

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Am Vorderstein“

im OT Roth

- Begründung -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Mai 2014

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung	1
1.4	Städtebauliches Konzept	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange	2
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	2
1.5.2	Schutzgebiete	2
1.5.3	Wasser und Abwasser	2
1.5.4	Immissionsschutz	2
1.5.5	Brandschutz	3
2.	Festsetzungen	3
3.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	3
3.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	3
3.2	Eingriff und Ausgleich	4

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

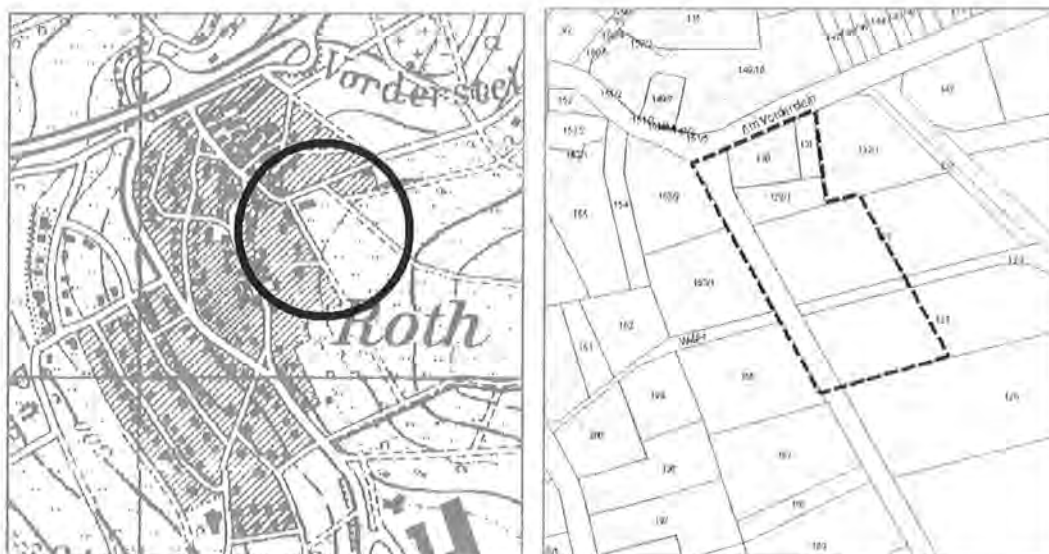
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf sieht am östlichen Ortsrand von Roth eine Arrondierung der Ortslage vor, welche die bereits vorhandene Erschließung durch die Straße „Am Vorderstein“ nutzt. Aufgrund konkreter Bauanfragen soll nun ein Teil dieser Fläche erschlossen werden, hierfür ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der „Dreschhalle“. Für diese wurde gerade erst eine Nutzungsänderung als Mehrzweckhalle für Brauchtumsfeste genehmigt. Aufgrund einer fehlenden planungsrechtlichen Regelung gestaltete sich dieses Genehmigungsverfahren als schwierig. Um dies bei möglichen Nutzungsänderungen zukünftig zu vermeiden soll die Dreschhalle in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 27.08.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Name des Bebauungsplans lautet unter Bezug auf die örtliche Gewannbezeichnung „Am Vorderstein“.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist aus den unten abgebildeten unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Roth, Flur 1 das Flurstück 165 teilweise, in Flur 2 die Flurstücke 129/1, 130 und 131 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 123, 127 und 128 jeweils teilweise. Die Gesamtgröße beträgt knapp 0,4 ha.



Räumliche Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich.

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Roth. Roth ist städtebaulich in zwei Hauptbereiche zu gliedern. Westlich der L 3461 befindet sich ein größeres Neubaugebiet, östlich der Landesstrasse befindet sich die alte Ortslage. Der alte Ortskern liegt im Norden dieser Teilbereichs, daran schließt sich südlich eine jüngere Erweiterung an. Der Geltungsbereich liegt am Übergang dieser beiden Teilbereiche.

