

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

OT Mademühlen



## Bebauungsplan „Erholungsgebiet Krombachtalsperre“

### Begründung



14. Juni 2006

Bearbeitung:

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Geoinformatik

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel. 0641 49410349  
Email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3 Historische Entwicklung und Bestandssituation .....	2
1.4 Naturräumliche Ausstattung .....	3
1.4.1 Naturräumliche Einheit .....	3
1.4.2 Geologie und Boden .....	3
1.4.3 Topographie .....	4
1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange .....	4
1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	4
1.5.2 Flächennutzungsplan .....	5
1.5.3 Landschaftsplan und naturschutzfachliche Belange .....	5
1.5.4 Wasserwirtschaft .....	5
1.5.5 Sonstige Belange .....	5
2. Festsetzungen .....	6
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.2 Erschließung .....	8
2.3 Immissionsschutz .....	10
2.4 Waldabstand .....	10
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs ..	10
2.6 UVP .....	11
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	12
3.1 Rechtsgrundlagen .....	12
3.2 Denkmalpflege .....	12
3.3 Niederschlagswasser .....	12
3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen .....	12
3.5 Brandschutz, Rettungsdienst .....	12
3.6 Ver- und Entsorgung .....	12
3.6.1 Wasserversorgung .....	12
3.6.2 Löschwasser .....	13
3.6.3 Abwasser .....	13
3.6.4 Strom .....	13
3.7 ÖPNV .....	13

Anlage 1: Nachweis der Eckausrundungen gemäß RAS-K im Maßstab 1:250

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Der Bereich um die Krombachtalsperre hat sich in den letzten vierzig Jahren zu einem attraktiven Freizeit- und Naherholungsgebiet entwickelt. Ein Schwerpunkt liegt am östlichen Seeufer in der Gemarkung Mademühlen beiderseits der K 86. Während das Wochenendhausgebiet östlich der Kreisstrasse über einen Bebauungsplan rechtlich gesichert ist, fehlt für die Nutzungen westlich der Kreisstrasse eine planungsrechtliche Regelung.

Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 14.10.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im OT Mademühlen gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Planaufstellung dient folgenden Zielen:

- Planungsrechtliche Regelung und Absicherung der bestehenden Nutzungen.
- Festlegung zukünftiger Nutzungsergänzungen.
- Planungsrechtliche Vorbereitung des Lückenschlusses des Rad- und Wanderweges rund um die Krombachtalsperre entlang der K 86.
- Regelung der naturschutzfachlichen Belange.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der erste Geltungsbereich liegt in Flur 46, umfasst die Flurstücke 3/1, 5, 7, 8, 9, 10/2, 10/3, 47, 56/6, 57/6, 58/1 vollständig sowie die Flurstücke 45, 48/1, 48/4, 58/13 und 50 teilweise und hat eine Größe von 12,2 ha. Die genaue Lage kann den nachstehenden (unmaßstäblichen) Planausschnitten entnommen werden.

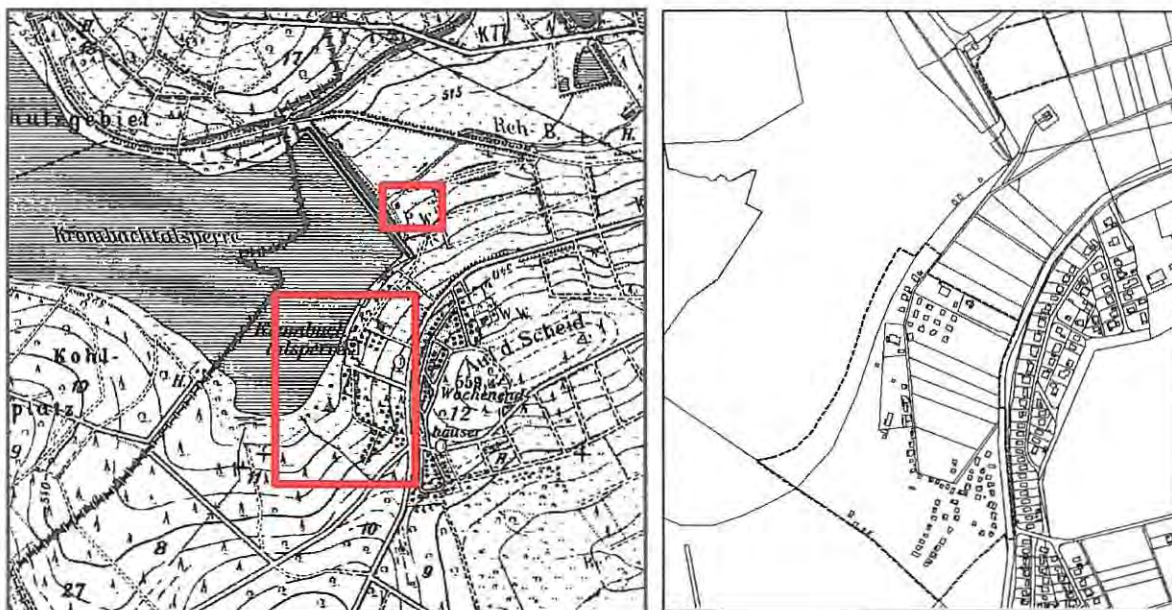


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

Im Osten grenzt ein Wochenendhausgebiet getrennt durch die K86 an den Geltungsbereich. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Süden Wald an den Geltungsbereich, im Westen liegt die Wasserfläche der Krombachtalsperre.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst den gesamten durch Erholung und Freizeit genutzten Bereich westlich der Kreisstrasse. Zusätzlich wurde ein Abschnitt der K 86 einbezogen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Fahrradweges zu schaffen. Die westliche Abgrenzung orientiert in Ermangelung einer geeigneten Flurstücksgrenze an der aus dem Orthophoto erkennbaren Grenze zwischen der regelmäßig maximal überstauten Fläche und der regelmäßig nicht überstauten Fläche (entspricht in etwa der Höhenlinie 522,5 m ü.NN.).

