartenden Bedarf an Flächen für Arbeitsstätten, die in Mischflächen zulässig sind;

- eine bedarfs- und angebotsgerechte Gewerbeflächenvorsorge: zum einen zur langfristigen Deckung des Bedarfs bestehender Betriebe, zum anderen aber auch zur Vorhaltung kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen, die für eine verstärkte Förderung des wirtschaftlichen Strukturwandels in Driedorf unabdingbar sind;



die gewerblichen Bauflächen sollen dabei vorrangig Betriebe aufnehmen, die in den anderen Bauflächen nicht zulässig sind, d.h. v.a. des Produzierenden Gewerbes; dieses hat mit einem Anteil von fast 70 % an allen Beschäftigten allein in der Abteilung „Verarbeitendes Gewerbe“ immer noch eine weit überdurchschnittliche Bedeutung in Driedorf;

- die Konzentration gewerblicher Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen im geplanten Gewerbegebiet "Potsdamer Platz" (ehemals „Fohlenweide“) an der Kreuzung B 255 / L 3044 im Ortsteil Driedorf; die Flächenauswahl erfolgte bereits im Rahmen einer aufwendigen Standortsuche im Vorfeld der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgrund der Standortvorteile der Fläche sowie der gleichzeitig relativ geringen zu erwartenden Eingriffserheblichkeit;
- soweit möglich, für geplante Wohnbauflächen die Nutzung klimatisch begünstigter südost- bis südwestorientierter Halbhöhenlagen mit Schutz gegen die Hauptwindrichtung aus West - Südwest;

gerade im Hohen Westerwald spielen lokalklimatische Einflüsse wie Wind, Lufttemperatur, Kaltluftentstehung, aber auch Dunst- und Nebelbildung eine erhebliche Rolle für den passiven Gebäudeenergieverbrauch, dem durch die gen. Zielsetzungen vorgebeugt werden soll (so ist z.B. bei einer im Mittel um 1 m /s höheren Windgeschwindigkeit mit einem Heizwärmeherverbrauch von 4 % bis 9 % zu rechnen);

- keine weitere Ausdehnung der Sondergebietsnutzungen, die - allerdings gemäß ihrer Bedeutung für Driedorf als Fremdenverkehrsort - bereits überdurchschnittliche und für den Planungszeitraum ausreichende Flächenanteile innerhalb des Gemeindegebiets einnehmen;
- wesentliche Abweichungen zu den Darstellungen und Maßnahmenvorschlägen des neuen Landschaftsplans auszuschließen; ausgenommen hiervon ist lediglich die geplante Wohnbaufläche in Heiligenborn, bei deren Ausweisung städtebauliche Kriterien die Belange des Landschaftsschutzes überwogen (s. Punkt 4.4.2).

## **4.2 Allgemeingültige Ziele der Bauflächenausweisung**

Insgesamt sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf ca. 20,3 ha neuer Wohnbauflächen, ca. 5,5 ha neuer gemischter Bauflächen und ca. 1,1 ha neuer Gewerbeflächen dargestellt.

Die Wahl der einzelnen Flächenstandorte, -widmungen und -abgrenzungen folgt dabei neben den o.g., für Driedorf formulierten städtebaulichen Zielsetzungen weiteren, allgemeingültigen Auswahlkriterien, von denen die Möglichkeit und Qualität der Flächenaufschließung abhängig sind. Sie werden im folgenden (ohne Rangfolge) genannt und bei der Beschreibung der geplanten Bauflächen jeweils einzeln aufgeführt (s. Punkt 4.4).

### **4.2.1 Topografie**

Starke Hangneigungen bedeuten im Hinblick auf eine bauliche Nutzung nicht nur einen finanziellen Mehraufwand für Verkehrs- und Entwässerungsanlagen, sondern auch eine geringere Bebauungsdichte, die dazu mit vergleichsweise höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Diese Verringerung der erzielbaren Dichte wird voll wirksam bei Hanglängen von mehr als 60 m, das entspricht etwa zwei Bauzeilen.

Darüber hinaus ist gerade in Driedorf, das naturräumlich der „Westerwälder Basalthochfläche“ zuzuordnen ist, häufig mit hoch anstehendem felsigem Untergrund zu rechnen. Dies gilt besonders für Hang- und Kuppenlagen (vgl. auch Kap. 2.5.2 und 2.5.3). Um unverhältnismäßig hohe Erschließungskosten zu vermeiden, sind vor Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne grundsätzlich Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Im Hinblick auf die Flächenausweisungen im OT Roth ist auf mögliche rutschungsempfindliche Schichten im Bereich Schönbach-Roth hinzuweisen.

Flächen mit einer Hangneigung von mehr als 10 % bis max. 12 % werden für eine bauliche Ausnutzung daher nicht in Anspruch genommen. Der Wert stellt erfahrungsgemäß in etwa die Grenze eines noch tragbaren finanziellen Mehraufwands dar und wird wiederum nur in Heiligenborn aufgrund anderer im Range vorgehender Belange überschritten (s. Punkt 4.4.2).

#### 4.2.2 Exposition

Neben den bereits unter Punkt 4.1 genannten Vorteilen einer auf südliche Ausrichtung abzielenden Flächenauswahl spielt die Besonnungsdauer geplanter Wohnlagen allgemein eine wichtige Rolle: nicht nur aus Gründen des Wohnkomforts (natürliche Belichtung der Innenräume und Freisitze), sondern zur Minimierung des Energieverbrauchs auch im Hinblick auf die Ausnutzung der passiven und ggf. auch aktiven Sonnenenergie.

Entsprechend werden Flächen mit Südexposition bevorzugt; dies gilt für Wohnbau-, für gemischte und theoretisch auch für Gewerbeflächen, wobei letztere allerdings vorrangig nach den Kriterien Topografie, Infrastruktur und natürliche Gegebenheiten, weniger nach Exposition ausgewählt werden.

#### 4.2.3 Infrastruktur

Die Nähe und Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Infrastruktureinrichtungen als Kriterien für die Bauflächenauswahl beziehen sich auf:

- Verkehrsanlagen (MIV, Radfahrer, Fußgänger) und das Netz des öffentlichen Nahverkehrs;
- öffentliche (Kindergarten, Schule, Verwaltung) und private Versorgungseinrichtungen (insbesondere für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs);
- Anlagen und Hauptleitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung;
- Hauptleitungen der Strom- und Gasversorgung.

Darüber hinaus sind die Erschließungsmöglichkeiten im geplanten Gebiet selbst abzuschätzen. Vorrangig sind dabei die Gebietsentwässerung über natürliches Gefälle in einen vorhandenen Abwasserkanal sowie die verkehrliche Erschließung (intern und extern) der geplanten Baufläche zu betrachten, da ungünstige Grundbedingungen hier die größten finanziellen Mehraufwendungen nach sich ziehen. Neue Baugebiete sind nach Möglichkeit im Trennsystem zu entwässern und dürfen zu keinen erhöhten Niederschlagsableitungen führen.

Das Vorhandensein von Hochspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe der Bauflächen ist dagegen eher nachrangig. Umgekehrt sollten zu Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV zumindest Wohnnutzungen einen Abstand einhalten, der gesundheitsschädigende Einflüsse durch elektromagnetische Felder (Elektrosmog) ausschließt. Der Abstand zwischen der südlich von Mademühlen und Münchhausen verlaufenden 380 kV - Freileitung Gießen Nord -

Westerwald und den in Trassenrichtung orientierten Ortsrandbereichen soll daher von weiteren Flächenausweisungen freigehalten werden.

Entlang von klassifizierten Strassen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Bauverbotszonen entlang freier Strecken gem. § 9 (1) FStrG und § 23 (1) HStrG zu beachten. Diese betragen bei Bundes- und Landesstrassen 20 m und bei Kreisstrassen 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Zufahrten oder Zugänge entlang der freien Strecke von klassifizierten Strassen sind nicht zulässig. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßenverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger bestehen nicht. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

#### 4.2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Rahmen der Flächenentwicklung zu Rohbauland fallen für die Gemeinde Kosten an, die sie über Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge hinaus kaum auf die späteren Grundstücksnutzer umlegen kann. Umso wichtiger ist es für sie, den Wertzuwachs, der bereits durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland, v.a. aber durch die verbindliche Überplanung entsteht, selbst abschöpfen zu können.