Die Ortslage wird hier durch die Strasse „Am Vorderstein“ erschlossen, welche nördlich des Geltungsbereichs verläuft. Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der „Rother Strasse“ ist durch einen Ausbau des hier verlaufenden Wirtschaftswegs erfolgt, welcher in den Geltungsbereich einbezogen wird und somit die westliche Grenze des Geltungsbereichs darstellt. Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs sind dem Außenbereich zuzuordnen und werden landwirtschaftlich genutzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil liegt die sogenannte „Dreschhalle“, die heute als Mehrzweckhalle für Brauchtumsfeste genutzt wird.

Der Geltungsbereich liegt auf rund 465 m ü. NN und ist südostexponiert mit einer Hangneigung von rund 2%.

1.4 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht eine Arrondierung der Ortslage mit 2 neuen Baugrundstücken vor. Durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke der Rother Straße ergibt sich im Planbereich eine einseitige Erschließung. Die Arrondierung nutzt die vorhandene Erschließung und erfordert daher keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

Da die Planung kein neues Baugebiet vorsieht, sondern lediglich die vorhandene Ortslage arrondiert, sind die neuen Bauflächen auch entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter festzusetzen. Aufgrund der zahlreichen Hofstellen entspricht der Gebietscharakter der Ortslage strukturell einem Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO. Weiterhin finden sich einzelne kleine Gewerbebetriebe in der Ortslage. Da die Anzahl der Hofstellen, welche noch landwirtschaftlich genutzt werden, weiter zurück geht, verändert sich der Gebietscharakter sukzessive zu einem Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Dementsprechend werden auch die neuen Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.

Die Exposition gewährleistet eine ausreichende Besonnung aller Gebäude, zudem ist auf den Grundstücken eine Ost-West-Orientierung der Hauptfirstrichtung möglich. Hierdurch ergeben sich optimale Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie. Entlang der östlichen Grenze ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche den Grundstücken zugeordnet wird.

1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Im RPM 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet – Siedlung Bestand“ dargestellt. Den Zielsetzungen des RPM wird damit entsprochen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche – Planung dargestellt. Die Erschließung ist gesichert. Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.5.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

1.5.3 Wasser und Abwasser

Die Grundstücke können direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Kläranlage Rehbach weist grundsätzlich noch ausreichende Kapazitäten zum Anschluß der beiden Grundstücke auf. Im Jahr 2014 wird zudem eine neue Schmutzfrachtberechnung durchgeführt, in welcher dann auch die beiden Grundstücke berücksichtigt werden. Eine separate Regenwasserableitung ist nicht vorgesehen. Aufgrund ihrer Größe bieten die beiden Grundstücke ausreichend Platz zur Versickerung. Die mittlerweile eingeführte gesplittete Abwassergebühr ist weiterer Anreiz zur Regenwassernutzung. Bei Einbau einer Zisterne gelangt somit maximal noch der Überlauf in den Kanal.

1.5.4 Immissionsschutz

Von der Nutzung der benachbarten Dreschhalle gehen Lärmemissionen aus, welche auch auf die geplante Bebauung einwirken. Als Veranstaltungsort für Traditionsveranstaltungen handelt es sich um seltene Lärmereignisse (max. 10/Jahr) und nicht um eine dauerhafte Lärmemission. Aufgrund der ohnehin schon vorhandenen Bebauung beschränkt die Nutzungsgenehmigung zusätzlich die zulässigen Immissionen. Dabei wird aber eine gewisse Toleranz seitens der Anwohner für solche Brauchtumsveranstaltungen vorausgesetzt.

Die neue Bebauung erfolgt zudem in Kenntnis der Dreschhalle. Auf Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wird daher verzichtet, in den Hinweisen werden aber Empfehlungen hierzu ausgesprochen.