Der zweite Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche liegt am Fusse der Staumauer im Flurstück 58/13, Flur 46 der Gemarkung Mademühlen. Weiteres kann dem GOP entnommen werden, welcher als Anhang Bestandteil der Begründung ist.

### 1.3 Historische Entwicklung und Bestandssituation

Über den Osthang des Hohen Westerwaldes fließt der Rehbach auf 17 Kilometern der Dill zu, wobei der Höhenunterschied zwischen Quelle und Mündung 321 m beträgt. Das damit verbundene hohe Energiepotential wird schon seit 1924 zur Stromerzeugung genutzt. Die geringe jährlich Wassermenge ließ aber keine kontinuierlich arbeitenden Laufwasserkraftwerke zu. Die Kraftwerkskette Rehbach besteht daher aus verschiedenen Staustufen, welche das Wasser speichern. Im Schwallwasserbetrieb geben sie dieses zu Spitzenzeiten – vorwiegend am späten Vormittag - wieder ab. Die erste Staustufe stellt dabei die Krombachtalsperre dar. Sie wurde in der Zeit von 1946 bis 1949 errichtet, liegt auf 523 m ü. NN und überstaut mit einem Fassungsvermögen von 4,2 Millionen m<sup>3</sup> ca. 90 ha.

Der Stausee wurde in der Folge relativ schnell ein beliebtes Ziel für Wassersport und Freizeit. Die Gründung des Campingplatzes geht auf das Jahr 1959 zurück. Damals erwarb Herr Ernst Überlacker zusammen mit Herrn Lothar Schütz einen Teil des Areals mit dem Ziel einen Campingplatz zu errichten. Dieser wurde im Laufe der Jahre immer mehr ausgebaut, ein gastronomischer Betrieb und ein Segelclub kamen hinzu, die Zufahrt wurde ausgebaut, ein Campingplatz für Tagesgäste eingerichtet. Sein heutiges Aussehen hat das Areal seit Anfang der 80er des letzten Jahrhunderts. Zwar wurden seitdem ständig Modernisierungen durchgeführt, die Nutzungszuordnungen haben sich seitdem aber nicht mehr verändert (Abbildung 2).

Der Campingplatz wird mittlerweile von der Gemeinde Driedorf betrieben. Der Dauercampingplatz bietet ca. 300 parzellierte Wochenendgrundstücke für Wohnwagen oder Kleinwochenendhäuser. Die Grundstücke sind mindestens 100 m<sup>2</sup> groß und verfügen zum größten Teil über Wasser- und Abwasseranschlüsse. Der Tagescampingplatz bietet ca. 40 Stellplätze für Touristcamper und Durchreisende. Das Strandbad dient nicht nur dem Campingplatz sondern ist auch öffentlich zugänglich. Der Segelclub besitzt ein festes Clubhaus, darüber hinaus befinden sich auf dem Areal ca. 20 parzellierte Stellplätze für Kleinwochenendhäuser, welche vom Segelclub selbst verwaltet werden. Das Grünland im Nordosten des Geltungsbereichs wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Eine zentrale Zufahrt erschließt das Gelände, darüber hinaus besitzt der Segelclub eine eigene, kleinere Zufahrt.

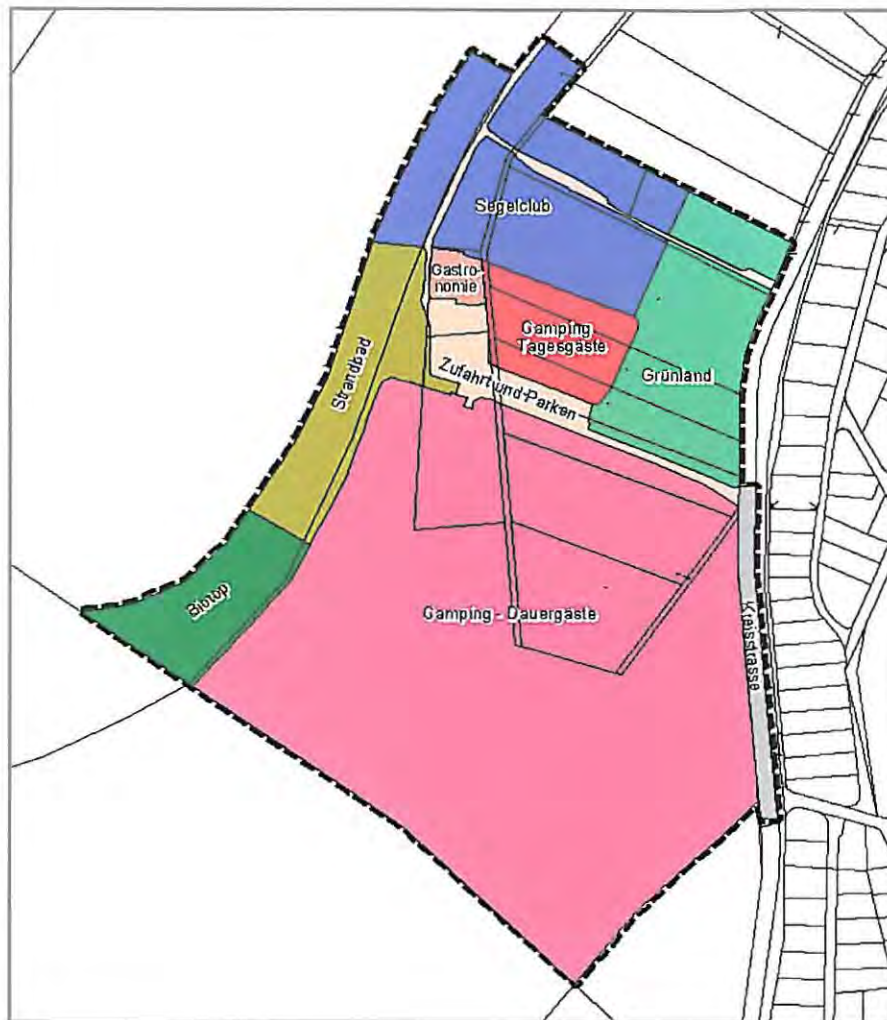


Abbildung 2: Nutzungszuordnungen

## 1.4 Naturräumliche Ausstattung

### 1.4.1 Naturräumliche Einheit

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 die Gemeinde recht einheitlich.