Daher sind gemeindeeigene oder Flächen in Privateigentum, die die Gemeinde zwischenerwerben kann, soweit möglich bei der Flächenauswahl zu bevorzugen. Auch wenn die zukünftigen Grundstückseigentümer über die nach BauGB und KAG umlegbaren Beiträge hinaus finanziell an den Entwicklungskosten beteiligt werden sollen, ist die Gemeinde als Eigentümerin in der besseren Verhandlungsposition.

#### 4.2.5 Natur und Landschaft / landwirtschaftlicher Bodenertragswert

Informationen zum Natur- und Landschaftsraum Driedorf, seinen Ausstattungsmerkmalen, seinem Stellenwert, Schutzstatus und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Standorteignung der in Driedorf vorkommenden Böden für die landwirtschaftliche Nutzung werden dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan entnommen. Wesentliche Abweichungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans vom Landschaftsplan sind gem. § 3 Abs. 4 HENatG im Erläuterungsbericht zu nennen und zu begründen.

Eine „wesentliche Abweichung“ läge vor dem Hintergrund der unter Punkt 4.1 formulierten Zielsetzung für Driedorf vor, wenn die Flächen und Objekte mit rechtlichen Bindungen zum Schutz von Natur und Landschaft einschließlich der vom Landschaftsplan vorgeschlagenen wertvollen Biotopkomplexe als Bauflächen überplant würden (vgl. Karten 6 und 13 des Landschaftsplans). Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Wasserschutzzonen III, in denen eine Bebauung unter Einhaltung bestimmter Auflagen ausdrücklich zulässig ist.

Abweichend vom Landschaftsplan wird in Heiligenborn eine Zuwachsfläche ausgewiesen, die fast flächendeckend mit gem. § 23 HENatG geschützten Biotopen bewachsen ist. Sie stellt jedoch die einzige Erweiterungsmöglichkeit dar, solange das typische Siedlungsbild Heiligenborns als einziger vollständig straßenabseits gelegener Ort erhalten werden soll (s. Punkt 4.4.2).

Weiterhin sind folgende landschaftsplanerischen Inhalte für die Auswahl geeigneter Bauflächen relevant: die Biotopwerte einschließlich der Bewertung potentieller Artenvorkommen (Karten 5 und 6 des Landschaftsplans), die Erosionsgefährdung (Karte 7.2), die Nutzungseignung für Acker und Grünland (Karte 7.1) sowie die klimatischen Bedingungen (Karte 9; s. auch Punkte 4.1 und 4.2 - Exposition).

Sonstige für eine Baulandpotentialermittlung allgemeingültige Parameter wie z.B. Altflächen, Rohstoffvorkommen, das Standortimage, die aktuellen Bodenwerte oder der Denkmalschutz, konnten bereits im Vorfeld der Untersuchung nach Ortsteilen auf gesamtgemeindlicher Ebene abgeprüft werden. Die Ergebnisse brauchen jedoch im Fall Driedorfs wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht weiter zu berücksichtigt werden.

### 4.3 Gewerbeflächen

Die Gemeinde beplant als neuen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt eine Fläche nördlich Driedorf an der B 255. Am 29.10.1998 wurde ein Abweichungsantrag vom RROPM genehmigt, der RPM 2001 weist eine entsprechende Zuwachsfläche-Gewerbe aus. Die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes im Bereich Fohlenweide für das neue Gewerbegebiet „Potsdamer Platz“ wurde im Herbst 1999 durch den RP Gießen genehmigt. Die Planung ist wie folgt begründet:

1. Arbeitsplätze vor Ort können über den Abbau beruflicher Mobilitätswänge ökonomische, ökologische und soziale Kosten vermeiden helfen.
2. Gewerbeflächenangebote dienen vorrangig der Entwicklung ansässiger Betriebe (Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf) sowie der Neugründung von Betrieben und der Neuansiedlung von Betrieben aus anderen Regionen.
3. Im „ländlichen“ Raum ist der notwendige Strukturwandel durch die Schaffung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze mit dem Vermeiden des Fernauspendelns großer Teile der Erwerbsbevölkerung ohne neue wohnortnahe Gewerbeflächen nicht möglich.
4. In einigen Teilräumen wie im hoch industrialisierten Dillgebiet führen topographische Restriktionen in Verbindung mit dem notwendigen Naturschutz sowie mit Forst- und Verkehrsbelangen zu einer außerordentlichen Gewerbeflächenknappheit. Dadurch entsteht in diesen Gebieten die reale Gefahr einer De-Industrialisierung aufgrund von Gewerbeflächenmangel und zwar dort ohne die Chancen einer ausgleichenden Tertiärisierung trotz einer dynamischen mittelständigen Industriestruktur.

Die Planung ist entsprechend der genehmigten Änderung dargestellt. Die Fläche ist durch die Ost-West-Achse der B 255 außerordentlich gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die Autobahn Gießen-Dortmund ist ohne Ortsdurchfahrt über die B 255 leicht erreichbar. Damit liegt die Fläche sehr günstig zu den benachbarten Wirtschaftsräumen des Dill- und Lahntales, des Siegerlandes und des Westerwaldes (Rennerod/Altenkirchen/Westerburg). Aufgrund der bereits erfolgten Genehmigung wird auf eine Einzeldarstellung in Kap. 4.4 verzichtet und auf die Verfahrensunterlagen verwiesen.

Darüber hinaus ist für die betriebliche Erweiterung der expandierenden Firma Würz in Mademühlen eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Flächenreserven bestehen noch im Gewerbegebiet Roth.

#### 4.4 Begründung der Bauflächenausweisung nach Ortsteilen

Im folgenden werden die geplanten Bauflächen jeweils nach Ortsteilen einzeln vorgestellt. Sie bilden das Resultat der nach den unter Punkt 1 besprochenen städtebaulichen Zielen und Auswahlkriterien durchgeführten Standortsuche, wobei die letztendliche Entscheidung zwischen mehreren gleichwertigen Alternativen natürlich auch politischen Erwägungen unterliegt. Zur Vereinfachung wurde für jede Baufläche ein Datenblatt zu den Standortmerkmalen angelegt und durch Fotos ergänzt.

Die Angaben zum Landschaftsplan beziehen sich auf den Fortschreibungsentwurf, Stand Juni 2000, die Angaben zum Regionalplan auf den am 20.10.00 von der Regionalversammlung Mittelhessen beschlossenen RPL 2000.

„Restriktionen gem. Landschaftsplan“ meinen Abweichungen von den Darstellungen der Flächen mit rechtlichen Bindungen (ausgenommen WSG Zone III) und den wertvollen Biotopkomplexen (s.o. unter Punkt 4.2). Zusätzlich werden hier Hinweise auf möglicherweise notwendige Untersuchungen zur Biotop- und Artenzusammensetzung einer Fläche gegeben, sofern gem. Realnutzungskarte des Landschaftsplans Biotope der Wertstufen 2 oder höher vorkommen.

Die Entfernung zu „örtlichen Versorgungsschwerpunkten“ wurde gemessen zwischen dem geometrischen Mittelpunkt einer geplanten Fläche und den nächstgelegenen, in der Planzeichnung als Standortsignatur eingetragenen öffentlichen oder durch Erhebungen vor Ort ermittelten privaten Versorgungseinrichtungen (tatsächliche Entfernung). Da außer in Driedorf, Mademühlen und z. Teil Roth Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht ausreichend vorhanden sind, ist dieses Kriterium in den anderen Ortsteilen vernachlässigbar.

Die Empfehlung, die interne Erschließung einer Fläche parallel zu den Höhenlinien anzulegen, wird jeweils bei einer (partiellen) Hangneigung von mehr als 7 % gegeben. Der Wert stellt ebenfalls eine Erfahrungsgröße nach verkehrstechnischen und gestalterischen Gesichtspunkten dar.

