

Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

Begründung
zum Bebauungsplan
„Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung

Planstand: 03.08.2020

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (Arch.) Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Übergeordnete Planungen	9
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.2	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	11
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	19
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	19
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	21
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	21
1.4.1	Topografie	21
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	22
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	22
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	22
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	22
1.6	Verfahren	23
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	23
3	Inhalt und Festsetzungen	25
3.1	Art der baulichen Nutzung	25
3.1.1	Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	25
3.1.2	Sondergebiet Sport (SO _{Sport})	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Grundflächenzahl	26
3.2.2	Geschossflächenzahl	27
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	27
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	27
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
3.4	Flächen für Nebenanlagen	28
3.5	Verkehrsflächen	28
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	28
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	28
4.2	Werbeanlagen	28
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter	29
4.4	Einfriedungen	29
4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze	29
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	29
5.1	Anbindung an den ÖPNV	30
5.2	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	30
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	30
7	Immissionsschutz	32
8	Klimaschutz	32

9	Baugrund und Boden	33
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	35
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	35
10.2.1	Bedarfsermittlung	35
10.2.2	Deckungsnachweis	35
10.2.3	Technische Anlagen	35
10.2.4	Schutz des Grundwassers	35
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet	36
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	36
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	36
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	36
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	37
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	37
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	37
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	37
10.3	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen	37
10.3.1	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen	37
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	37
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	37
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	37
10.4	Abwasserbeseitigung	38
10.4.1	Gesicherte Erschließung	38
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	38
10.4.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	38
10.4.3.1	Reduzieren der Abwassermenge	38
10.4.3.2	Versickerung des Niederschlagswassers	38
10.4.3.3	Entwässerung	39
10.4.3.4	Kosten und Zeitplan	39
10.5	Abflussregelung	39
10.5.1	Abflussregelung	39
10.5.2	Vorflutverhältnisse	39
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	39
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	39
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	39
11	Altablagerungen und Altlasten	40
12	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	41
13	Denkmalschutz	44
14	Bodenordnung	44
15	Verfahrensstand	44
16	Verzeichnis der Gutachten und Anlagen	44
17	Verfahrensstand	45

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Edeka beabsichtigt die Verlagerung und Vergrößerung des gegenwärtig in der Stadionstraße ansässigen Lebensmittelmarkts. Dieser soll in unmittelbarer Nähe zum Bestandsmarkt neu errichtet werden. Das Grundstück des Vorhabens schließt unmittelbar an den bestehenden Edeka-Getränkemarkt an und wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Im Zuge der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche von 756 m² auf 1.500 m² erweitert sowie die bestehende Verkehrssituation und Parkplatzsituation verbessert werden.

Abb.:1: Übersichtskarte Driedorf



Quelle: www.opentopo.org

Bereits seit 10 Jahren bemüht sich Edeka um eine Erweiterung des bestehenden Marktes, da dieser nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und insbesondere die Verkehrs- und Parkplatzsituation als schwierig einzustufen ist. Hierfür wurden im Vorfeld unterschiedliche Möglichkeiten genauestens untersucht, die eine Standortverlagerung und Vergrößerung des Bestandsmarktes beinhalteten. Das größte Potential hat die im Bebauungsplan Driedorf Nord 4 Änderung beantragte Verlagerung auf den angrenzenden Sportplatz. Der bestehende Edeka-Getränkemarkt schließt unmittelbar an das Bauvorhaben an, sodass eine gemeinsame Stellplatzlösung möglich ist.

Grundsätzlich wurden Flächen auf der Südseite von Driedorf aufgrund der starken Hanglage nicht weiterverfolgt. Trotzdem wurden verschiedene Flächen zur Standortverlagerung identifiziert und entsprechend geprüft. Eine Verlagerung vor das Rathaus auf den Festplatz der Stadt wurde aus Platzmangel nicht weiterverfolgt. Ebenfalls aus Platzmangel wurde die Erweiterung des Bestandsmarktes verworfen, weil hier die notwendigen, aber nicht generierbaren Erweiterungsflächen fehlen. Die Auslagerung der Getränkeabteilung auf ein benachbartes Grundstück stellt aus langfristiger Sicht nur eine Übergangslösung dar, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsmarkt liegt.

Einzig die Verlagerung des Marktes auf das Grundstück des ehemaligen Sportplatzes, welches im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen ist, stellte sich als zielführend und erfolgversprechend heraus, sodass langfristig die Umsetzung Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung leistungsfähig erhalten bleibt.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt verfügt einschließlich Einhausung der Anlieferung und Vordach über eine Geschossfläche von rd. 2.250 m² und eine Verkaufsfläche von 1.500 m², wovon 1.200m² auf Lebens- und Genussmittel und 300 m² Drogeriewaren zzgl. einer Verkaufsfläche von ca. 60 m² für einen Backshop entfallen, sodass nun das hierfür notwendige Bauplanungsrecht mittels Bauleitplanung geschaffen werden soll.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie bestandsorientiert die Ausweisung eines Sondergebiets Sport (SO_{Sport}) i.S. § 10 Abs. 2 BauNVO im nördlichen Anschluss daran.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Gießen einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen für die Ausweisung eines Sondergebiets zu stellen,
2. die 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ aufzustellen und
3. den Bebauungsplan „Driedorf Nord“, OT Driedorf“ 4. Änderung aufzustellen.