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.

### 1.4.2 Geologie und Boden

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

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.

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.

### 1.4.3 Topographie

Die Krombachtalsperre liegt im Bereich des früheren Krombachweihers mit seiner Mühle. Das Rehbachtal wird hier im Norden vom „Krimberg“ (596 m ü. NN) und im Süden von dem Höhenzug „Auf der Scheld“ (559 m ü. NN) und der Erhebung „Lehnstruth“ (569 m ü. NN) begrenzt. Das Naherholungsgebiet liegt am Westhang des Höhenzuges „Auf der Scheld“ und ist NW exponiert. Beginnend von der Wasseroberfläche mit dem Stauziel von 523 m ü. NN erstreckt sich das Areal bis zur Kreisstrasse auf 545 m ü. NN. Die Hangneigung beträgt in großen Teilen 8 bis 10 %, im unteren Bereich zum Ufer hin verflacht das Gelände bis auf 2 bis 3 % Hangneigung.

Aufgrund der Lage im Relief ist hier überwiegend mit den Rankern bis flachgründigen Braunerden zu rechnen.

## 1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

### 1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Bereich des Naherholungsgebiets enthält der RPM 2001 folgende Darstellungen:

- Das Naherholungsgebiet ist flächenhaft als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt (B 6.1-5).
- Das Naherholungsgebiet ist zusätzlich mit dem Symbol „Erholungsschwerpunkt“ gekennzeichnet (C 7.2-4).
- Der Hohe Westerwald ist großräumig als „Bereich für die Grundwassersicherung“ dargestellt (B 6.2-5).

Der „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ umfaßt die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig dem Wald bzw. der Landwirtschaft oder Rohstoffgewinnung zugeordnet sind. Dies umfasst auch Brach- und Grünflächen. Diese Bereiche eröffnen die wesentlichen Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung.

Die „Erholungsschwerpunkte“ in der Landschaft sind als Standorte für Freizeit und Erholung außerhalb des Siedlungsbereichs zu sichern. Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen müssen darauf ausgerichtet sein, die Umweltverträglichkeit dieser Nutzungen langfristig zu gewährleisten. Überlastungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzung sind zu vermeiden, vorhandene Belastungen sind zu verringern.

In den „Bereichen für die Grundwassersicherung“ sind die Nutzungen und Nutzungsansprüche dem besonderen qualitativen und quantitativen Schutz des Grundwassers anzupassen.

Die Raumordnung gewährt der Naherholung in diesem Bereich Vorrang vor anderen Nutzungen, eine Grundwassergefährdung geht von ihr dagegen nicht aus, die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den

Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Weiterhin stellt sie die unter C 7.2-5 gestellte Forderung nach der Umweltverträglichkeit der Nutzung sicher.

#### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Areal mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Nordosten ist als Sonderbaufläche Campingplatz ausgewiesen. Unter dieser Darstellung lassen sich Campingplatz, Wochenendplatz und andere untergeordnete Freizeiteinrichtungen subsummieren. Der Strand ist als Grünfläche ausgewiesen und eine kleiner Teil im Nordosten als Sonderbaufläche Gastronomie. Die Umsetzung dieser Planung wird derzeit nicht weiter verfolgt, die Darstellung als Grünfläche widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan aber auch nicht. Die Planung erfüllt somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

#### 1.5.3 Landschaftsplan und naturschutzfachliche Belange

Die Darstellungen und Aussagen im Landschaftsplan stehen der Planung nicht entgegen.

Die Wasserfläche ist Bestandteil des Vogelschutzgebietes V-16 „Hoher Westerwald“, welches somit an den Geltungsbereich angrenzt. Die Unterschutzstellung der Wasserfläche erfolgte vor allem für den Vogelzug. Die Zugzeiten sind im Frühjahr und im Herbst, die Hauptnutzung des Strandbereichs liegt im Sommer. Aufgrund der zeitlichen Trennung ergeben sich keine Konflikte.

Weitere Informationen können dem Grünordnungsplan entnommen werden, welcher als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

#### 1.5.4 Wasserwirtschaft

Das Areal liegt in der Trinkwasserschutzzone 3 des Wasserbeschaffungsverbandes Dill-Kreis Süd, welche das gesamte westliche Gemeindegebiet abdeckt und innerhalb derer mehrere Trinkwassergewinnungsanlagen liegen. Nördlich schließt sich die Trinkwasserzone 2 der Trinkwassergewinnungsanlage Mademühlen I an, welche sich in etwa 500 m Entfernung unterhalb der Staumauer befindet. Die Grenze der Zone 2 ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Die private Grünfläche „Badestrand und Wassersport“ östlich des Weges sowie ein schmaler Streifen des Sondergebietes „Wochenendplatz 2“ liegt innerhalb der Zone 2.