Insgesamt sind ca. 27 ha Zuwachsflächen dargestellt, welche sich wie folgt aufteilen:

Wohnbauflächen:	20,3 ha
Gemischte Bauflächen:	5,5 ha
Gewerbliche Bauflächen:	1,1 ha

Die insgesamt dargestellten 25 ha Wohnsiedlungsflächen übersteigen die Vorgaben des RPM 2001. Auf der anderen Seite ist die Gemeinde gehalten, in allen neun Ortsteilen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und vorzuhalten. Die Gemeinde hat daher das Angebot des RP angenommen, sich im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung eine Selbstbeschränkung aufzuerlegen. Unter dieser Voraussetzung ist die Beibehaltung des Flächenumfangs möglich. Somit wird sichergestellt, dass die Rahmenbedingungen des Regionalplans eingehalten werden und die Gemeinde gleichzeitig den notwendigen Planungsspielraum behält.

## 4.4.1 Driedorf

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>1</b>
<b>Lage:</b>	westlich der L 3044, am nördlichen Ortsrand
<b>Größe:</b>	ca. 4,3 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	M
<b>Exposition:</b>	West - Südwest
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Grünland, z.Teil artenreich
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine; ggf. Untersuchung der Biotop- und Artenzusammensetzung erforderlich.
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	interne Erschließung hangparallel führen, entlang der L 3044 dürfen keine Zufahrten angelegt werden.
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel 300 m bis 700 m
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	Möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat
<b>Sonstiges:</b>	Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der benachbarten Sportanlage sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und zu lösen (BlmSchG, 18. BlmSchV). Die Bauverbotszone von 20 m entlang der L 3044 ist zu beachten. In Verbindung mit dem durch das Gelände verlaufenden Graben ist § 70 HWG zu beachten.



Abb. 1: Blick nach Nordwesten

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>2</b>
<b>Lage:</b>	am östlichen Ortsrand, südöstlich an die Rehbachau angrenzend
<b>Größe:</b>	ca. 4,1 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Nordwest
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Grünland, Acker, Ackerbrache
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	Kleines gem. § 23 HENatG geschütztes Biotop (Feldgehölz)
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	interne Erschließung hangparallel führen
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel 300 m bis 650 m
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich, aber Kapazitätserweiterung des Sammlers durch die Rehbachau notwendig
<b>Eigentümer:</b>	überwiegend privat
<b>Sonstiges:</b>	

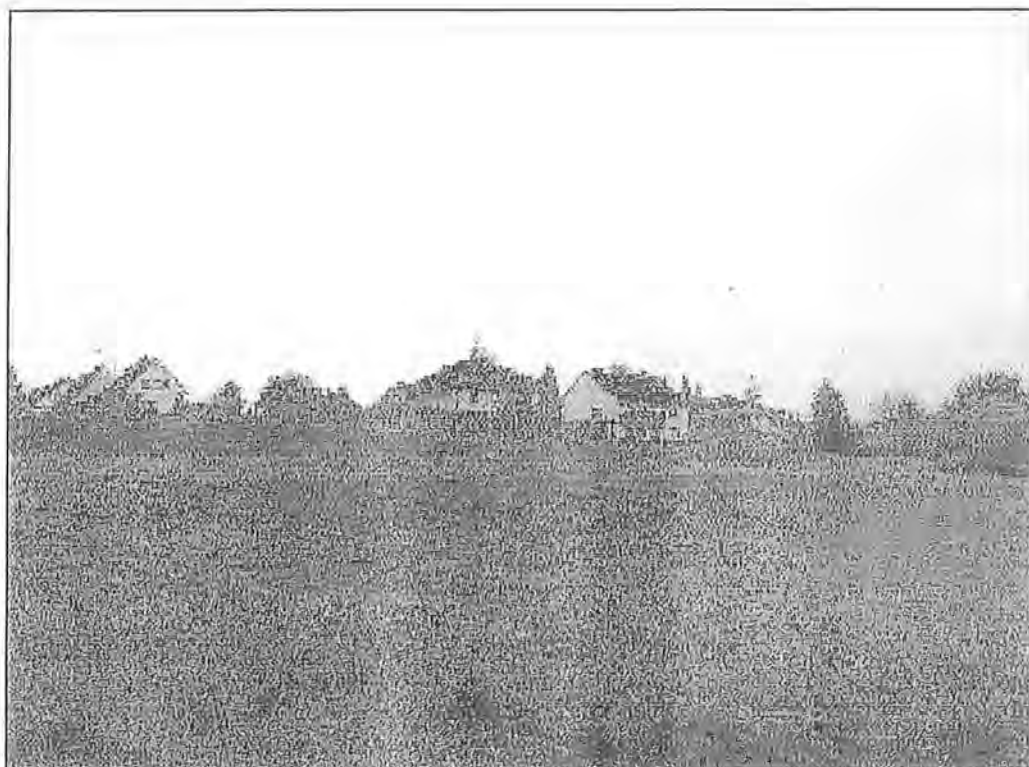


Abb. 2: Blick nach Süden

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>3</b>
<i>Lage:</i>	zwischen südlichem Ortsrand und K 78
<i>Größe:</i>	ca. 2,8 ha
<i>Geplante Widmung:</i>	W
<i>Exposition:</i>	Südwest
<i>Hangneigung &gt; 12 %:</i>	nein
<i>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</i>	Grünland, teilweise artenreich
<i>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</i>	keine
<i>Restriktionen gem. Regionalplan:</i>	keine
<i>Verkehrerschließung:</i>	Unproblematisch
<i>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</i>	im Mittel 600 m bis 1000 m
<i>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</i>	möglich, aber Kapazitätserweiterung des Sammlers durch die Rehbachauhe notwendig
<i>Eigentümer:</i>	ausschließlich privat
<i>Sonstiges</i>	Die Bauverbotszone von 15 m entlang der K 78 ist zu beachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis auf Einhaltung der Verkehrslärmorientierungswerte der DIN 18005 zu erbringen.



Abb. 3: Blick nach Nordosten



## 4.4.2 Heiligenborn

<b>Flächen-Nr.:</b>	4
<b>Lage:</b>	am östlichen Ortsrand
<b>Größe:</b>	ca. 1,4 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Südost
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	ja, bis 25 %
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Gehölze trocken bis frischer Standorte, Grünland
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	ja: fast flächendeckend gem. § 23 HENatG geschützte Biotope
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	über zwei bestehende hangparallele Stichstraßen möglich (Endlänge: ca. 300 m), Wendehämmer
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 400 m, wenig Versorgung vorhanden
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	überwiegend Gemeinde
<b>Sonstiges</b>	Die Bauverbotszone von 20 m entlang der L 3461 ist zu beachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis auf Einhaltung der Verkehrslärmorientierungswerte der DIN 18005 zu erbringen.



Abb. 4: Ende einer der bestehenden Stichstraßen, Blick nach Norden

*Begründung:*

Die dargestellte Zuwachsfläche weist eine Reihe von Restriktionen auf, die gegen ihre Ausweisung sprechen: eine Hangneigung bis 25 %, ungünstige Erschließungsvoraussetzungen, eine hohe zu erwartende Eingriffserheblichkeit durch die flächendeckend vorkommenden gem. § 23 HENatG geschützten Biotop. Weiterhin ist vor Inanspruchnahme zu prüfen, ob es sich um Wald nach § 1 HFG handelt. In diesem Falle wäre nicht nur eine Biotopschutzrechtliche Befreiung notwendig, sondern auch eine Rodungsgenehmigung. Die Erweiterung Heiligenborns wäre alternativ nur auf der südlichen Straßenseite der L 3461 denkbar, da andere Möglichkeiten aufgrund der noch schwierigeren Bedingungen ausscheiden.

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

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

Darüber hinaus sind der Erweiterung nach Süden auch Grenzen durch die als Altlast festgestellte ehemalige Mülldeponie gesetzt.

#### 4.4.3 Heisterberg

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>5</b>
<b>Lage:</b>	am nördlichsten Ortsrand, direkt am Wald
<b>Größe:</b>	ca. 1,0 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Süd - Südwest
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	artenreiches Grünland
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine; ggf. Untersuchung der Biotop- und Artenzusammensetzung erforderlich
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	interne Erschließung hanparallel führen
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 400 m, wenig Versorgung vorhanden
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat
<b>Sonstiges</b>	Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Waldabstand zu ermitteln und zu berücksichtigen.