Die Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HPLG₂₀₁₂ sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen₂₀₀₀ gem. § 4 Abs. 9 HPLG für die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel im Bereich des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ 4. Änderung wurde von der Gemeinde Driedorf mit Schreiben vom 04.04.2019 beim Regierungspräsidium Gießen gestellt. Eine positive Entscheidung ist die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Abb.:2: Luftbild der Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf



 räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Gemeinde Driedorf; genordet ohne Maßstab

Einem entsprechenden Antrag auf Zielabweichung (April 2019) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Gießen stattgegeben:

Beschluss

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ im Norden von Driedorf wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Es ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, in dem ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² – davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig ist.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

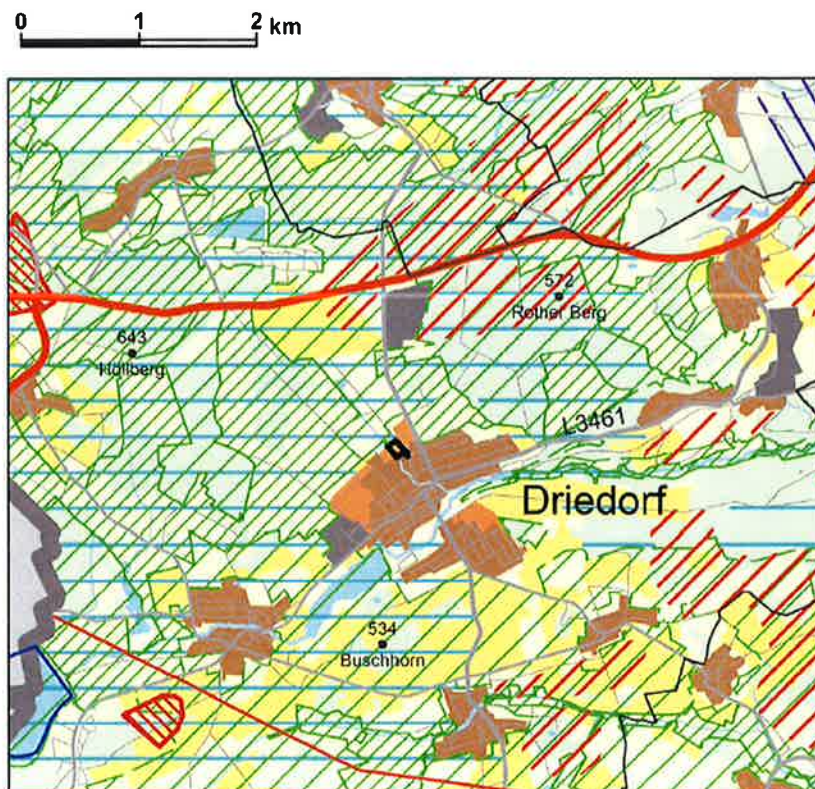
Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ nachzuweisen.


Hinweis:

Die im Rahmen der Anhörung darüber hinaus vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

Karte 1

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



 Antragsfläche

Karte 2

Umfeld des Planstandorts



Quelle: Auswirkungsanalyse (GMA 2019)

Die Maßgaben der Abweichungszulassung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Driedorf „Unter den Brucherlen“, Flur 9, Flurstücke 23/6, 23/7, 99/13 und 16/1 (jeweils tlw.) sowie 24/1 und 23/5 (tlw.)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- **Norden:** Vereinsheim mit angrenzender Grünfläche (Sonderbaufläche Sportlerheim (SOS) im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))
- **Westen:** Sportplatz (Öffentliche Grünfläche: Sportplatz im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))
- **Süden:** Edeka-Getränkemarkt (Mischgebiet im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ 1. Änderung und Ergänzung (2000))
- **Osten:** Kita (Mischgebiet im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt zum Entwurf hin eine Fläche von rund 14.600 m². Hiervon entfallen rd. 10.043 m² auf das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, rd. 3.296 m² auf das Sondergebiet Vereinsheim und rd. 661 m² Verkehrsflächen, bzw. Böschung (172 m²). Außerdem entfallen 619 m² auf private Grünflächen, davon sind 441 m² für Anpflanzung vorgesehen.

Hinzu kommt eine Fläche zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in der Gemarkung Madenmühle, Flur 46, Flurstück 26/63 (tlw.) mit einer Größe von rd. 11.340 m². Entwicklungsziel ist hier Extensivgrünland mit hohem Blütenangebot. Details hierzu können dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)





pink: räumlicher Geltungsbereich, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (24.04.2018);

rot: räumlicher Geltungsbereich, Bebauungsplan-Entwurf

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Zuge der Bearbeitung in Richtung Norden um die Fläche des bestehenden Sportlerheims und einer nördlich davon anzupflanzenden Hecke erweitert. Planziel hierbei ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen Neubau des Vereinsheims in unmittelbarer Nähe zum westlich angrenzenden Sportplatz zu schaffen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde die Straßenplanung für die Stadionstraße aufgenommen. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Erweiterung eines Teilabschnitts Stadionstraße in Richtung Norden zu Lasten des Flurstücks Nr. 24/1. Auch die geplante Verbindung zwischen dem Grundstück für den geplanten Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Getränkemarkt (Flst. Nr. 23/5) im Bereich des Parkplatzes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abb. 4 - 7: Fotos

	
<p>Abb. 4: Blick aus Nordosten über das Planungsareal inkl. altem Vereinsheim</p>	<p>Abb. 5: Blick aus Westen auf den Getränkemarkt; Hanglage im Westen wird als Tribüne genutzt</p>
	
<p>Abb. 6: Anschluss des bestehenden Getränkemarktes an das Plangebiet</p>	<p>Abb. 7: Ausfahrt aus dem Plangebiet</p>

1.3 Übergeordnete Planungen**1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² zzgl. einem Backshop (rd. 60 m²) geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsstelle beträgt einschließlich Vordach im Eingangsbereich rd. 2.250 m².

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Neben der Geschossfläche liefert jedoch vor allem die Verkaufsfläche eine Orientierung zur Beurteilung, inwiefern mit Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben ist mit einem Verkaufsflächenumfang von max. 1.500 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Lebensmittelmarkt die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung

zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung wurde daher eine entsprechende Auswirkungsanalyse¹ zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Stadionstraße eingeholt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens überprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

Das Gutachten wird wie folgt zusammengefasst:

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes auf das frei werdende Grundstück des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht der Gemeinde ihren Versorgungsauftrag für sämtliche Bereiche des täglichen Bedarfs zeitgemäß gerecht zu werden und nicht weiterhin Kaufkraft an die umliegenden Gemeinden zu verlieren.