Die Talsperre besitzt gemäß § 13 HWG ein Überschwemmungsgebiet, welches durch das maximale Stauziel von 523,5 m ü.NN festgelegt ist. Innerhalb diese Überschwemmungsgebiets sind die Verbotsregelungen des § 14 HWG anzuwenden. Die auf der Grundlage des Höhenmodells DGM40 der Hessischen Vermessungsverwaltung berechnete Höhenlinie 523,5m ü.NN ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

#### 1.5.5 Sonstige Belange

Entlang der Kreisstrasse K 86 gilt gemäß § 23 HStrG eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äusseren Fahrbahnrand. In Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen kann für den Wochenendplatz innerhalb des Abstandsbereichs von 10 m bis 20 m hiervon abgewichen werden.

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Sonstige Belange werden nicht berührt.

## 2.Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist unstrittig, dass die vorhandenen Nutzungen im wesentlichen als Sondergebiete festzusetzen sind. Im einzelnen ist zu klären, welche Nutzungen auf der Grundlage des § 10 BauNVO festzusetzen sind, welche nach § 11 BauNVO und welche Bereiche als Grünfläche festgesetzt werden.

§ 10 BauNVO und § 11 BauNVO sind Rahmenvorschriften. Sie ermächtigen die Gemeinde zur Normierung von Baugebieten, die sich von den in den §§ 2 – 9 normierten wesentlich unterscheiden. In § 10 (1) BauNVO zählt der Verordnungsgeber beispielhaft Sondergebiete auf, welche der Erholung dienen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, allen gemeinsam ist aber dass sie verschiedene Formen des Freizeitwohnens definieren. Der Erholung dienen zwar nicht nur unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens, sondern z.B. auch gastronomische und sportliche Einrichtungen, diese sind dann aber nach § 11 BauNVO festzusetzen, wenn sie nicht nur untergeordnete Nebenanlagen sind.

Für Sondergebiete sind Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. § 10 BauNVO zählt hierzu beispielhaft „Campingplatzgebiete“ auf. Campingplätze werden in den Rechtsverordnungen der Länder nahezu wortgleich wie folgt definiert:

„Campingplätze sind Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend ... betrieben werden, und die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Als Wohnwagen gelten nur Wohnanhänger, Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich und so beschaffen sind, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Strassen zugelassen werden können.“

Dies entspricht zwar der Nutzung des Tages-Campingplatzes und Teilen des Dauercampingplatzes, die Bereiche mit Klein-Wochenendhäusern, welche nicht jederzeit ortsveränderlich sind, können über diese Definition dagegen nicht festgesetzt werden. Die aktuelle Situation entspricht einem allgemeinen Trend zur Verfestigung, welcher insbesondere auf älteren Campingplätzen zu beobachten sind. Die Rechtsverordnungen der Länder haben daher den Begriff der Wochenendplätze eingeführt. Diese entsprechen in ihrer Betriebsform dem Campingplatz, erlauben aber zusätzlich das Aufstellen von Mobilheimen, Klein-Wochenendhäusern und anderen nicht jederzeit ortsveränderlichen Freizeitwohneinheiten.

Camping- und Wochendplätzen ist folgendes gemeinsam:

- Wochenend- und Campingplätze gelten bauordnungsrechtlich als bauliche Anlagen und bedürfen einer Genehmigung.
- Wochenend- und Campingplätze stehen grundsätzlich im Eigentum einer Person oder Gesellschaft und werden betrieben.
- Auf Wochenend- und Campingplätzen werden die Standplätze an die Nutzer langfristig, aber zeitlich begrenzt vergeben.
- Das Aufstellen des einzelnen Klein-Wochenendhauses oder des Wohnwagens bedarf auf genehmigten Wochenend- und Campingplätzen keiner weiteren Baugenehmigung.

Die vom Segelclub verwalteten Standplätze werden auf dieser Grundlage als „Sondergebiet – Wochenendplatz“ festgesetzt, der Tagescampingplatz als „Sondergebiet – Campingplatz“. Für den Bereich des Dauercampingplatzes stellte sich die Frage, inwieweit eine Vermischung beider Formen sinnvoll ist. Für eine Vermischung spricht insbesondere, dass



die Nutzer auf der selben Parzelle vom Wohnwagen auf ein Klein-Wochenendhaus wechseln können, ohne die Parzelle aufgeben zu müssen. Für eine räumliche Trennung spricht die größerer Einheitlichkeit der Nutzung und der äußeren Erscheinung sowie in der besseren Platzausnutzung, da die Stellplätze auf einem Campingplatz kleiner ausfallen können. Aufgrund der geringen Fluktuation in Verbindung mit den vorgenannten Überlegungen wird der größere Teil als „Sondergebiet – Wochenendplatz“ festgesetzt, in dem sowohl ortsveränderliche als auch feste Wohneinheiten zulässig sind. Der seeseitige, kleinere Teil wird als „Sondergebiet – Campingplatz“ festgesetzt, wodurch von der einzig einsehbaren Seite ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert wird.

Obwohl es Wochenendplätze seit mehreren Jahrzehnten gibt, hat der Verordnungsgeber bisher davon abgesehen, in der BauNVO spezifische bauordnungsrechtliche Aspekte zu regeln. Während die meisten Bundesländer daher mittlerweile Rechtsverordnungen zu Camping- und Wochenendplätzen erlassen haben, ist dies in Hessen bisher nicht der Fall. In diesem Fall müssen zentrale Aspekte wie die Obergrenzen für die Grundflächen der Freizeitwohneinheiten im Bebauungsplan normiert werden.