Abb. 5: Blick nach Nordosten

## 4.4.4 Hohenroth

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>6</b>
<b>Lage:</b>	am nordöstlichen Ortsrand, dreiseitig von Bebauung umgeben
<b>Größe:</b>	ca. 0,9 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	M
<b>Exposition:</b>	Südwest
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Acker, Grünland
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	interne Erschließung hangparallel führen
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 200 m, wenig Versorgung vorhanden
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat
<b>Sonstiges</b>	



Abb. 6: Blick nach Südwesten

#### 4.4.5 Mademühlen

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>7</b>
<b>Lage:</b>	am nordöstlichen Ortsrand
<b>Größe:</b>	ca. 3,0 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Süd - Südost
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Acker, Grünland, Ackerbrache
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	unproblematisch
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 150 m
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat

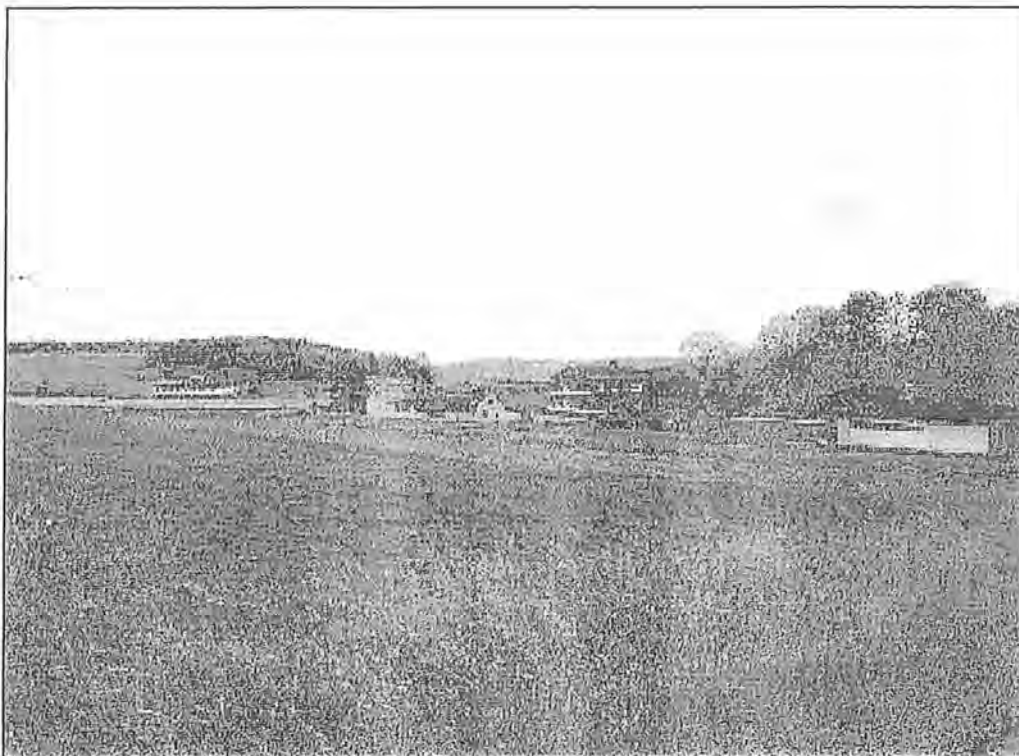


Abb. 7: Blick nach Südosten

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>8</b>
<b>Lage:</b>	südlich von Mademühlen, vom engeren Siedlungskörper abgesetzt
<b>Größe:</b>	ca. 1,1 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	G
<b>Exposition:</b>	Nord - Nordwest
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Grünland
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	unproblematisch
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 250 m bis 750 m
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat

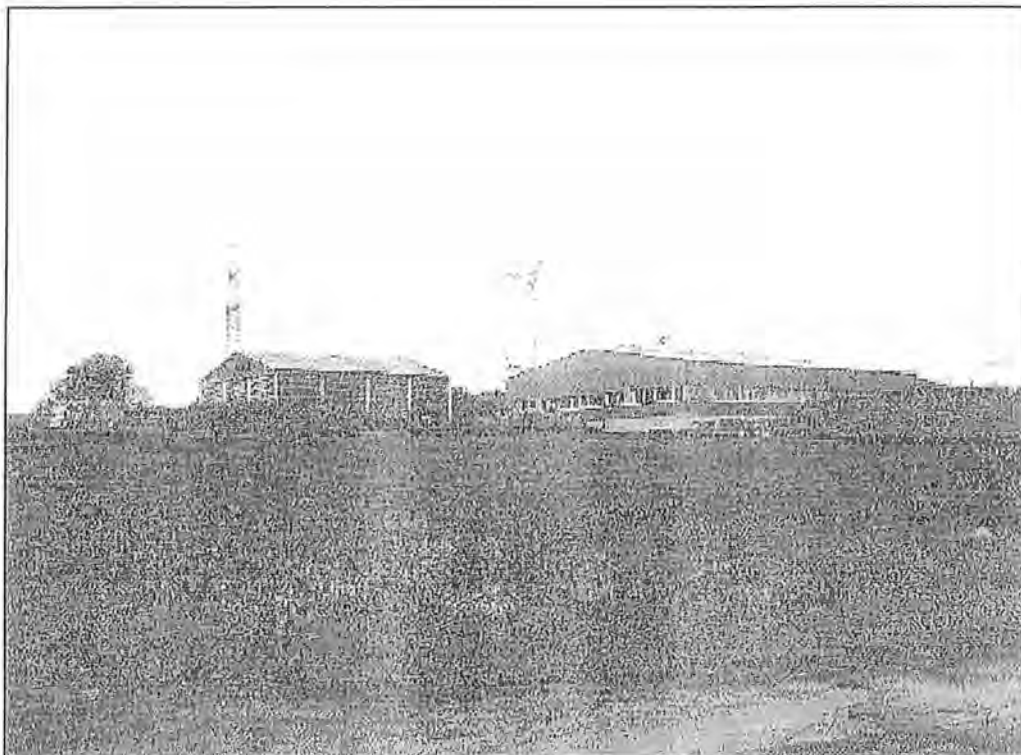


Abb. 8: Blick nach Südwesten

#### 4.4.6 Münchhausen

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>9</b>
<i>Lage:</i>	Lückenschließung im Nordwesten Münchhausens
<i>Größe:</i>	ca. 1,0 ha
<i>Geplante Widmung:</i>	W
<i>Exposition:</i>	Südost
<i>Hangneigung &gt; 12 %:</i>	nein
<i>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</i>	Grünland, Nadelholzaufforstung
<i>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</i>	keine
<i>Restriktionen gem. Regionalplan:</i>	keine
<i>Verkehrerschließung:</i>	unproblematisch
<i>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</i>	im Mittel ca. 450 m, wenig Versorgung vorhanden
<i>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</i>	möglich
<i>Eigentümer:</i>	ausschließlich privat



Abb. 9: Blick nach Süden

## 4.4.7 Roth

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>10</b>
<i>Lage:</i>	am östlichen Ortsrand, nördlich des Taufenbachs
<i>Größe:</i>	ca. 3,4 ha
<i>Geplante Widmung:</i>	W und M
<i>Exposition:</i>	Ost - Nordost
<i>Hangneigung &gt; 12 %:</i>	nein
<i>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</i>	Grünland, Acker, drei Huteebäume
<i>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</i>	keine
<i>Restriktionen gem. Regionalplan:</i>	ja: Darstellung etwa der nördlichen Hälfte der Fläche als „Bereich für die Landwirtschaft“ (s. Punkt C 8-7 RPL 2000)
<i>Verkehrerschließung:</i>	unproblematisch
<i>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</i>	im Mittel ca. 400 m bis 650 m
<i>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</i>	möglich
<i>Eigentümer:</i>	ausschließlich privat
<i>Sonstiges</i>	Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist hinsichtlich des an der Südgrenze verlaufenden Taufenbachs § 70 HWG zu beachten.