Grundsätzlich werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Mittelhessens eingehalten. Diese sind:

- Die Erweiterung und Vergrößerung des Vollversorgers entspricht dem **Zentralitätsgebot**, da er sich innerhalb des Grundzentrums Driedorf im zentralen Ortsteil befindet. Der geplante Supermarkt ist der einzige Vollsortimenter innerhalb der Gemeinde, dem eine entsprechend hohe Bedeutung zu Wahrung der Grundversorgung zukommt.
- 67 % der zu erwartenden Umsätze stammen aus der Gemeinde Driedorf, damit unterschreitet sich das Vorhaben leicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot). Dieser ist jedoch auch auf den relativ hohen Anteil an Streuumsätzen durch Dauercampern zurückzuführen (ca. 14 % des zu erwarteten Umsatzes). Obwohl Dauercamper nicht in der Gemeinde gemeldet sind, verbringen sie einen Großteil des Jahres innerhalb der Kommune und sind auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen angewiesen.

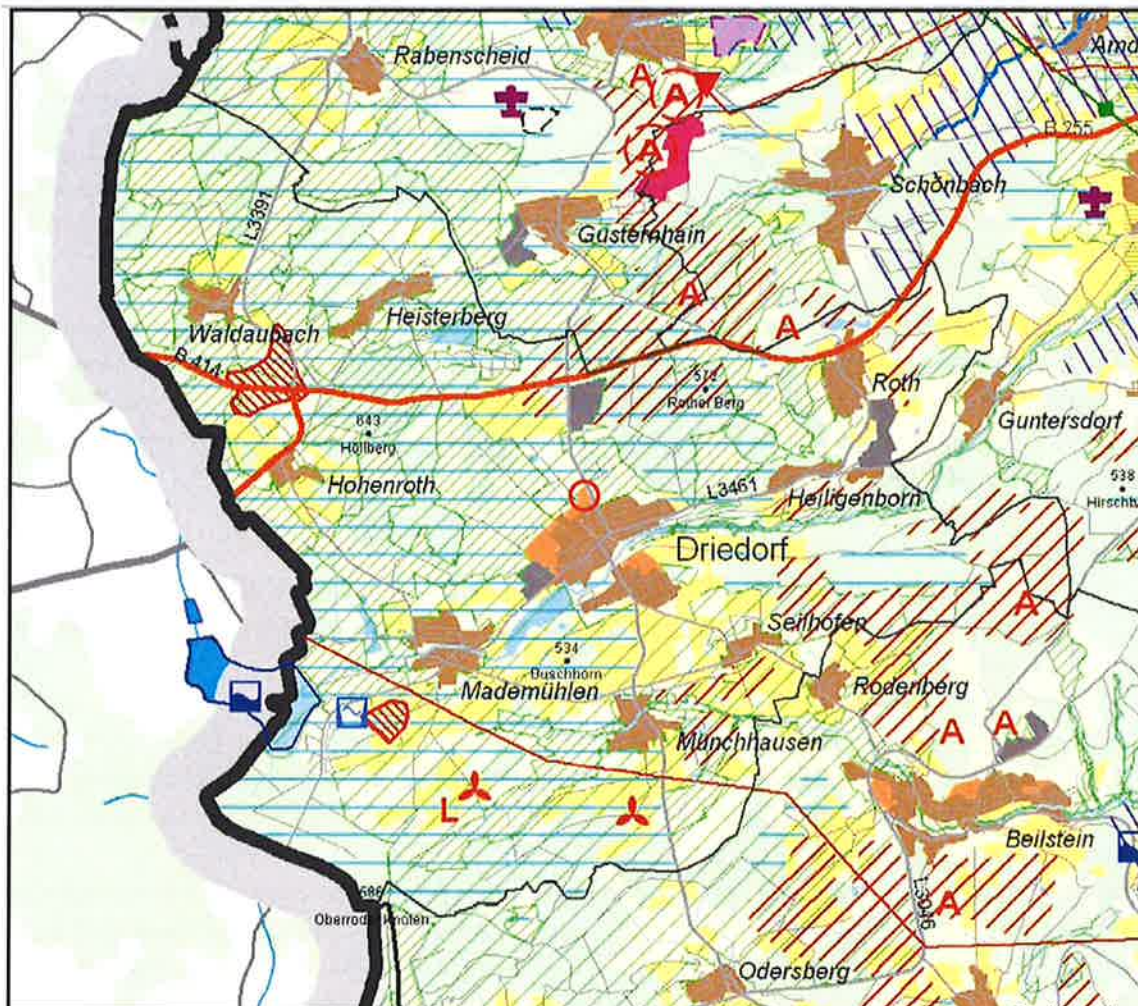
In seiner Konzeption als Nahversorger für Driedorf entspricht das Vorhaben dem interkommunalen Abstimmungsgebot.

- Das **Integrationsgebot** wird ebenfalls gewahrt. Das Grundstück grenzt an ein Wohngebiet an und befindet sich innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung. Das am Ortsrand gelegene Grundstück grenzt unmittelbar an eine Wohnbebauung an, ist also fußläufig, aber auch mit dem Rad und ÖPNV (Bus) gut zu erreichen und eine als problematisch einzustufende Verkehrssituation kann durch das Vorhaben deutlich verbessert werden.
- Trotz seiner guten Einsehbarkeit ist der geplante Edeka-Markt als klassischer Nahversorger für Driedorf zu bewerten, weil das Angebot im direkten Umland sowohl im Bereich Lebens- und Genussmittel als auch bei Drogeriewaren als sehr gut einzustufen ist. Demnach ist ein Beeinträchtigungsverbot der vorhandenen Versorgungsstrukturen auszuschließen. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass das Vorhaben keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf die ortsansässigen Versorgungsstrukturen hat.

¹ Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Supermarkts in Driedorf, Stadionstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand: 02.04.2019.

1.3.2 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Abb. 8: Auszug Regionalplan Mittelhessen (Stand: 2010)



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen/ Gießen; genordet und ohne Maßstab

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung Planung dar.