1.5.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Gem. § 17 (4) HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung von Fenstern oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2.Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden

2. Festsetzungen

Der Katalog der in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen wird um in diesem Bereich unerwünschte Nutzungen eingeschränkt. In erster Linie werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies soll eine gewerbliche Folgenutzung der Dreschhalle z.B. als Diskothek ausschließen. Gemäß der aktuellen Baugenehmigung ist die Dreschhalle als Anlage für kulturelle Zwecke einzuordnen (geringe Nutzungsfrequenz mit max. 10 Tage im Jahr, keine kommerzielle Nutzung) und somit von der Einschränkung nicht betroffen. Bordelle und bordellartige Betriebe werden aus den gleichen Gründen explizit ausgeschlossen, da diese ansonsten als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig wären.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die neuen Bauflächen orientieren an der umgebenden Bebauung. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen anderer Baugebiete in Driedorf. Aufgrund der Ortsrandlage wird eine absolute Höhenbeschränkung in Form von zulässigen Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Die Festsetzung eines Pflanzstreifens auf den östlichen Grundstücksgrenzen dient der Ortsrandeingrünung.

Weitere Festsetzungen betreffen insbesondere die Regelung zur Befestigung der Freiflächen sowie die Bepflanzung der Grünflächen. Gehwege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu gestalten, soweit funktionale Gründe nicht entgegenstehen. Als wasserdurchlässig gelten z.B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %.

3. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

3.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Frühsommer 2013 kartiert. Für die Umweltprüfung sind vor allem die noch un bebauten Flächen südlich der Dreschhalle von Bedeutung. Diese werden als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine wechselfeuchte Mähwiese welche gemäß Kompensationsverordnung dem Biotoptyp 06.320 „Intensiv genutzte Frischwiesen“ zuzuordnen ist. Sie bildet den nördlichen Teil eines insgesamt viel größeren zusammenhängenden Grünlandbestandes.

Aufgrund des Vorkommens der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) war dieser Grünlandbestand als potentielles Habitat des nach FFH-Richtlinie besonders geschützten Schwarzblauen Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) einzuordnen. Im Rahmen einer weiteren Begehung Ende Juli 2013 konnte der Schwarzblaue Ameisenbläuling schließlich nachgewiesen werden.

Aus der Sicht der Gemeinde ist der Planungsraum damit ausreichend untersucht worden. Die sonstige Bedeutung die Plangebiets für Flora und Fauna ist insgesamt als gering einzuschätzen. Es liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken. Der vorgeschlagene Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen des Scopings von den beteiligten Behörden und Verbänden akzeptiert. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung sieht Maßnahmen zur Eingrünung und sonstige Festsetzungen zur Freiflächengestaltung zur Minimierung des Eingriffsumfangs vor. Das verbleibende Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

Aufgrund des Vorkommens des Schwarzblauen Ameisenbläulings sind zusätzlich artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Durch die Planung wird nur ein sehr kleiner Teil der gesamten Habitatfläche beansprucht. Das Habitat selbst ist das Ergebnis der bestehenden Bewirtschaftungsform. Eine durchaus zulässige Änderung der Bewirtschaftungsform könnte der Population die Nahrungsgrundlage entziehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll daher die aktuelle Bewirtschaftung auf den östlich angrenzenden Grünlandflächen bis zum nächsten Wirtschaftsweg vertraglich gesichert werden. Diese Flächen sind die rückwärtigen Teile der Flurstücke, welche auch Bestandteil der Arrondierung sind. Ihr Umfang entspricht dem der Eingriffsfläche.

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Am Vorderstein“

im OT Roth

- Umweltbericht -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Mai 2014

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung	1
2.	Rechtsgrundlagen	1
3.	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 1	
3.1	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung	1
3.2	Vorhabensbeschreibung	2
3.3	Festsetzungen	2
4.	Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	2
5.	Bestandserfassung	2
5.1	Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet	2
5.2	Biotop- und Nutzungstypen.....	3
5.3	Bewertung	4
5.4	Artenschutz	5
6.	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	5
6.1	Bewertung der Auswirkungen auf Fauna und Flora	5
6.2	Bewertung der Auswirkungen auf Boden.....	6
6.3	Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	6
6.4	Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	6
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	6
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	6
7.2	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	7
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
9.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	7
10.	Zusammenfassung	8