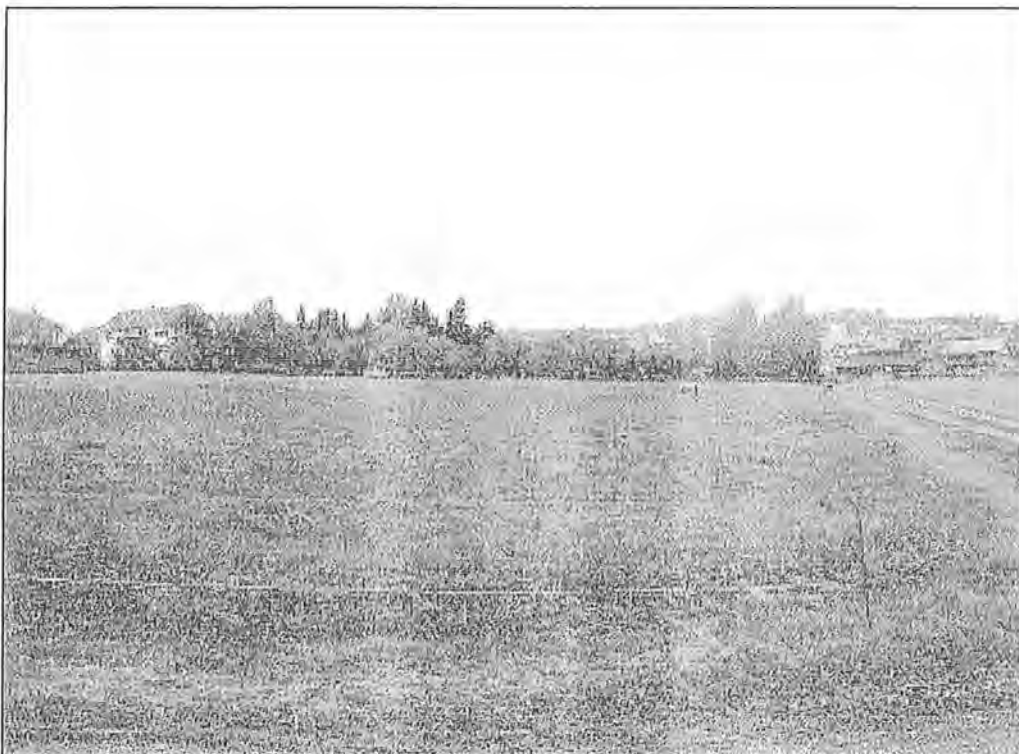


Abb. 10: Blick nach Norden – Nordwesten



<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>11</b>
<b>Lage:</b>	westlich der L 3461, am südlichen Ortsrand
<b>Größe:</b>	ca. 1,1 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Nordost
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Acker, Grünland
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	interne Erschließung hangparallel führen
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 500 m
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat
<b>Sonstiges</b>	Die Bauverbotszone von 20 m entlang der L 3461 ist zu beachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis auf Einhaltung der Verkehrslärmorientierungswerte der DIN 18005 zu erbringen.



Abb. 11: Blick nach Südosten

#### 4.4.8 Seilhofen

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>14</b>
<i>Lage:</i>	am nördlichen Ortsrand
<i>Größe:</i>	ca. 1,2 ha
<i>Geplante Widmung:</i>	W
<i>Exposition:</i>	Süd - Südost
<i>Hangneigung &gt; 12 %:</i>	nein
<i>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</i>	Grünland, Acker
<i>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</i>	keine
<i>Restriktionen gem. Regionalplan:</i>	keine
<i>Verkehrerschließung:</i>	unproblematisch
<i>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</i>	im Mittel ca. 250 m, wenig Versorgung vorhanden
<i>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</i>	möglich
<i>Eigentümer:</i>	ausschließlich privat



Abb. 12: Blick nach Südosten

## 4.4.9 Waldaubach

<b>Flächen-Nr.:</b>	<b>15</b>
<b>Lage:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Größe:</b>	ca. 1,6 ha
<b>Geplante Widmung:</b>	W
<b>Exposition:</b>	Süd (Süd - Südost)
<b>Hangneigung &gt; 12 %:</b>	nein
<b>Realnutzung gem. Landschaftsplan:</b>	Grünland, Acker
<b>Restriktionen gem. Landschaftsplan:</b>	keine
<b>Restriktionen gem. Regionalplan:</b>	keine
<b>Verkehrerschließung:</b>	unproblematisch
<b>Entfernung zu örtlichen Versorgungsschwerpunkten:</b>	im Mittel ca. 250 m bis 500 m, wenig Versorgung vorhanden
<b>Anschluß an vorhandene Entwässerungsanlagen:</b>	möglich
<b>Eigentümer:</b>	ausschließlich privat
<b>Sonstiges</b>	In 200 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich einer neuer Milchviehstall. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln und zu lösen.

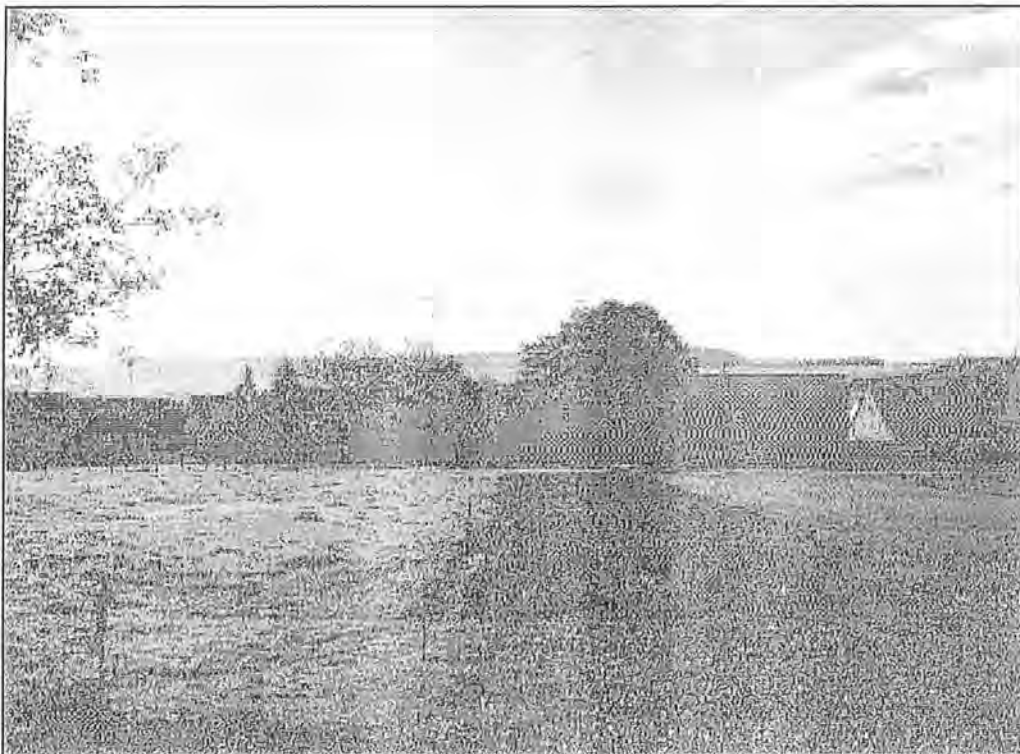


Abb. 13: Blick nach Süden

#### 4.5 Flächen für die Windenergie

Mit der Änderung des Baugesetzbuches gelten mit Wirkung zum 1. Januar 1997 Windkraftanlagen als privilegierte Bauvorhaben. Zur Sicherung der Planung konnten laufende Genehmigungsverfahren für Einzelanlagen und Windparks bis spätestens 31. Dezember 1998 ausgesetzt werden. Seither ist die Errichtung einer Windkraftanlage grundsätzlich zulässig soweit öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden oder entgegenstehen.

Aufgrund der guten Windhöffigkeit des hohen Westerwaldes hat dies zu einer ungeordneten Entwicklung in der Gemeinde Driedorf geführt.

Standorte für WKA können im Rahmen der Flächennutzungsplanung gebündelt werden, um einen weiteren Wildwuchs zu verhindern. Eine solche Bündelung entspricht auch den Vorgaben der Regionalplanung. Der Flächennutzungsplan kann entsprechende Vorrangflächen ausweisen und damit den Ausschluß im übrigen Gemeindegebiet begründen. Grundlage ist der § 35 BauGB Abs. 3, wonach eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder im Flächennutzungsplan hierfür Darstellungen an anderer Stelle erfolgt ist.