5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und bestandsorientiert ein Sondergebiet Sport geschaffen werden. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme ist die Bauleitplanung daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Regionalplan Mittelhessen werden darüber hinaus aber auch Ziele hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Im Hinblick auf die Würdigung dieser Zielvorgaben hat die Gemeinde Driedorf einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPg 2012 gestellt, der am 20.08.2019 zugelassen wurde.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Gegenstand von Kapitel 5.4 des Regionalplans Mittelhessen 2010, die dort formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Folgenden behandelt. Sie sind außerdem Grundlage für die Beantragung auf Zielabweichung vom RMP 2000, welche am 10.4.2019 gestellt und zwischenzeitlich zugelassen wurde.

5.4-1(G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell nicht geplant und aufgrund des vorhandenen Angebotes inkl. des Erweiterungsobjektes und der vorhandenen Baumängel des Bestandes sehr unwahrscheinlich. Die vorhandenen Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben Anlass dafür, dass die Gemeinde aktuell prüft, inwiefern eine zukünftige Nutzung des Altstandortes als Gesundheits- bzw. Ärztezentrum möglich ist.

5.4-2 (G)

Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Auch wenn der geplante Lebensmittelvollsortimenter nach der Verlagerung mit geplanten 1.500 m² die planungsrechtlichen Kriterien der Großflächigkeit (ab 800 m²) erfüllt, handelt es sich doch nur um einen Nahversorger, der der Grundversorgung der Bevölkerung von Driedorf dient und der Gemeinde hilft, ihren Versorgungsauftrag zu erfüllen.

Das geplante Planvorhaben befindet sich in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums Driedorf und ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Der Vorhabenstandort ist als klassische Ortsrandlage einzuordnen, welcher sehr gut sowohl mit dem Pkw, zu Fuß und mit dem ÖPNV zu erreichen ist. Die Untersuchung der Gemeinde Driedorf hat ergeben, dass kein stärker integrierter Standort für die Verlagerung des Supermarktes bekannt ist, welche außerdem noch einer problematischen Verkehrssituation entgegenwirkt.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass das Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen Auswirkung auf das überörtliche Einzugsgebiet im Lebens-, Genussmittel- und Drogeriebedarf hat, da es im Umland eine Vielzahl von leistungsstarken Wettbewerbsstandorten gibt und inhaltlich nicht im Dissens mit den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung steht.

5.4-3 (Z)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Die Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.500 m² für Lebensmittel und Drogeriemarkt trägt den gestiegenen Flächenansprüchen sowohl des Handels als auch der gewünschten Aufenthaltsqualität innerhalb des Marktes der Kunden Rechnung. Es handelt sich aber nach wie vor um ei-

nen Nahversorger, dessen Sortiment mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln ausschließlich der Grundversorgung dient. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Ortsteiles des Grundzentrums Driedorf und geht insofern konform mit dem unter 5.4-3 formulierten Ziel der Raumordnung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt den einzigen Vollsortimenter im Gemeindegebiet darstellt und damit eine wesentliche Rolle für die Grundversorgung der Bewohner Driedorfs einnimmt.

5.4-4 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Das Kongruenzgebot gewährleistet, dass jede Gemeinde ihren Versorgungsauftrag mit Gütern des täglichen Bedarfs der vorhandenen Kaufkraft ein adäquates Angebot an Verkaufsfläche gegenüberstellen darf ohne ein Überangebot zu generieren, welches folglich die Nachbarkommunen beeinträchtigt. Dabei wird die potentielle Umsatzleistung für das Vorhaben anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt und mit dem errechneten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) verglichen. Wesentliche Kriterien zur Ermittlung der Marktanteile sind die Dimensionierung der Einzelhandelsnutzung, Lage/ Standortumfeld und Wettbewerbssituation.

Am 31.12.2018 waren laut der Gemeinde Driedorf 5.432 Einwohner (1. und 2. Wohnsitz) und 5.144 Einwohner² mit Erstwohnsitz (Zone 1a) gemeldet. Darüber hinaus verfügt der geplante Supermarkt über die Einzugsgebiete Zone Ib: Breitscheid – 830 Einwohner³, Zone II: Greifenstein – 1.920 Einwohner⁴, was zu einem gesamten Bevölkerungspotential von 7.900 Einwohner führt. Nicht unwesentlich für Driedorf ist insbesondere der Anteil der Dauercamper (750 Stellplätze), die nicht innerhalb der Gemeinde gemeldet sind. Zusätzlich weist Driedorf noch einen geringen Pendlerverkehr auf. Für das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass dieser Anteil an auswärtigen Kunden einen Umsatz in Höhe von 0,8 Mio. € umsetzte. In der Berechnung der GMA werden diese unter Streuumsätze berücksichtigt.

Grundsätzlich liegt in Driedorf und den benachbarten Gemeinden die Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel für Driedorf bei mit 2.128 € (96,3 %), Breitscheid 2.070 € bei (93,7 %) und Greifenstein 2.040 € etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts mit 2.210 € (100 %).

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ergibt sich laut GMA-Berechnungen für das Einzugsgebiet eine projektspezifische Kaufkraftpotential von ca. 16,5 Mio. € im Bereich Nahrung- und Genussmittel.

Die Einwohner des Einzugsgebietes verfügen über eine sortimentsbezogene Kaufkraft in Höhe von rund 10,9 Mio. € wovon ca. 6,4- 6,5 Mio. € auf den zukünftigen Edeka-Markt entfallen.

Die errechnete Flächenproduktivität ist mit 4.280 €/m² und Jahr geringer als die durchschnittlich zu erwartende Flächenproduktivität eines Vergleichsmarktes, dies ist einerseits in der unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung und andererseits im deutlichen Zuwachs der Verkaufsfläche begründet.