Neben der Mindestgröße der Standplätze werden daher die maximale Grundfläche und die maximale Höhe der Klein-Wochenendhäuser festgesetzt. Weiterhin werden Regelungen zu den Nebengebäuden getroffen. Die Lage der Gebäude und Anlagen für Betrieb und Verwaltung (Sanitärgebäude, Rezeption, Werkstatt, Gaslager etc.) werden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Hilfe der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Die Gaststätte und der Segelclub können nicht als „untergeordnete Nebenanlagen, die dem Baugebiet selbst dienen“ als Bestandteil der Sondergebiete „Campingplatz“ oder „Wochenendplatz“ festgesetzt werden. Voraussetzung hierfür wäre, dass diese Einrichtungen ausschließlich den Gästen des Campingplatzes zur Verfügung stehen würden. Dies ist aber nicht der Fall. Die Gaststätte steht der Allgemeinheit offen. Der Segelclub steht zwar nur seinen Mitgliedern zur Verfügung, diese müssen aber nicht zwingend auch einen Standplatz pachten, was für den überwiegenden Teil der Mitglieder zutrifft. Beide Bereiche sind daher nach § 11 BauNVO als eigenständiges Sondergebiet festzusetzen. Es werden Festsetzungen zur der Art der zulässigen baulichen Anlagen, deren maximale Grundfläche und Höhe getroffen. Weitere Regelungen werden mit Hilfe von Baugrenzen und der Festlegung von Flächen für Stellplätze getroffen.

Das Strandbad wird als „Öffentliche Grünfläche – Badestrand und Wassersport“ festgesetzt. Sie dient zum einen als Liegewiese, zum anderen wird hier vor allem Segelsport betrieben. Der südliche Teil dient als Abstellplatz von Segelbooten und Trailern. Im Eingangsbereich befindet sich eine Surfschule, welche über eine dem Kleinwochenendhaus vergleichbares Gebäude verfügt. Weiterhin befindet sich ein Turm der DLRG auf dem Gelände. Die Nutzung und die baulichen Anlagen entsprechen insoweit der getroffenen Zweckbestimmung. Die derzeitige Nutzung ist damit planungsrechtlich ausreichend festgeschrieben, andere Nutzungen sind nicht vorgesehen, weitere Zulässigkeitsregelungen sind somit nicht notwendig.

Gleiches gilt für die „Privaten Grünflächen – Badestrand und Wassersport“, der Unterschied liegt lediglich darin, dass diese Flächen nur den Mitgliedern des Segelclubs zugänglich sind. Für die ganz im Norden gelegene Grünfläche östlich des Fussweges wird die Nutzung aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebietszone II auf das Abstellen der Trailer beschränkt.

Für den schmalen Streifen des Sondergebiets, welcher sich im Bereich der Zone II befindet, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung beantragt werden, welche von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

## 2.2 Erschließung

Das Erholungsgebiet ist über eine zentrale Zufahrt an die K 86 angebunden. Über diese Zufahrt ist der Dauercampingplatz, der Campingplatz für die Tagesgäste, die Gaststätte sowie das Strandbad erreichbar. Bei der der Zufahrt zum Dauercampingplatz handelt es sich um die zentrale Zufahrt mit Rezeption und Schranke. Darüber hinaus verfügt er noch über zwei weitere Zugänge, einer zum Strand, einer zum südlich verlaufenden Waldweg, welche aber beide nur für Fußgänger nutzbar sind. Für letzteren ist durch geeignete Maßnahmen auf Dauer sicherzustellen, dass er nicht über den Forstwirtschaftsweg als zweite Zufahrt zur K 86 genutzt werden kann. Entlang der Zufahrt und am Ende der Zufahrt stehen Parkflächen für Tagesgäste zur Verfügung. Da diese in Spitzenzeiten nicht immer ausreichen, erhält ein Teil der Öffentlichen Grünfläche im Nordosten die Doppelfestsetzung „Bedarfparkplatz“. Der Segelclub hat eine eigene, kleinere Zufahrt. Diese ist derzeit noch notwendig, da zwischen dem Gebiet des Segelclubs und dem übrigen Erholungsgebiet nur eine fußläufige Verbindung besteht, die nicht weiter ausgebaut werden kann. Dem Wunsch der Straßen- und Verkehrsverwaltung entsprechend ist parallel zur K 86 eine private Verkehrsfläche festgesetzt, welche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Anbindung des Segelclubs an die zentrale Zufahrt darstellt. Ansonsten gilt ein Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet auf die Kreisstrasse (§ 19(1) HStrG). Aufgrund der Festsetzungen zur Randeingrünung, welche mögliche Zufahrten nicht zulassen, kann auf die explizite Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt verzichtet werden.

Im Plan sind die notwendigen Sichtdreiecke für die zentrale Zufahrt nachrichtlich dargestellt. Als  $V_{85}$  wurde die durch die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung zulässige Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h zugrunde gelegt. Gemäß RAS-K beträgt die notwendige Schenkellänge der Sichtdreiecke 85 m. Die so konstruierten Sichtdreiecke befinden sich komplett im Bereich der Strassenparzelle, so dass ergänzende Festsetzungen nicht notwendig sind.

Auf der Grundlage der aktuellen Ausbausituation wurde ein Knotenpunktentwurf gemäß RAS-K erstellt. Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Gemäß EAE benötigt dieses bei einem Einfahrquerschnitt von 2,75 m und einer Eckausrundung (als einfacher Kreisbogen) von  $r = 8$  m einen Ausfahrquerschnitt von 4,80 m, welche durch die geplante Zufahrt gewährleistet ist (vgl. nachstehende Abbildung und Anlage 1)