Die Gemeinde Driedorf hat ein Gutachten durchführen lassen, welches das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich seiner Eignung für die Windenergienutzung bewertet. Die überwiegende Teil der Gemeinde Driedorf unterliegt einer oder mehr Restriktionen, welche die Anlage einer WKA ausschließt. Die verbliebenen Restflächen konzentrieren sich auf die Bereiche „Auf der Scheid“ südwestlich Mademühlen und die „Hohenrother Spinne“.

Von den sechs im Regionalplan ausgewiesenen Bereichen für die Windenergienutzung (BWE) sind 3 Bereiche auszuschließen („Rother Berg“, rund um den „Lindenhof“ sowie nördlich Mademühlen „Auf dem Berg“). Die Fläche südlich Münchhausen weist eine nur nachrangige Eignung auf.

Die bestehenden Anlagen und die geeigneten Restflächen stehen in einer guten Übereinstimmung, ohne allerdings deckungsgleich zu sein. Insbesondere ist der notwendige Mindestabstand zu den Siedlungsflächen oftmals nicht eingehalten. Die Tragfähigkeit des Gemeindegebiets ist mit den bestehenden 17 Anlagen erreicht.

An der „Hohenrother Spinnen“ und südwestlich Mademühlen werden im Bereich der bestehenden Anlagen „Flächen für Windenergieanlagen“ ausgewiesen. Flächen für neue Anlagen werden nicht ausgewiesen. Der Landwirtschaft werden nur die für die Errichtung notwendigen Teilflächen entzogen, im übrigen Bereich kann weiterhin ungehindert Landwirtschaft betrieben werden.

Mit der Ausweisung dieser Flächen wird die Nutzung der Windenergie im Gemeindegebiet geordnet und gebündelt. Im gesamten übrigen Gemeindegebiet wird die Errichtung von Windkraftanlagen ausgeschlossen da alle übrigen Bereiche entweder ungeeignet sind oder ein zu hohes Konfliktpotential (Siedlung, Naturschutz, Landwirtschaft, Landschaftsbild, Naherholung) besitzen.

## 5. NATURSCHUTZFACHLICHES ENTWICKLUNGS- UND AUSGLEICHSKONZEPT

Gemäß § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 5 (2a) BauGB ist der Ausgleich der durch die Planungen zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ebenfalls vorzubereiten. Bestandteil des Flächennutzungsplans ist daher neben den geplanten Bauflächen auch ein auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes abgestimmtes und umfassendes Ausgleichskonzept. Darüber hinaus sind bestimmte Planungsgrundsätze (Kap. 5.2) bei der Erschließung neuer Bauflächen zu beachten, wodurch die Eingriffsfolgen zusätzlich reduziert werden.

### 5.1 Eingriffsbewertung

Die Gemeinde Driedorf hat sich bei dem Umfang der geplanten Zuwachsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Bei der Ausweisung wurde auch dem Naturschutz in hohem Maße Rechnung getragen, mit dem Ziel, den Eingriffsumfang zu minimieren. Die geringen Handlungsspielräume haben es aber dennoch unausweichlich gemacht in sehr geringen Umfang aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Flächen zu überplanen.

Tabelle 5-1 gibt die Flächenbilanz der überplanten Biotoptypen auf der Grundlage der im Jahr 1997 erfolgten Realnutzungskartierung wider. Sie bestätigt die Bemühung, die Eingriffserheblichkeit bei der Neuausweisung der Bauflächen zu minimieren. Der weitaus größte Teil umfasst intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das kartierte Streuobst befindet sich auf Fläche Nr. 10 im OT Roth, welches durch die UNB nicht als geschütztes Biotop nach § 23 HENatG eingeordnet wurde. Der größte Teil der kartierten Gehölze (11.600 m<sup>2</sup>) befindet sich auf der Zuwachsfläche Nr. 4 im OT Heiligenborn. Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch mit noch vorhandenen Betriebsgebäuden. Nach der Nutzungsaufgabe fiel die Fläche brach und die natürliche Sukzession stellte sich ein. Der augenblickliche Zustand stellt einen Übergang vom Gehölzstadium zu einem Vorwald dar. Die Inanspruchnahme dieser Fläche verursacht den erheblichsten Eingriff aller Planungen. Allerdings gibt es zu dieser Fläche im OT Heiligenborn keine Alternative, die Begründung hierfür wurde bereits in Kapitel 4.4.3 dargelegt. Bei den übrigen Gehölzen handelt es sich um vier kleinere Flächen von jeweils ca. 150 bis 220 m<sup>2</sup> auf den Zuwachsflächen Nr. 2 im OT Driedorf und Nr. 5 im OT Heisterberg. Der mögliche Erhalt ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung prüfen. Das artenreiche Grünland befindet sich auf den Zuwachsflächen Nr. 1 im OT Driedorf und Nr. 5 im OT Heisterberg. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Notwendigkeit einer genauen Artenaufnahme zu prüfen.

Tabelle 5-1 beinhaltet auch eine Biotopwertermittlung auf der Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung. Diese soll als Orientierung dienen und nicht die Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ersetzen. Danach ergibt sich ein Gesamtbiotopwert aller beplanten Flächen von 7.027.834.

*Tabelle 5-1: Flächenbilanz der Biotoptypen im Bereich der geplanten Bauflächen*

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert/m <sup>2</sup> gem. AAV	Gesamt- Biotopwert
Nutzgarten/Bauerngarten	4269	19	81.111
Nicht kartierte Flächen innerhalb der Ortslage und sonstige bebaute Bereiche	6700	3	20.100
Intensivacker mit fragmentarisch ausgebildeter Ackerunkrautvegetation	31898	13	414.674

Grünland frischer Standorte, intensiv, +/-artenarm	151782	27	4.098.114
Grünland frischer Standorte, intensiv, +/- artenarm mit Streuobst	1671	32	53.472
Grünland frischer Standorte, extensiv, +/-artenreich	16857	44	741.708
Grünland frischer Standorte mäßig intensiv, vergleichsweise artenreich	30827	27	832.329
Grasacker	2405	14	33.670
Gehölze trockener bis frischer Standorte	12478	36	449.208
Fichtenaufforstungen und Weihnachtsbaumkulturen	2879	26	80.612
Ackerbrachen	7684	29	222.836

Der Nacheingriffswert kann über die pauschalierten Anteile der bebauten Flächen sowie der Frei- und internen Ausgleichsflächen in Abhängigkeit von der Widmung abgeschätzt werden. Je nach Anteil ergeben sich unterschiedliche Biotopwerte / m<sup>2</sup> für die einzelnen Widmungen, deren Berechnung in den Tabellen Tabelle 5-2 und Tabelle 5-3 nachvollzogen werden kann. Daraus ergibt sich ein Gesamtbiotopwert von 2.812.900 für den zu erwartenden Nacheingriffszustand und ein Ausgleichsbedarf von 4.214.934 Biotopwertpunkten.

Tabelle 5-2: Pauschale Anteile der überbauten Flächen und der Freiflächen

	Bebaut	Freifläche	Ausgleichsfläche
Gewerbe	80 %	10 %	10 %
Mischgebiet	60 %	30 %	10 %
Wohnbaufläche	40 %	50 %	10 %
Biotopnummer gemäß AAV	10.510	11.221	02.400
Biotopwert gemäß AAV	3	14	27

Tabelle 5-3: Berechnung des Biotopwertes / m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Widmung

<b>Gewerbe</b>	0,8 x 3 = 2,4	0,1 x 14 = 1,4	0,1 x 27 = 2,7	= 6,5 =	<b>7</b>
<b>Misch</b>	0,6 x 3 = 1,8	0,3 x 14 = 4,2	0,1 x 27 = 2,7	= 8,7 =	<b>9</b>
<b>Wohnen</b>	0,4 x 3 = 1,2	0,5 x 14 = 7,0	0,1 x 27 = 2,7	= 10,9 =	<b>11</b>

## 5.2 Planungsgrundsätze bei der Erschließung neuer Bauflächen

- Die zukünftige Bodenversiegelung soll minimiert werden.
- Sicherung eines hohen Anteiles an Grünflächen / Vegetationselementen.
- Straßen, Wege und sonstige Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen.
- Erhöhung des Anteiles an begrünten Dächern.
- Regenwassernutzung.