² Gemeinde Driedorf; Stand 31.12.2018, nur 1. Wohnsitze

³ Gemeinde Breitscheid: Stand 02/19 (1. & 2. Wohnsitz))

⁴ Gemeinde Greifenstein: Stand 31.12.2018, nur 1. Wohnsitze

Auf Grundlage des Marktanteilskonzeptes ergibt sich für das Vorhaben folgende Umsatzerwartung

1.200 m² Verkaufsfläche Lebensmittel (1.200 x 4.560 € = ~ 5,4 -5,5 Mio. €) und
300 m² Verkaufsfläche Drogerie (300 * 3.200 = 960.000 € = ~ 0,9 -1 Mio.€)

Damit bindet der geplante Neubau eine Kaufkraft in Höhe von ~ 6,4 – 6,5 Mio. € pro Jahr.

Abb. 9: Marktanteile und Umsatzerwartung d. verlagerten Marktes (GMA-Gutachten S.18)

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des zu verlagernden Edeka-Marktes

Umsatzerkunft	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone Ia	10,9	33 – 34	3,6 – 3,7
Zone Ib	1,7	33 – 34	0,5 – 0,6
Zone II	3,9	11 – 12	0,4 – 0,5
Streuumsätze (Anteil ca. 14 – 15 %)			0,8
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel			5,4 – 5,5
Umsatz Nonfood (Anteil ca. 15 %)			0,9 – 1,0
Umsatzerwartung insgesamt			6,4 – 6,5

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Die erwartete Flächenproduktivität für das Gesamtvorhaben von rund 4.280 €/m² liegt unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Edeka Vollversorgers bei einer Verkaufsfläche von 1.230 m². Eine höhere Umsatzerwartung für das Vorhaben ist vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Verkaufsfläche, der Wettbewerbssituation im Umland und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.

Für den Altstandort besteht bei einer Vielzahl von Miteigentümern am Grundstück eine komplexe Eigentümerstruktur. Die geringe Verkaufsfläche des Altstandortes von 756 qm sowie fehlende Park- und Erweiterungsflächen stellen für den Einzelhandel einen wenig lukrativen Standort dar. Darüber hinaus lässt der bestehende Renovierungsstau am Bestandsgebäude die Erforderlichkeit von weitgreifenden Baumaßnahmen zur Verbesserung des Altstandortes und damit verbundenen, baurechtlichen Genehmigungsverfahren erwarten, die die Nutzung im Bereich Einzelhandel bei einer dann bereits bestehenden, ausreichenden Einzelhandelsversorgung im direkten Umfeld ausschließen sollte. Die Gemeinde Driedorf hat in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Altstandortes die Möglichkeit der Einrichtung eines Gesundheits- bzw. ärztlichen Versorgungszentrums in Erwägung gezogen. Die vorhandene Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben hier Anlass dies zu überprüfen.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die aktualisierten „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach der Berechnungsmethode des Regierungspräsidiums Gießen errechnet sich die Kaufkraft demnach für den

institutionellen Lebens- und Genussmitteleinzelhandel aus der Zahl der Erstwohnsitze, multipliziert mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von 2.126 €⁵ pro Kopf und Jahr.

Abb. 10: Marktanteile und Umsatzerwartung d. verlagerten Marktes (GMA-Gutachten S.18)

Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln	Verkaufsfläche in m ² (Summe)	betreiberspezifische Flächenleistung (€ / m ² VK)	Umsatz lt. regional-planerischer Bewertung in Mio. €
Edeka erweitert ¹	1.200	5.148	6,2
Edeka Getränkemarkt	450	1.600	0,7
Netto	800	4.090	3,3
Penny	770	4.930	3,8
Summe	3.220	-	14,0

¹ Es wird die vorgesehene Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt.

Quelle: Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen – Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Lebensmittelbereich

GMA-Erhebungen und -berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Für die raumordnerische Bewertung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka Marktes ergibt sich gem. der Drucksache 77a vom 28.05.2015 in Verbindung mit der Berichtsvorlage vom 14.11.2018. eine Kaufkraftbindung von 128 %. Die setzt sich aus der Gegenüberstellung der projektspezifischen Kaufkraft (5.144 Einwohner x 2.126 € Kaufkraft pro Kopf) mit der Umsatzleistung der projektrelevanten Lebensmittelmärkte in Driedorf zusammen.

Ergänzend wurde eine zweite Kaufkraftbindung auf Basis des zu erstellenden Gutachtens von der GMA ermittelt. Dieses geht von einer geringeren Kaufkraftbindung in Höhe von 111 % aus, welche in der geringeren Umsatzleistung des Erweiterungsmarktes, guten Wettbewerbssituation und unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Bürger begründet ist.

Im Rahmen des GMA Gutachtens wurden die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse für das Vorhaben gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ermittelt. Hieraus geht hervor, dass insbesondere die Märkte mit der geringsten Distanz zum Erweiterungsstandort und der größten Konzeptüberschneidung von der Maßnahme betroffen sind.

Folglich werden von den Umsatzumlenkungen vorrangig Netto und Penny in der Standortkommune und aufgrund der großen Konzeptüberschneidung die beiden Rewe-Märkte in Greifenstein und Mengerskirchen betroffen sein. Aufgrund ihrer guten Standortkriterien ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die aufgeführten Märkte mit einer zu erwartenden Umsatzumverteilung von ca. 7 % in ihrer Existenz gefährdet sind. Die gesamten Ergebnisse für die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel gehen aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

⁵ RP Gießen: Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich (03.12.2018)

Abb. 11: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmittel (GMA-Gutachten S.24)

Städte / Standortlagen	in Mio. €	in %
Driedorf	0,5 – 0,6	6 – 7
Summe Einzugsgebiet	0,5 – 0,6	6 – 7
Breitscheid	< 0,1	3 – 4
Greifenstein	0,4 – 0,5	7 – 8
Mengerskirchen	0,5 – 0,6	6 – 7
Rennerod	0,2 – 0,3	< 1
Herborn	0,1 – 0,2	< 1
sonstige Orte	0,3	-
Summe außerhalb	1,7 – 1,8	-
Summe gesamt	2,3	-

GMA-Berechnung 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Im Bereich Non-Food geht man von einer Umsatzverlagerung auf andere Betreiber in Höhe 0,6 Mio. € aus. Unabhängig der Tatsache, dass ein Edeka-Markt auch andere Artikel als Drogeriewaren führt, geht man bei der Betrachtung vereinfachend davon aus, dass der gesamte zusätzliche Umsatz dem Sortiment Drogeriewaren zuzuschreiben ist. Diese werden sich insbesondere auf die beiden Drogeriemärkte DM und Rossmann in Herborn und auf das Randsortiment in Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum beziehen. Das Ergebnis hat ergeben, dass mit einer max. Umsatzumverteilung von 5 % ist auch hier mit keiner Gefährdung von Marktexistenzen zu rechnen.