Anlage 1

Biotopwertbilanzierung

1. Einführung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf sieht am östlichen Ortsrand von Roth eine Arrondierung der Ortslage vor, welche die bereits vorhandene Erschließung durch die Straße „Am Vorderstein“ nutzt. Aufgrund konkreter Bauanfragen soll nun ein Teil dieser Fläche erschlossen werden, hierfür ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der „Dreschhalle“, welche zur Klarstellung ihrer planungsrechtlichen Einordnung in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 27.08.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB zählen u.a.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Regelungen des UVPG besteht nicht.

3. Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Gemarkung Roth, Flur 1 das Flurstück 165 teilweise, in Flur 2 die Flurstücke 129/1, 130 und 131 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 123, 127 und 128 jeweils teilweise. Die Gesamtgröße beträgt knapp 0,4 ha.

3.1 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Roth. Roth ist städtebaulich in zwei Hauptbereiche zu gliedern. Westlich der L 3461 befindet sich ein größeres Neubaugebiet, östlich der Landesstrasse befindet sich die alte Ortslage. Der alte Ortskern liegt im Norden dieses Teilbereichs, daran schließt sich südlich eine jüngere Erweiterung an. Der Geltungsbereich liegt am Übergang dieser beiden Teilbereiche.

Die Ortslage wird hier durch die Strasse „Am Vorderstein“ erschlossen, welche nördlich des Geltungsbereichs verläuft. Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der „Rother Strasse“ ist durch einen Ausbau des hier verlaufenden Wirtschaftswegs erfolgt, welcher in den Geltungsbereich einbezogen wird und somit die westliche Grenze des Geltungsbereichs darstellt. Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs sind dem Außenbereich zuzuordnen und werden landwirtschaftlich genutzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil liegt die sogenannte „Dreschhalle“, die heute als Mehrzweckhalle für Brauchtumsfeste genutzt wird.

Der Geltungsbereich liegt auf rund 465 m ü. NN und ist südostexponiert mit einer Hangneigung von rund 2%.

3.2 Vorhabensbeschreibung

Die Planung sieht eine Arrondierung der Ortslage mit 2 neuen Baugrundstücken vor. Durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke der Rother Straße ergibt sich im Planbereich eine einseitige Erschließung. Die Arrondierung nutzt die vorhandene Erschließung und erfordert daher keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Exposition gewährleistet eine ausreichende Besonnung aller Gebäude, zudem ist auf den Grundstücken eine Ost-West-Orientierung der Hauptfirstrichtung möglich. Hierdurch ergeben sich optimale Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie. Entlang der östlichen Grenze ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche den Grundstücken zugeordnet wird.

3.3 Festsetzungen

Da die Planung kein neues Baugebiet vorsieht, sondern lediglich die vorhandene Ortslage arrondiert, sind die neuen Bauflächen auch entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter festzusetzen. Aufgrund der zahlreichen Hofstellen entspricht der Gebietscharakter der Ortslage strukturell einem Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO. Weiterhin finden sich einzelne kleine Gewerbebetriebe in der Ortslage. Da die Anzahl der Hofstellen, welche noch landwirtschaftlich genutzt werden, weiter zurück geht, verändert sich der Gebietscharakter sukzessive zu einem Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Dementsprechend werden auch die neuen Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.

4. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. Von der Neuversiegelung sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen, welche derzeit als Grünland genutzt werden.

In die Betrachtung der Umweltauswirkungen sind daher zunächst die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt einzubeziehen. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu betrachten sowie mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weitere Belange sind aus der Sicht der Planungsträger nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB diene auch dem Scoping gemäß § 2 (4) BauGB. Über den vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen hinaus werden von seiten der beteiligten Behörden und Verbände keine weiteren Untersuchungen vorgeschlagen.

5. Bestandserfassung

5.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet

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

ist geprägt durch den hohen Grünlandanteil auf den offenen Plateaulagen sowie den walddreichen Hang- und Kuppenlagen.