- In den Hausgärten der zukünftigen Neubaugebiete sollen einheimische Pflanzenarten verwendet werden.
- Auf den zukünftigen Wohnstraßen sollen Einzelbäume bzw. Reihen und Gruppen von einheimischen, standortgerechten Bäumen angepflanzt werden.
- Bei der Erschließung neuer Bauflächen ist der weitgehende Erhalt und die Integration vorhandener Gehölzstrukturen anzustreben.

### 5.3 Ausgleichs- und Entwicklungskonzept

Das naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichskonzept basiert auf dem aktuellen Landschaftsplan. Dieser wurde für die gesamte Gemarkung der Gemeinde Driedorf erstellt. Erster Schritt war die Erfassung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft. Diese Bestandserfassung untersucht die biotische Ausstattung des Planungsraumes, Vegetation und Fauna, und trifft Aussagen zu den abiotischen Standortfaktoren wie Geologie, Boden und Klima. Daran schließt sich eine Bewertung an. Diese trifft Aussagen zur Bedeutung des Naturraumes und zu vorhandenen und absehbaren Eingriffen in den Naturhaushalt. Im Entwicklungsteil kommt es zur Festlegung von Leitbildern und der Erarbeitung einer nach naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten entwickelten Handlungskonzeption für das Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet ist geprägt durch den hohen Grünlandanteil auf den offenen Plateaulagen sowie den waldreichen Hang- und Kuppenlagen. Besonders hervorzuheben sind die Huteweiden, welche der Landschaft einen offenen, parkartigen Charakter verleihen. Aber auch die naturnahen Fliessgewässer, Magerrasen, Borstgrasrasen, Zwergstrauchheiden und feuchten Grünlandbereiche sind als wertvolle Landschaftsbestandteile zu nennen.

Wie bereits in Kap. 3.12 erwähnt, zeichnet sich das Plangebiet durch seine hohe ökologische Wertigkeit aus. Dennoch sind auch in Driedorf Defizite festzustellen. Auch wenn die typischen Umweltprobleme urbaner Räume fehlen, ergeben sich Konflikte durch konkurrierende Nutzungsansprüche, insbesondere durch die Landwirtschaft, aber auch durch Freizeit und Verkehr. Notwendiger Handlungsbedarf ergibt sich zum einen für Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen für gefährdete wertvolle Bereiche und zum anderen für Entwicklungsmaßnahmen in Defizitbereichen sowie für den Aufbau eines Biotopverbundes.

#### 5.3.1 Leitbilder und Zielsetzungen

Der Landschaftsplan definiert folgende allgemeine landespflegerischen Zielsetzungen:

- *Heute noch unzerschnittene Räume sind mit besonderer Priorität vor weiterer Inanspruchnahme zu bewahren.*
- *Biotope und Arten sollen in zusammenhängenden großen Gebieten geschützt werden. Bedrohter und gefährdeter Landschaftsteile sollen geschützt und besonders die Feuchtgebiete und natürlichen Gewässerläufe gesichert werden.*
- *Isoliert gelegene Schutzgebiete sind zu einem Schutzgebietssystem zu vernetzen (Biotopverbund).*
- *Sicherung, Gestaltung und Pflege der Vorrangflächen für die Landwirtschaft, Schaffung bzw. Erhaltung von Schutzgehölzen und vernetzenden Landschaftselementen (Heckenstreifen, Obstbaumreihen, Huteweiden, usw.).*
- *Sicherung von potentiellen Trinkwasservorkommen, sparsamer Umgang mit dem Grundwasser.*

- *Verbesserung der landschaftlichen Grundstruktur besonders im Bereich der Bachtäler (Wiederherstellung von Gewässer- und Uferaumkontinuum der Fließgewässer); Gliederung der Siedlungsflächen durch Grünstrukturen.*
- *Sparsame Nutzung des Raumes für Siedlung und Gewerbe.*
- *Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation; Freihalten von Kaltluftentstehungsflächen, Flächen für Kaltluftströme und für den Luftaustausch.*
- *Sicherung der Vorrangflächen für die Forstwirtschaft, Waldbewirtschaftung auf ökologischer Grundlage zur Erhaltung und Förderung der Schutz- und Erholungsfunktionen von Waldflächen.*
- *Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sollen nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden.*
- *Erhaltung bzw. teilweise auch Verbesserung der Freiraumqualität und -versorgung. Vorsichtige Erschließung von Naherholungsräumen, Erhaltung und Gestaltung der raumbestimmenden Landschaftselemente im Gemeindegebiet zur Sicherung eines unverwechselfähigen typischen Lebensraumes.*
- *Die Funktionsfähigkeit der Lebensgemeinschaft von Kultur- und Naturlebensräumen soll langfristig und umfassend auf der gesamten Landesfläche erhalten und wiederhergestellt werden.*
- *In den einzelnen Großlandschaften sollen „wertvolle Kulturlandschaften“ gesichert werden (besonders die in diesem Raum typisch vorkommenden Hutungen).*
- *Ausdehnung der fußgänger- und anlieferfreundlichen bzw. verkehrsberuhigten Bereiche in den Wohngebieten.*

Weiterhin werden örtliche Leitbilder zur Gesamtentwicklung der einzelnen Schutzgüter definiert, welche zusätzlich mit einer Prioritätsebene für den Handlungsbedarf versehen sind. Im Mittelpunkt steht dabei die Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Huteweiden und der für sie typischen Biototypen. Für die einzelnen Schutzgüter definiert der Landschaftsplan die Ziele wie folgt (Priorität in Klammern):

#### 5.3.1.1 Arten- und Biotopschutz

- *Erhalt und Pflege der historischen Landnutzung im Westerwald (Huteweiden) (1)*
- *Erhalt und Pflege der artenreichen Grünlandtypen (1)*
- *Schaffung eines Biotopverbundsystems aus großflächigen Lebensräumen extensiver Grünlandnutzung (1)*
- *Sicherung und Förderung der Strukturvielfalt (1-2)*
- *naturnahe Waldbewirtschaftung (2)*

#### 5.3.1.2 Boden

- *Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen (2)*
- *Reduzierung des Schadstoffeintrags (2)*
- *Erosionsschutz (3)*
- *Erhalt und Sicherung der Auenböden (2)*
- *Erhalt und Sicherung naturhistorisch bedeutsamer Böden (2)*



### 5.3.1.3 Wasser

- *Sicherung der naturnahen Fließ- und Stillgewässer (1)*
- *Gewässerrenaturierung mit möglichst gleichmäßiger Abfluß des Oberflächenwassers, d.h. durch das Zurückhalten von Niederschlägen im Untersuchungsgebiet (Erhöhung der Grundwasserneubildung). (1-2)*
- *Unbelastetes Grundwasser, besonders in den Gebieten mit höherer Grundwasserspeicherung (Reduzierung des Schadstoffeintrags). (1)*
- *Analyse und Sanierung der Altlastenstandorte (Reduzierung des Gefährdungspotentials für Grund- und Oberflächengewässer). (2-3)*
- *Errichten von Pufferstreifen (Retentionsraum) für Fließgewässer. (2)*
- *Entlastung der Vorfluter. (2)*
- *Begrenzung der Grundwasserförderung. (2)*

### 5.3.1.4 Klima/Luft

- *Sicherung der Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. (2)*
- *Verbesserung der lufthygienischen Situation. (2)*
- *Verbesserung des (innerörtlichen) Kleinklimas. (2-3)*

### 5.3.1.5 Landschaftsbild/Erholung

- *Sicherung der historischen Kulturlandschaften. (1)*
- *Ökologisch orientierte Fremdenverkehrsplanung. (2)*
- *Sicherung der für die landschaftsbezogene Erholung wichtigen Naturräume vor konkurrierenden Nutzungen (2)*
- *Verbesserung der Ortsrandeingrünung / Naherholungseinrichtungen in Siedlungsnähe. (2)*
- *Verbesserung der Ortsdurchgrünung. (2)*
- *Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Inanspruchnahme von ökologisch wertvollen Landschaftsteilen durch Bauvorhaben. (1-2)*
- *Hohe Naherholungsqualität durch ein attraktives Rad- und Fußwegenetz unter Berücksichtigung sensibler Biotop (2)*
- *Keine Errichtung von weiteren Windkraftanlagen. (2)*
- *Begrenzung der Wochenend- und Campingplätze. (2)*

### 5.3.2 Maßnahmen und ihre Darstellung

Auf der Grundlage der Leitbilder und Zielsetzungen sind im Landschaftsplan schließlich konkrete Planungsziele, Entwicklungsvorschläge und Maßnahmen für die Bereiche Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft, Grün- und Erholungsflächen, Rohstoffabbau und Rekultivierung, Ver- und Entsorgung, Ausweisung von Schutzgebieten und Schaffung von Biotopverbundsystemen formuliert und in der Karte "Entwicklungen und Maßnahmen" dargestellt.