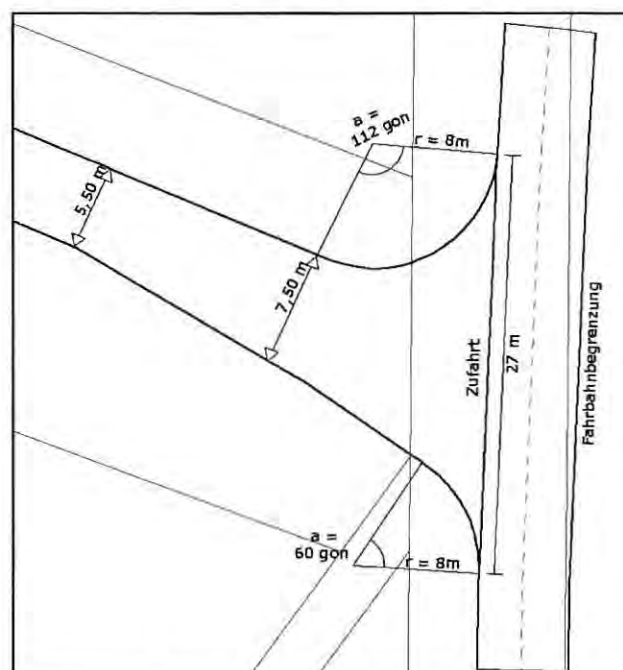
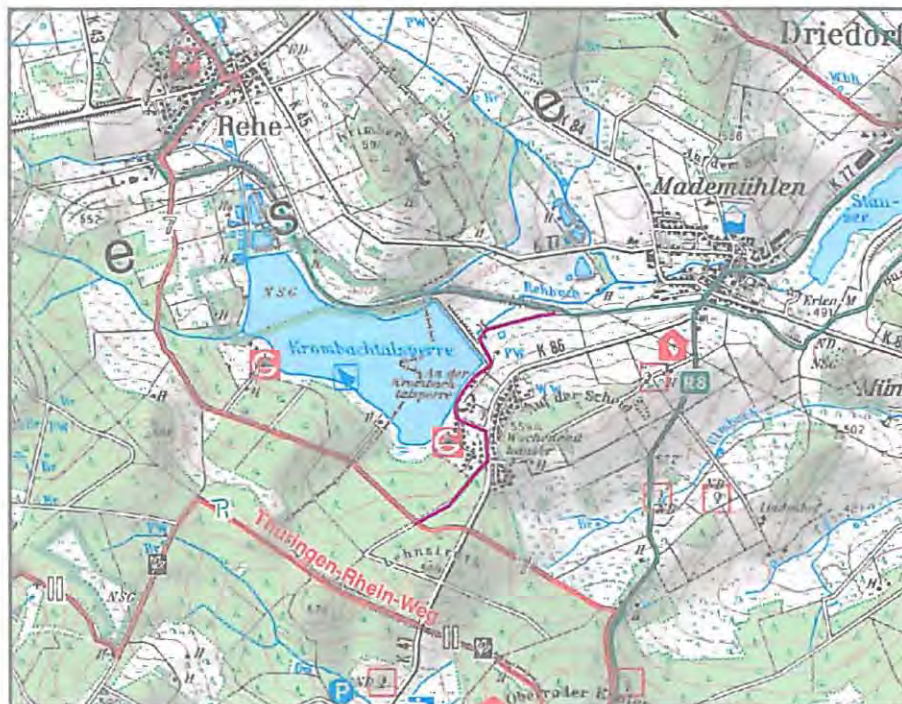


Abbildung 3: Knotenpunktentwurf gemäß RAS-K

Die inneren Erschließungswege der Sondergebiete „Campingplatz“ und „Wochenendplatz“ werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. In diesen Bereichen dürfen die Nutzer ihren PKW auf den Stand- bzw. Stellplätzen abstellen, einer besonderen Zulässigkeitsregelung bedarf es nicht. Die zentralen Verbindungswege sollten staubfrei und in einer ausreichenden Breite angelegt werden. Die übrigen Wege können als wassergebundene Decke dauerhaft angelegt werden.

Von Norden kommend durchzieht ein öffentlicher Rad- und Gehweg das Gebiet bis zu den Parkplätzen. Er ist Bestandteil des Rundweges um die Krombachtalsperre, welcher im südlich des Campingplatz beginnenden Waldweges seine Fortsetzung findet (Abbildung 2). Derzeit müssen die Wanderer und Radfahrer ca. 180 m auf der K 86 zurücklegen, ein aus der Sicht der Verkehrssicherheit dringend zu verbessernde Situation. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher auch die planungsrechtliche Voraussetzung für den letzten noch fehlenden Lückenschluss des Rundweges geschaffen werden. Am 02.12.2005 fand hierzu ein Ortstermin mit dem ASV statt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Anlage eines Rad- und Gehweges auf der westlichen Seite der K 86 zwischen der Zufahrt zum Erholungsgebiet und dem südlich des Campingplatzes beginnenden Waldweg in einer Breite von 2 bis 2,5 m grundsätzlich möglich ist. Bei der Planung ist insbesondere auf eine ausreichende Sicherung zwischen Fahrbahn und Radweg sowie geeignete Entwässerungsmaßnahmen vor allem im südlichen Bereich zu achten. Zur Regelung der rechtlichen und technischen Details ist zwischen der Gemeinde Driedorf und dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Abbildung 4: Wander- und Radwegenetz um die Krombachtalsperre – Unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Freizeitkarte Lahn-Dill mit Ergänzung.



### 2.3 Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes war sicherzustellen, dass von der vorbeiführenden K 86 keine zu hohen Lärmemissionen ausgehen. Da für die Kreisstrasse keine Verkehrsmengenzahlen vorlagen, wurde eine abschätzende Verkehrszählung durchgeführt. Diese erfolgte am Mittwoch, den 03.5.2006 zwischen 15.00 und 19.00. Es wurden alle motorsierten Fahrzeuge in beiden Richtungen erfasst. Insgesamt wurden 271 Fahrzeuge gezählt, was einer geschätzten DTV von 813 Fahrzeugen entspricht. Auf dieser Grundlage wurde eine vereinfachte Berechnung der Verkehrslärmbelastung gemäß RLS 90 durchgeführt. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (tags 55 dB, nachts 45 dB) nur bis zu einer Entfernung von etwa 25 m vom Fahrbahnrand erreicht oder überschritten. Nicht berücksichtigt wurden die Abschirmung durch die Randeingrünung und mögliche schallmindernde Effekte durch das Geländeprofil (Beugungskante).