Roth ist der östlichste Ortsteil von Driedorf und liegt am Rande der Westerwälder Hochfläche und liegt auf einer Höhe von rund 460 bis 490 m ü. NN. Das Plangebiet liegt auf rund 470m ü. NN und ist gleichmäßig nach Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt rund 2 %.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt, die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld werden ebenfalls ausschließlich als Grünland genutzt.

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.

An den Hängen findet man blockreiche Verwitterungsdecken, die als Ranker zu bezeichnen sind. Dieser ist auch im Bereich des Plangebiets zu vermuten.

5.2 Biotop- und Nutzungstypen

Die Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Driedorf-Roth. Nach Westen, Norden und Nordosten grenzen Siedlungsflächen an, nach Süden und Osten mäßig intensiv genutztes Grünland, nach Südwesten etwas entfernt eine Gartenfläche mit höherem Gehölzbestand.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Frühsommer 2013 kartiert. Der nördliche Teil des Plangebietes wird von der ehemaligen Dreschhalle eingenommen. Für die Umweltprüfung sind vor allem die noch unbebauten Flächen südlich der Dreschhalle von Bedeutung (in der Karte rot umrandet).

Die Hauptfläche des Gebietes, die in etwa das mittlere und südliche Gebietsdrittel umfasst, wird von einer wechselfeuchten Mähwiese eingenommen, die möglicherweise nach-(oder zwischen-)beweidet wird. Aufgrund der Kennarten Weißes Labkraut (*Galium album*) und Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) ist der Bestand pflanzensoziologisch als Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris*) einzuordnen, wobei der Bergwiesen-Frauenmantel (*Alchemilla monticola*) die typische Höhenform submontaner Lagen kennzeichnet. Das häufige Vorkommen des typischen Wechselfeuchtezeigers Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) sowie kleinere Vorkommen der Feuchtezeiger Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) sind ein guter Indikator für die wechselfeuchten Bodenwasserverhältnisse. Nur ein schmaler Streifen am Westrand ist deutlich durch Nährstoffreichtum mit häufigem Auftreten des Stickstoffzeigers Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) beeinträchtigt, während der überwiegende Teil der Wiesenfläche niedrigwüchsiger ist. Da hier sowohl Nährstoffzeiger wie Löwenzahn, Wiesen-Pippau, Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) als auch Magerkeitszeiger wie Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) und Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) vorkommen, aber beide Gruppen nicht häufig sind, ist die Einordnung des Bestandes zu intensiv oder extensiv genutzten Frischwiesen nicht einfach. Da allerdings die Nährstoffzeiger sowohl von der Artenanzahl als auch von der Häufigkeit überwiegen, ist die Fläche dann doch als (mäßig) intensiv genutzt einzustufen (KV-Typ 06.320 „Intensiv genutzte Frischwiesen“).

Zwischen der großflächigen Wiese und dem Wirtschaftsgebäude liegt ein Streifen mit einer in der Artenzusammensetzung deutlich gestörten, ruderalisierten Frischwiese mit den Störzeigern Brennessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gundelrebe (*Glechoma hederacea*). Sie wurde als KV-Typ 06.910 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen“ eingeordnet.



Bestandskarte gemäß Anlage 4 KV - unmaßstäblich

5.3 Bewertung

Die bebauten und befestigten Flächen sind naturschutzfachlich nicht relevant. Der intensiv genutzten, im Artenspektrum „gestörten“ Wirtschaftswiese (06.910) kommt naturschutzfachlich betrachtet geringe Bedeutung zu. Demgegenüber ist die nur mäßig intensiv genutzte Frischwiese (06.320) aufgrund der relativen Arten- und Strukturvielfalt naturschutzfachlich von zumindest mittlerer Wertigkeit. Durch ihren relativen Blütenreichtum bietet sie unter anderem Lebensraum für eine größere Anzahl blütenbesuchender Insektenarten.