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellen einen Idealzustand ohne konkreten Zeitbezug und ohne Abwägung mit anderen Belangen dar. Zur Übernahme in den Flächennutzungs-

plan sind daher mögliche Konflikte mit anderen Belangen, der Planungszeitraum, der Bedarf an Ausgleichsflächen, die Priorität der Maßnahme, die Realisierbarkeit sowie die Verfügbarkeit der Flächen zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan hebt hierzu besondere Maßnahmen und Bereiche hervor, welche sich aufgrund ihres Entwicklungspotentials und ihrer Bedeutung für den Biotopverbund oder wegen eines dringenden Handlungsbedarfs zur Bewahrung oder Regeneration wertvoller Biotopbereiche vorrangig zur Übernahme in den Flächennutzungsplan anbieten.

Zentraler Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist die Ausweisung sogenannter Biotopkomplexe. Sie stellen Schwerpunkträume für Erhalte und Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Sie beinhalten auch „Nicht-Biotop-Flächen“, welche als Aktions-, Migrations-, Teil- oder Volllebensraum vieler Arten fungieren. Auf diese Weise werden Biotopverbundsysteme geschaffen, welche der Populationsverinselung entgegenwirken sollen.

Eine hohe Priorität besitzt auch die Renaturierung der Fließgewässer, verbunden mit der Schaffung von extensiv genutzten Pufferzonen und der Verbesserung der Durchgängigkeit.

Weitere vorrangige Maßnahmen sind die Nutzungsumwandlung von Ackerflächen in Grünland, die Beseitigung von Nadelgehölzen um wertvolle Biotopbereiche, die Neuanlage von Streuobstbeständen, die Neuanlage von Säumen, Hecken und Feldgehölzen sowie die Nutzungsintensivierung von landwirtschaftlichen Flächen.

Im Flächennutzungsplan werden Ausgleichsflächen und Entwicklungsräume dargestellt. Entwicklungsräume sind größere Areale, innerhalb derer die Durchführung von Maßnahmen vorzusehen ist, ohne dass bereits eine konkrete Fläche abgrenzbar ist. Die Maßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftsplan, im Flächennutzungsplan sind die Schwerpunkte der angestrebten Entwicklung dargestellt. Eine konkrete Definition einzelner Maßnahmen oder Entwicklungsziele oder eine konkrete Zuordnung zu geplanten Bauflächen wird nicht vorgenommen. Eine solche Regelungstiefe entspricht nicht dem Charakter des Flächennutzungsplan und beugt negativen Auswirkungen auf die Bodenpreisentwicklung vor.

Zentrale Entwicklungsräume sind die im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe. Weitere Schwerpunkträume sind für die Renaturierung von Fließgewässern, für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen sowie für Maßnahmenflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt.

Darüber hinaus werden konkrete Ausgleichsflächen dargestellt. Diese umfassen forstliche Maßnahmen (hauptsächlich Entfernen von Fichtenbeständen), die Pflege und Neuanlage von Streuobstbeständen, die Pflege von Brachflächen sowie bereits konkret in Planung befindliche Flächen.

Mit der Übernahme von Darstellungen aus dem Landschaftsplan soll für den Planungszeitraum zum einen der Ausgleich für die geplanten Eingriffe vorbereitet und zum anderen die künftige natur- und landschaftsbezogenen Entwicklung gesichert werden. Sie unterliegt dabei der Abwägung mit anderen Belangen.

Die Darstellung des Ausgleichskonzeptes ist als Flächenpool für Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen zu sehen, die eine schnelle und konzeptgeleitete Umsetzung der Eingriffsregelung ermöglicht. Damit wird ausgeschlossen, dass Ausgleichsflächen willkürlich ohne Zusammenhang mit anderen Planungen ausgewiesen werden. Der Umfang der Flächen geht deutlich über den ausschließlich für die geplanten Bauflächen notwendigen Umfang hinaus. Auf diese Weise erhält sich die Gemeinde zum einen einen gewissen Handlungsspielraum, zum anderen eröffnen sich Möglichkeiten der vorgezogenen Kompensation unter Nutzung des Ökokontos.

Nach der bisherigen Logik der Eingriff- und Ausgleichsbewertung sind vor allem solche Flächen als Ausgleich geeignet, auf denen Maßnahmen mit vergleichsweise geringen Kosten in Verbindung mit hohem „Biotopwertgewinn“ realisierbar sind. Auch wenn die AAV nur noch selten Anwendung findet, ist die Gegenüberstellung des Flächeninanspruchnahme mit der Größe der geplanten Ausgleichsfläche ein oftmals bestimmender Maßstab. Maßnahmen, die bei einem vergleichsweise geringen Flächenverbrauch und hohen Kosten/Flächeneinheit eine hohe ökologische Wertsteigerung erbringen, z.B. durch Aufwertung von Lebensräumen die auch auf ihre Umgebung positiv wirken und/oder im Rahmen der Biotopvernetzung eine wichtige Funktion übernehmen, werden dagegen oft vernachlässigt. Hiervon ist in Driedorf insbesondere die Renaturierung der Fließgewässer betroffen. Mit der Darstellung der Maßnahmen im Flächennutzungsplan soll die Wertigkeit dieser Maßnahmen beim Aufbau des Biotopverbundes unterstrichen werden.

Im Bereich des Rehbachtals ist bei der Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen die Wasserkraftnutzung zu beachten. Entsprechend der Aufgabe als Spitzenlastkette arbeitet die unter 3.6.3 beschriebene Kraftwerkskette "Rehbachtal" im Schwallbetrieb. Im Unterwasser der Kraftwerke kommt es daher zu einer unvermeidlichen Schwallwasserbildung. Beim Betrieb des Kraftwerkes Krombachtalsperre kann die Wasserabgabe innerhalb kurzer Zeit von der Mindestabgabe von 40 l/s bis auf die in der Betriebsgenehmigung festgelegte Maximalabgabe von 1.800 l/s ansteigen.

Die punktuelle Darstellung der Anlage von Streuobstbeständen um die OT Seilhofen und Münchhausen im Landschaftsplan wurde durch die Abgrenzung von Schwerpunkträumen ergänzt. Die Ableitung des Fischebachs in die Krombachtalsperre wurde nach Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und der EAM aus dem Entwicklungskonzept herausgenommen, da sie sich für eine Renaturierung nur bedingt eignet. In Abstimmung mit dem Forstamt Driedorf wurden die Schwerpunkträume zur Biotopentwicklung am oberen Aubach um die Verbreitungsschwerpunkte des "Blauschimmernden Feuerfalters" sowie in den Bereichen auf dem Höllberg, östlich des Höllberges und unterhalb der Krombachtalsperre über die im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe hinaus erweitert.

Insgesamt sind 850 ha Entwicklungsräume und 35 ha Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dem stehen 27 ha Eingriffsfläche entgegen, die außer in Heiligenborn nur eine geringe Eingriffserheblichkeit besitzen. Geht man von einer mittleren Aufwertung von 5 bis 10 Biotopwertpunkten / m<sup>2</sup> im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen aus, ergibt sich ein geschätzter Ausgleichsflächenbedarf von 42 bis 84 ha bezogen auf die in 5.1 ermittelte Biotopwertbilanz. Zusammen mit den noch nicht zugeordneten Flächen des Ökokontos wird somit ein Maßnahmenpool bereitgestellt, der geeignet ist, die geplanten Eingriffe in ausreichenden Maße auszugleichen.