5.4-5 (Z)

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Durch die Verlagerung des Edeka Supermarktes soll die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der Bewohner Driedorf gedeckt werden. Das siedlungskulturelle Integrationsgebot ist insofern gewahrt.

5.4-6 (Z)

Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung ist es, die Ziele der Raumordnung und die betriebswirtschaftlichen Standortanforderungen in Einklang zu bringen - soweit dies möglich ist.

In ländlich strukturierten Räumen akzeptiert der Kunde erfahrungsgemäß nur ebenerdige Stellplätze. Die Stellplatzanlage darf unter anderem auch aus haftungsrechtlichen Gründen nur eine sehr geringe Neigung aufweisen. Eine nahezu ebene Fläche, die zudem von einer Verkehrsstraße aus angefahren wer-

den kann und bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes vergleichsweise unsensibel ist, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Driedorf nicht vorhanden. Diese im Bereich des Altstandortes zu generieren ist trotz mehrfacher Versuche des Zukaufs nicht gelungen. Die Gemeinde Driedorf hat sich daher entschlossen, die Verlagerung an einen dem Altstandort möglichst nahe liegende Fläche mittels Bauleitplanung vorzubereiten.

Hierbei wird nicht verkannt, dass der Planstandort zumindest derzeit nur teilintegriert ist. Der Planstandort ist aber fußläufig von der Ortsmitte über die Stadionstraße und Wilhelmstraße erreichbar. Vom Gemeindezentrum ist der Planstandort in 5 bis 10 Minuten fußläufig zu bewältigen. Auch mit dem ÖPNV ist der Planstandort gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle (Edeka) befindet sich auf der Stadionstraße. An dieser Bushaltestelle fahren die Linien 520 und 521. Weiterhin liegt es verkehrsgünstig unweit der L3044 sodass schutzbedürftige Gebiete nicht durchfahren werden müssen, um zum Planstandort zu gelangen.

Abb. 12: ÖPNV/ Liniennetz Driedorf



Quelle: www.öpnvkarte.de

5.4-7 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt werden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Die Etablierung und Erweiterung des Edeka-Marktes wird gemäß GMA-Gutachten eine Umsatzumverteilung auf die in den Orten Driedorf (Netto), Breitscheit (nahkauf) und Rennerod (Netto) als integriert eingestuft Versorgungszentren nur einen geringen Einfluss haben.

Aufgrund der räumlichen Nähe wird der Discounter Netto sicherlich mit am meisten mit den Umsatzumverteilungen betroffen sein. Laut GMA-Gutachten wird es für Anbieter (Netto und Penny) gemeinsam zu einer Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 6 – 7 % kommen, welche merklich aber nicht existenzgefährdend sind.

Außerhalb der Gemeinde gibt es in Breitscheid den integrierten Lebensmittelanbieter nahkauf mit angeschlossenen Getränkemarkt. Aufgrund der eingeschränkten Verkaufsfläche von < 400m² und Parkflächenangebotes beschränkt sich sein Einzugsgebiet auf die umliegenden Ortsteile von Breitscheid und es ist mit einer Umsatzumverteilung < 0,1 Mio. € (3 -4 %) führen.

Bei dem Randsortiment Drogerie ist mit keinerlei negativen Auswirkungen für die oben aufgeführten Märkte zu rechnen.

5.4-8 (Z)

Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

- vorliegend unbeachtlich -

5.4-9 (Z)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum).

- vorliegend unbeachtlich -

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand und Planung. Eine Sondergebietsausweisung, die eine Anpassungsverpflichtung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen könnte, liegt nicht vor.

5.4-11 (Z)

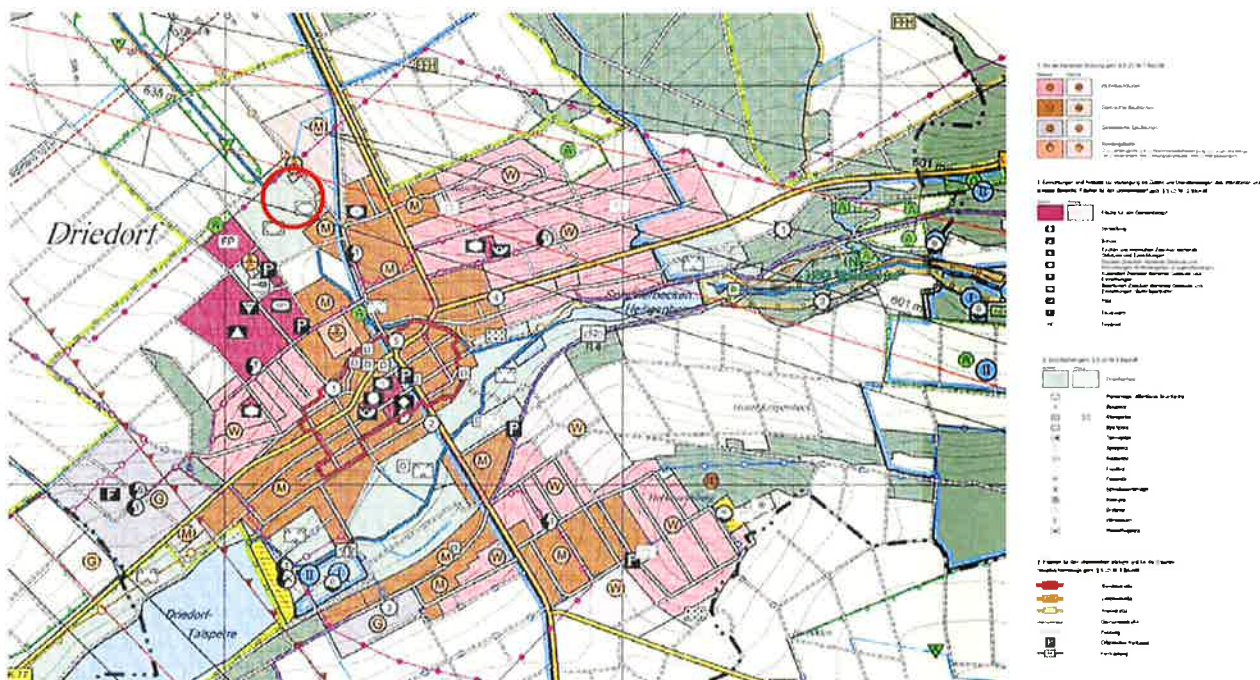
Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Die Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell nicht geplant und aufgrund des vorhandenen Angebotes inkl. des Erweiterungsobjektes und der vorhandenen Baumängel des Bestandes sehr unwahrscheinlich. Die vorhandenen Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben Anlass dafür, dass die Gemeinde aktuell prüft, inwiefern eine zukünftige Nutzung des Altstandortes als Gesundheits- bzw. Ärztezentrum möglich ist.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf (2002) stellt das Plangebiet überwiegend als Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz sowie untergeordnet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Vereinsheim dar. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan überwiegend nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan steht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan somit entgegen.