Von den festgestellten Pflanzenarten ist der Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*), der vereinzelt auf der großen Wiese vorkommt, eine nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Art. Weitere nach nationalem oder europäischem Recht geschützte Pflanzenarten wurden ebenso wenig gefunden wie gefährdete Arten gemäß Roter Liste Hessen oder Deutschland. Nach europäischem Recht geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes auch nicht zu erwarten.

Mit ihrem großen Bestand der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) ist die große wechselfeuchte Frischwiese potentiell Habitat des aufgrund der FFH-Richtlinie besonders geschützten Schwarzblauen Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) sowie des Hellen Ameisenbläulings (*Maculinea teleius*). Von beiden Arten sind auf dem betroffenen Messtischblatt 5315 Herborn, auf dem auch der Ortsteil Roth der Gemeinde Driedorf und damit das Planungsgebiet liegt, Nachweise aus jüngerer Zeit bekannt geworden.

5.4 Artenschutz

Aufgrund des Vorkommens der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) war der Grünlandbestand als potentielles Habitat des nach FFH-Richtlinie besonders geschützten Schwarzblauen Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) einzuordnen. Im Rahmen einer weiteren Begehung Ende Juli 2013 konnte der Schwarzblaue Ameisenbläuling schließlich nachgewiesen werden.

Gemäß der Biotopkartierung des aktuellen Landschaftsplans der Gemeinde Driedorf stellt der Planbereich nur einen sehr kleinen Randbereich einer sehr viel größeren, relativ homogenen Grünlandfläche südöstlich von Roth dar. Das nachgewiesene Vorkommen des Ameisenbläulings ist Ausdruck der örtlichen Standortverhältnisse und der Bewirtschaftungsform auf diesen Flächen. Es ist daher anzunehmen, dass der Ameisenbläuling auf dem gesamten Areal anzutreffen ist. Eine Gefährdung der Vorkommens ist durch die Planung somit nicht verbunden.

Gemäß § 44 (1) Nr. 3 ist es zwar allgemein verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 (5) liegt aber kein Verstoß gegen dieses Verbot vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist im vorliegenden Fall zweifellos gegeben.

Zusätzlich wird zwischen Grundeigentümern und der Gemeinde eine Vereinbarung getroffen, welche die bisherige Bewirtschaftung auf den östlichen, nicht beplanten Flurstücksflächen vertraglich sichert.

Im übrigen sind im Planungsgebiet aufgrund der Nutzung und der geringen Strukturvielfalt sowie dem Fehlen von Sonderstandorten und besonderen Habitatstrukturen sowohl in zoologischer wie auch in botanischer Hinsicht nur weit verbreitete Allerweltsarten ohne besondere Standortansprüche vorhanden bzw. zu erwarten.

Während der Bestandsaufnahme wurden keine weiteren nennenswerten Tierarten beobachtet. Auch aus den vorliegenden Unterlagen des Landschaftsplans gehen keine anderen Informationen hervor. Ein nicht erkanntes Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere besonders geschützte Arten gemäß § 44 (5) BNatSchG, ist daher unwahrscheinlich. Unabhängig davon sind im weiteren Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.

6. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Grünlandflächen sowie die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

Mit diesen Eingriffen sind folgende Auswirkungen auf die Umwelt verbunden:

- Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetation
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung/Befestigung
- Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

6.1 Bewertung der Auswirkungen auf Fauna und Flora

Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen werden folgende Indikatoren herangezogen:

- Biotopwert, Lage im Biotopkomplex, Bedeutung für den Biotopverbund,
- Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-/ Vogelschutz-Gebiet),
- Sonstiger Schutzstatus (insb. § 31 HENatG, NSG, LSG).
- Betroffenheit geschützter Tier- oder Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, Artikel 12 und 13 FFH-Richtlinie oder Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie

Die geplanten Eingriffe liegen weder in einem NATURA-2000-Gebiet noch haben sie Auswirkungen darauf. Auch ein sonstiger gesetzlicher Schutzstatus liegt nicht vor. Hinweise auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten mit Ausnahme des Schwarzblauen Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) liegen nicht vor. Diese Annahme kann als gesichert gelten, da die Fläche als gut untersucht angesehen werden kann. Weder bei der Realnutzungs- und Biotopkartierung zur Neuaufstellung der Landschaftsplans noch bei der aktuellen Bestandsaufnahme haben sich Hinweise auf weiter besonders geschützte Arten ergeben. Die Fläche ist weder Bestandteil eines Biotopkomplexes noch hat sie Bedeutung für den Biotopverbund.

Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, Gehölze sind nicht vorhanden. Ihre Bedeutung für Flora und Fauna ist insgesamt als gering zu bewerten.

Die Ostgrenze des Geltungsbereichs sowie ein Mindestanteil der Grundstücksflächen soll mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung begrünt werden. Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt dies aus naturschutzfachlicher Sicht z.T. eine Aufwertung dar.

6.2 Bewertung der Auswirkungen auf Boden

Mit der Überbauung oder Befestigung gehen zwangsläufig wichtige Bodenfunktionen verloren. Von Bedeutung sind vor allem folgende Funktionen:

- Boden als Standort für die natürliche Vegetation
- Schutzfunktion des Bodens als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für das Grundwasser

Die Wirkungen sind dauerhaft, nachhaltig und weitgehend irreversibel; sie lassen sich aber auch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht reduzieren und sind daher zwangsweise immer mit einer Baumaßnahme verbunden.

6.3 Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die mit der Planung verbundene Versiegelung und Flächenbefestigung kann insbesondere im Hinblick auf die Verringerung der Grundwasserneubildung und einen vermehrten Oberflächenabfluss nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Die Auswirkungen können aber aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Flächenbefestigung und den wassergesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagsverwertung als gering bewertet werden.

6.4 Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand führt das Vorhaben zu einer Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes. Die Ostgrenze des Geltungsbereichs soll daher mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung eingegrünt werden, wodurch ein harmonischer Übergang der Ortslage zur freien Landschaft erzielt werden soll.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Dimensionierung der Planung ergibt sich aus den technischen Anforderungen. Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung können sich daher auf die Beachtung von Schutzmaßnahmen während des Baus beschränken, welche u.a. dem Erhalt und dem Schutz von Vegetationsbeständen, der Oberbodensicherung und dem Trinkwasserschutz dienen. Im einzelnen sind dies:

Anwendung der Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

- Einhaltung der DIN 18.300 bei der Durchführung der Erdarbeiten
- Einhaltung der DIN 18.915 beim Umgang mit dem anfallenden Oberboden

- Reinigung und gebündelte Abführung der Baustellenabwässer
- Vermeidung von Grundwasser schädigenden Schadstoffeinträgen

7.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und den Grundsätzen der Eingriffsregelung gilt es, die zu erwartenden Risiken und konkret prognostizierten Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren. Dabei haben die Vermeidung der Beeinträchtigungen generell Vorrang vor Ausgleich, dieser wiederum Vorrang vor Ersatz. Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nach den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Wesentliche Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Eine Eingrünung der Ostgrenze des Geltungsbereichs mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung
- Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Freiflächen
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Freiflächen.