Daraus ergibt sich, dass nur die erste Reihe der Parzellen entlang der K 86 von einer Lärmbelastung im Grenzbereich der Orientierungswerte betroffen sind, die Grenzwerte der TA Lärm werden nicht erreicht. Subjektiv wird keine Lärmbelastung wahrgenommen. Die betroffenen Parzellen sind zum überwiegenden Teil seit Jahren bzw. sogar Jahrzehnten an die gleichen Pächter vergeben, ohne dass Beschwerden über eine Lärmbelastung vorgebracht wurden.

Der gesamte übrige Bereich des Campingplatzes und des gesamten Erholungsgebietes ist von keiner nennenswerten Lärmbelastung betroffen. Aufgrund der untergeordneten Verbindungsfunktion der Kreisstrasse ist auch zukünftig mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Zusammenfassend ergibt daraus, dass sich die aktuelle Situation im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte bewegt, eine subjektive Beeinträchtigung für den Bereich entlang der K 86 nicht vorliegt und auch keine zukünftige Mehrbelastung zu erwarten ist. Ein Handlungsbedarf aus der Sicht des Immissionsschutzes besteht somit nicht.

### 2.4 Waldabstand

Nach Südwesten grenzt Kommunalwald der Gemeinde Driedorf auf einer Länge von ca. 270 m an den Campingplatz. Auf einer Länge von etwa 220 m wurde bereits ein gestufter 35 m Waldrand als Übergang zum geschlossenen Bestand angelegt, so dass hier keine Gefahr durch umstürzende Bäume bei Sturm besteht. Auf einer Länge von 50 m grenzt der Wald noch direkt an den Campingplatz. Da der dadurch gefährdete Bereich weiterhin als Campingplatz genutzt werden soll, wird die Fortführung des gestuften Waldrandes angestrebt.

### 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs

Der Grünordnungsplan stellt den Umfang des geplanten Eingriffs sowie Möglichkeiten zur Minderung sowie zum Ausgleich umfassend dar. Er ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Die gemachten Vorschläge wurden in den Festsetzungen übernommen. Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, so dass ein zweiter Geltungsbereich mit einer Ausgleichsfläche unterhalb der Staumauer festgesetzt wird.

Die festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Baugebietsteilflächen zugeordnet.

## 2.6 UVP

Grundsätzlich sind ganzjährig betriebene Campingplätze unter Punkt 18 Bauvorhaben in Anhang 1, Liste UVP-pflichtiger Vorhaben des UVP-Gesetzes erfasst. Punkt 18.2 differenziert in das

- Erfordernis einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bei einer Kapazität von 50 bis 200 Stellplätzen
- Erfordernis einer UVP-Prüfung ab einer Kapazität von 200 und mehr Stellplätzen.

In vorliegendem Fall ist es entscheidend, zwischen Bestand und Planung zu unterscheiden. § 3b Abs. 3 Satz 3 des UVP-Gesetzes<sup>1</sup> führt aus, dass

*...der in den jeweiligen Anwendungsbereich der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG fallende, aber vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsvorschriften erreichte Bestand hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens der Größen- und Leistungswerte unberücksichtigt bleibt...*

Der überwiegende Teil des Camping- und Wochenendplatzgebietes fällt unter diese Regelung, da er bereits in den 50er bis 70er Jahren entstanden ist. Dieser Teil (Bereiche I und IV – siehe Ermittlung des Voreingriffszustandes im Grünordnungsplan) wird also nicht berücksichtigt. Die durch die Bauleitplanung neu entstehenden Campingplätze/ Wochenendplatzbereiche bleiben deutlich unter dem Grenzwert von 50 Stellplätzen, so dass auch das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht gegeben ist. Zudem wird der betreffende Teil als ‚Campingplatz – Tagesgäste‘ ausgewiesen und nicht ganzjährig betrieben. Damit fällt auch dieser Bereich nicht unter die Regelungen des UVP-Gesetzes.

<sup>1</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsstudie, neugefasst durch Bek. v. 5.9.2001, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 25.6.2005

### **3.Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Die aktuellen Rechtsgrundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **3.2 Denkmalpflege**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### **3.3 Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden. Das Versickern des von versiegelten Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist gemäß geltender Trinkwasserschutzverordnung verboten.

#### **3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen

#### **3.5 Brandschutz, Rettungsdienst**

Die Zufahrten und die inneren Erschließungswege sind für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Gem. § 17 Abs. 4 der HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

#### **3.6 Ver- und Entsorgung**

##### **3.6.1 Wasserversorgung**

Das Erholungsgebiet ist bereits an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung kann bezüglich Menge und einzuhaltender Qualitätsstandards sichergestellt werden. Die betrieblichen Anlagen können die Versorgungssicherheit gewährleisten.

### 3.6.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen, da die Löschwasserversorgung durch die Krombachtalsperre aufgrund wechselnder Wasserstände nicht immer möglich ist. Die Aufnahmemöglichkeit von Löschwasser ist durch die Darstellung der beiden bis an das Ufer heranreichenden Verkehrsflächen gesichert. Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 800l/min (= 48 m<sup>3</sup>/h) über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich.