Abb.13: Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf

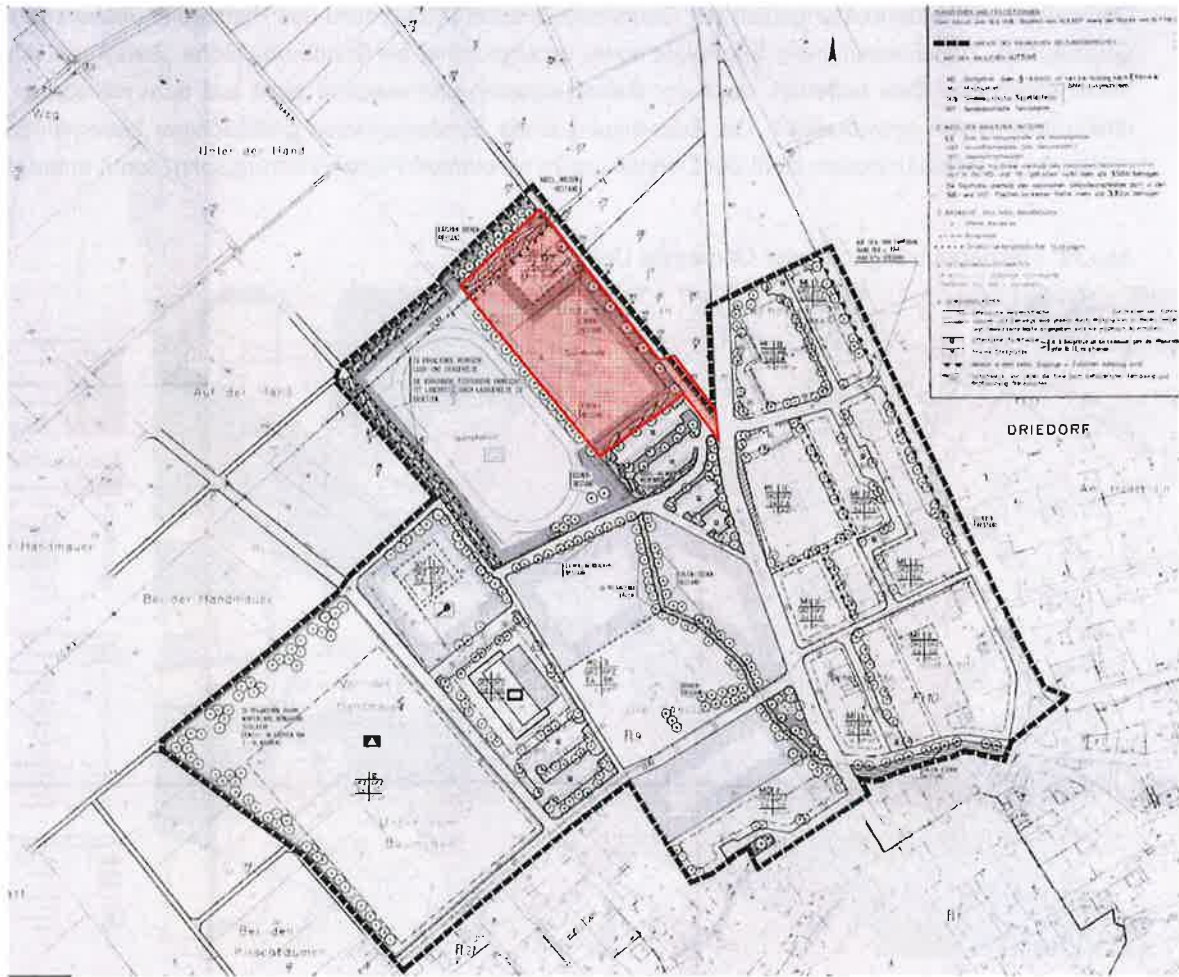


Die erforderliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang der qualifizierte Bebauungsplan "Driedorf Nord" i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ ist die 4. Änderung der aus 1984/1989 stammenden rechtskräftigen Bebauungsplanung.

Abb. 14: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989)



ohne Maßstab

Fläche, in die die 4. Änderung des Bebauungsplans eingreift

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ 4. Änderung betroffenen Bereich einen Sportplatz mit öffentlicher Grünfläche fest.