Das darüber hinausgehende Biotopwertdefizit soll über die Zuordnung von Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Driedorf ausgeglichen werden.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt gemäß Anlage 3 zur KV. Der Bestand (Dreschhalle und Straße) ist nicht eingriffsrelevant und kann bei der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben. Relevant sind nur die neuen Bauflächen südlich der Dreschhalle (in der Karte in Kap. 5.2 rot umrandet). Die Zuordnung des Bestandes zu den Nutzungstypen der KV ist bereits in Kapitel 5 erfolgt. Die Zuordnung der Planung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen. Für die Bauflächen ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese GRZ kann gemäß BauNVO für Stellplätze, Gehwege und sonstige Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit 0,45. Dieser maximale Ausnutzungsgrad wird in der Realität aber nicht erreicht. Dies belegt auch die aktuelle Flächenerhebung im Rahmen der Einführung der gesplitteten Abwassergebühr. Real bleibt in vergleichbaren Baugebieten im Gemeindegebiet die tatsächliche Ausnutzung unter 80 % der maximal zulässigen. Für die Biotopwertbilanzierung wird daher ein überbauter Grundstücksanteil von 36 % herangezogen. Aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr und den Festsetzungen im Bebauungsplan ist zu erwarten, dass die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung- und Nutzung stärker genutzt werden. Für die Biotopwertbilanzierung wird daher die Annahme zugrunde gelegt, dass nur etwa die Hälfte der Flächen an den Kanal angeschlossen werden und somit dem Biotoptyp 10.510 bzw. 10:520 mit jeweils 3 Biotopwertpunkten zuzuordnen sind. Die übrigen befestigten oder bebauten Flächen werden dem Biotoptyp 10.530 bzw. 10.715 (Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird) mit 6 Biotopwertpunkten zugeordnet. Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen, zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen können somit dem Biotoptyp 11.223 (Kleingartenanlagen mit überwiegender Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten) mit 20 Biotopwertpunkten zugeordnet werden.

Gemäß der Biotopwertbilanzierung in der Anlage verbleibt ein Biotopwertdefizit von 25.158 Punkten. Dieses Defizit soll über eine anteilige Zuordnung der Maßnahme Gemarkung Driedorf, Flur 5 und 13, Flurstück 6/3 und 10 ausgeglichen werden.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich das absehbare Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen und der zugeordneten Maßnahmen des Ökokontos. Entsprechende Prüfungen werden im Rahmen der

routinemäßigen Kontrolle durch die Gemeinde durchgeführt. Das Ausmaß prognostischer Unsicherheiten ist aufgrund der ausreichenden Datengrundlage und des eng begrenzten Spektrums möglicher Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

10. Zusammenfassung

Die Gemeinde Driedorf plant eine Arrondierung im Südosten der Ortslage des Ortsteil Roth. Durch die Lage am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die geplante Arrondierung planungsrechtlich regelt.

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. In die Betrachtung der Umweltauswirkungen wurden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt einbezogen. Weiterhin wurden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen betrachtet sowie mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auf dem Grünlandbestand wurde der besonders geschützte Schwarzblaue Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) nachgewiesen. Eine Gefährdung des Vorkommens durch die Planung kann aufgrund der örtlichen Situation aber ausgeschlossen werden. Vertragliche Maßnahmen sollen das Habitat auf den Nachbarflächen dauerhaft sichern.

Im übrigen sind im Planungsgebiet aufgrund der Nutzung und der geringen Strukturvielfalt sowie dem Fehlen von Sonderstandorten und besonderen Habitatstrukturen sowohl in zoologischer wie auch in botanischer Hinsicht nur weit verbreitete Allerweltsarten ohne besondere Standortansprüche vorhanden bzw. zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Grünlandflächen sowie die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Wesentliche Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Eine Eingrünung der Ostgrenze des Geltungsbereichs mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung
- Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Freiflächen
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Freiflächen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte gemäß KV ergibt ein Biotopwertdefizit von 25.158 Punkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Driedorf ausgeglichen wird.

Anlage 1 zum Umweltbericht Bebauungsplan „Am Vorderstein“ - Biotopwertbilanzierung

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Am Vorderstein“													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
			vorher		nachher		vorher		nachher				
Typ-Nr	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1. Bestand												
	06.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	2.154				58.158				58.158	
	06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	50				1.050				1.050	
	10.510	Versiegelte Flächen	3	20				60				60	
	2. Planung												
	02.400	Heckenpflanzung	27			290				7.830		-7.830	
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			400				1.200		-1.200	
	10.530	Flächen mit Versickerung	6			400				2.400		-2.400	
	11.223	Neuanlage Hausgarten	20			1.134				22.680		-22.680	
		Summe / Übertrag		2.224		2.224		59.268		34.110		25.158	
Summe													
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex	0,35 EUR	8.805,30			
												EURO Abgabe	