### 3.6.3 Abwasser

Das Erholungsgebiet ist bereits an den örtlichen Kanal angeschlossen. Die Anbindung erfolgte Anfang 1990. Die Ausführung erfolgte in PVC (75%) und Beton (25%). Die Abwässer werden der Kläranlage in Guntersdorf, für welche derzeit eine Erweiterung geplant ist, zugeführt. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend groß bemessen und in der Lage die Behandlung und Aufbereitung der anfallenden Schmutzwässer bezüglich Menge und einzuhaltender Qualitätsstandards zu gewährleisten. Alle Kanäle wurden gemäß EKVO untersucht und bewertet, Sofortmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.6.4 Strom

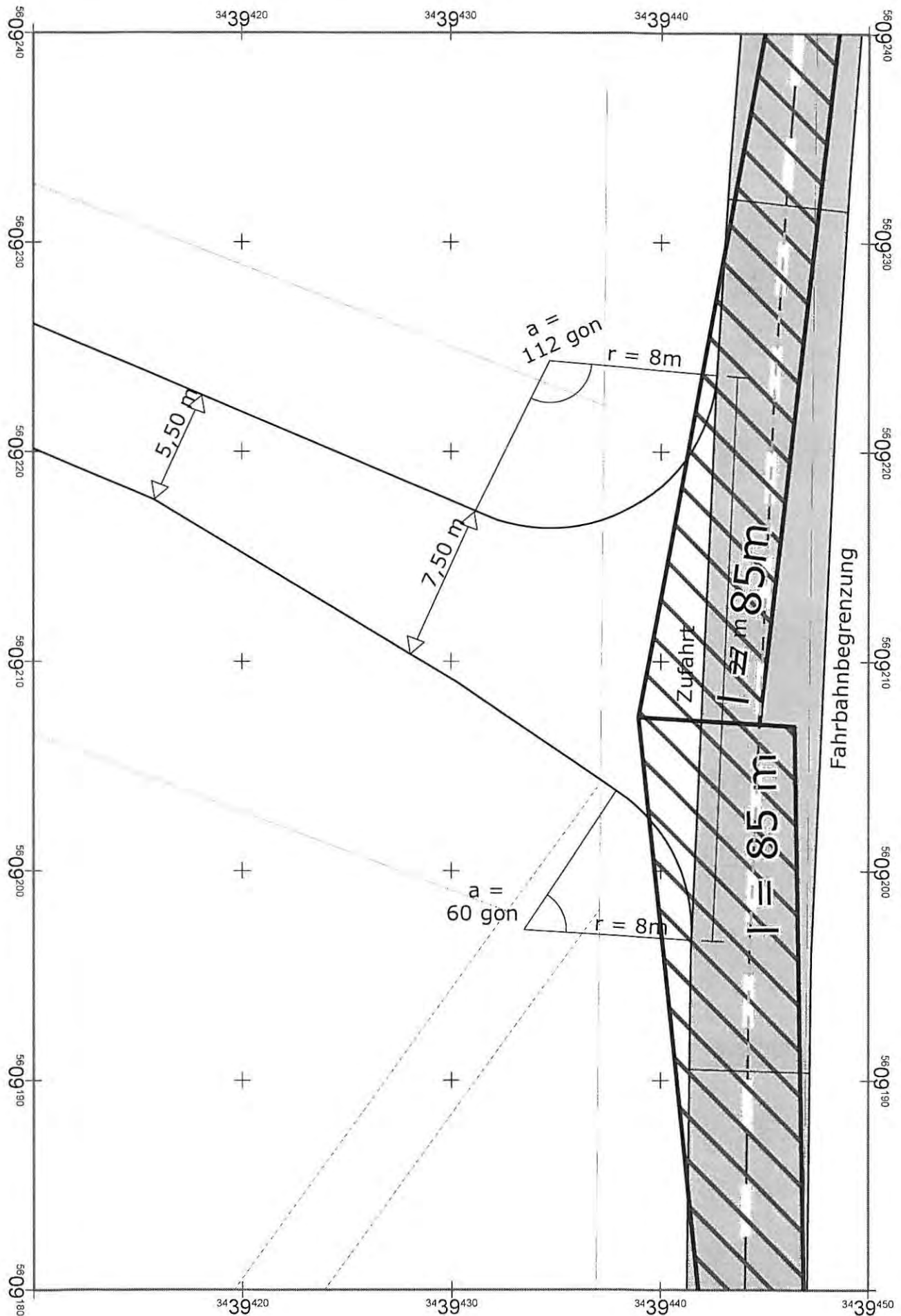
Die Stromversorgung ist durch Anschluß des Plangebietes an das Ortsnetz sichergestellt.

## 3.7 ÖPNV

Im gegenüberliegenden Wochenendhausgebiet befindet sich eine Bushaltestelle, welche von der Linie 5360 des Verkehrsverbundes Lahn Dill angedient wird. In den Sommermonaten von Anfang April bis Ende Oktober wird das Angebot an Wochenenden und Feiertagen durch die Linie 5353 (der sogenannten „Blauen Linie“) ergänzt. Diese Linie dient speziell den Freizeitverkehr, die Busse sind mit Fahrradanhängern ausgestattet und fahren alle wichtigen Freizeitziele zwischen Herborn und Driedorf an.

---

Anlage: Grünordnungsplan



Projekt: **Bebauungsplan**  
 "Erholungsgebiet Krombachtalsperre"

Planungsstand: 06/2006

Plan: Anlage 1 zur Begründung:  
 Nachweis der Eckausrundungen gemäß RAS-K

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Andreas Zettl

Auftraggeber: Gemeinde Driedorf

Datum: 12.06.2006 Maßstab: 1:250

**Planungsbüro ZETTL**  
 Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Sudhang 30 - 35394 Giessen  
 Fon: 0641 / 49410 349 - Fax: 0641 / 49410 359  
 email: info@planungsbuero-zettl.de