Abb. 15: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Driedorf Nord“ 1. Änderung (2000)



Fläche, in die die 4. Änderung des Bebauungsplans eingreift

Im Bebauungsplan-Entwurf wird zudem eine rd. 40 m² umfassende Fläche aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Driedorf-Nord“ 1. Änderung aufgenommen. Diese Fläche dient dazu, die Verbindung zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Getränkemarkt herzustellen (vgl. Abbildung 17).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Driedorf Nord“ (1984/1989) und der 1. Änderung (2000) ersetzt.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

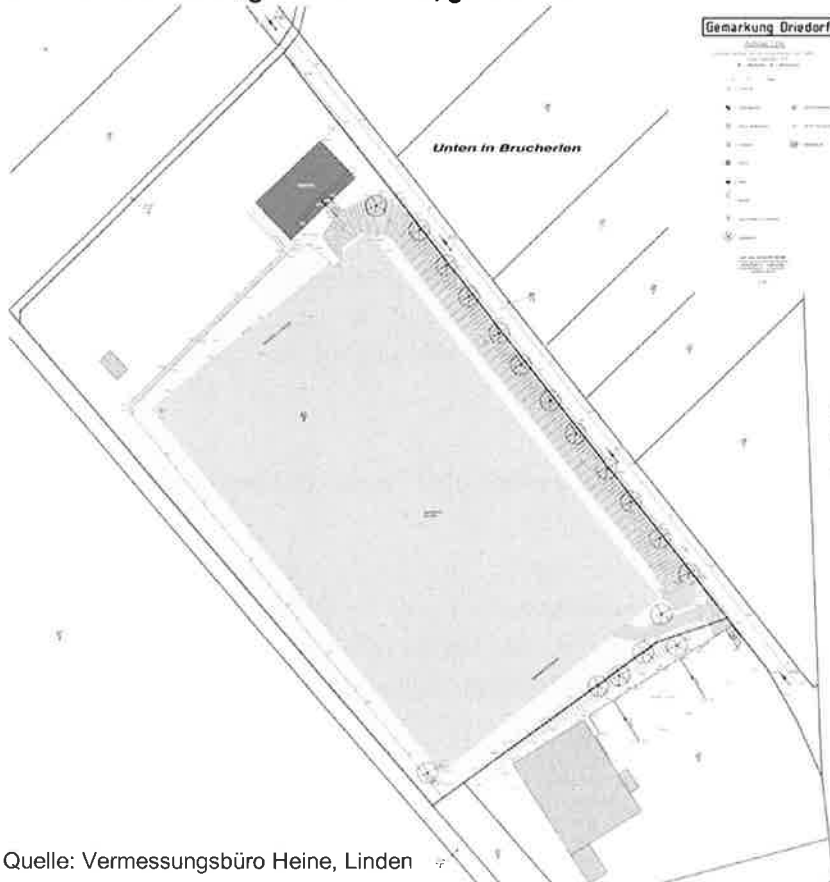
Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist aufgrund seiner Vornutzung als Sportplatz in Großenteilen sehr eben. Nur am östlichen Rand des Gebietes fällt das Areal um ca. 2 m gegen Westen ab (siehe Abb. 15). Eine Vermessung liegt als Planungsgrundlage vor.

Abb. 16: Vermessung des Geländes, genordet ohne Maßstab



Quelle: Vermessungsbüro Heine, Linden

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen der (ehemalige) Hartplatz der Gemeinde mit dazugehörigem Vereinsheim und die östlich angrenzende Erschließungsstraße.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Der geplante Lebensmittelmarkt soll über den bestehenden und z.T. und insbesondere im Kreuzungsbereich auszubauenden Wirtschaftsweg angebunden werden. Durch die Verlagerung des Supermarktes kann die problematische Verkehrssituation (Ein- und Ausfahrt Supermarkt/ Getränkemarkt/ Kurvensituation Stadionstraße) verbessert werden. Eine Straßenplanung wurde beauftragt und hat Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans gefunden.

Überregional ist die Anbindung der Gemeinde Driedorf an das Fernstraßennetz über die B 255 (3 min) an die Autobahn A 45 (22 min) gewährleistet. Innerhalb des Gemeindegebietes stellt die Landesstraße L 3044, welche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft, die wichtigste Nord-Süd-Achse der Gemeinde dar. In Ost-West-Richtung verbindet die L 3461 und K 77 die wichtigste Verbindung zwischen dem Kernort und den umliegenden Ortseilen. Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes erfolgt über die Stadionstraße, welche in östlicher Richtung an die L 3044 angeschlossen ist. Im Gegensatz zum Altstandort ist die Sichtbarkeit des neuen Standortes von der L 3044 deutlich verbessert.

Die Bushaltestelle „Edeka“ ist dem Planstandort unmittelbar vorgelagert. Bis zur Ortsmitte sind es nur 450 m Luftlinie.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Driedorf und von Edeka.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Driedorf und die Firma Edeka haben sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Bereits seit ca. 10 Jahren bemühen sie sich um eine Erweiterung und Verlagerung des bestehenden Marktes. Hierfür wurden unterschiedliche Möglichkeiten untersucht.

Das größte Potential hat eine Verlagerung auf den an den bestehenden Edeka-Getränkemarkt angrenzenden Sportplatz, wodurch sich eine gemeinsame Stellplatzlösung umsetzen ließe und sich das Gelände aufgrund seiner Bestandsnutzung für eine Umnutzung als Lebensmitteleinzelhandel eignet. Im Gegensatz dazu wurden Grundstücke auf der Südseite von Driedorf aufgrund der starken Hanglage generell ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden die Verlagerung auf den Festplatz vor das Rathaus der Kerngemeinde und die Erweiterung des Bestandsmarktes. Hier konnten die notwendige Fläche, bzw. Erweiterungsflächen nicht generiert werden.

Auf der im Bebauungsplan „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ 4. Änderung als Sondergebiet Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel dargestellte Fläche ist die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Umsetzung eines modernen und marktgerechten Verkaufsbauwerkes sehr gut möglich, sodass die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Driedorf auch künftig leistungsfähig erhalten werden.

Die Ergänzung des Sondergebietes: Sport ist an der im Flächennutzungsplan angrenzenden Bestandsnutzung Sondernutzung: Vereinsheim orientiert.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

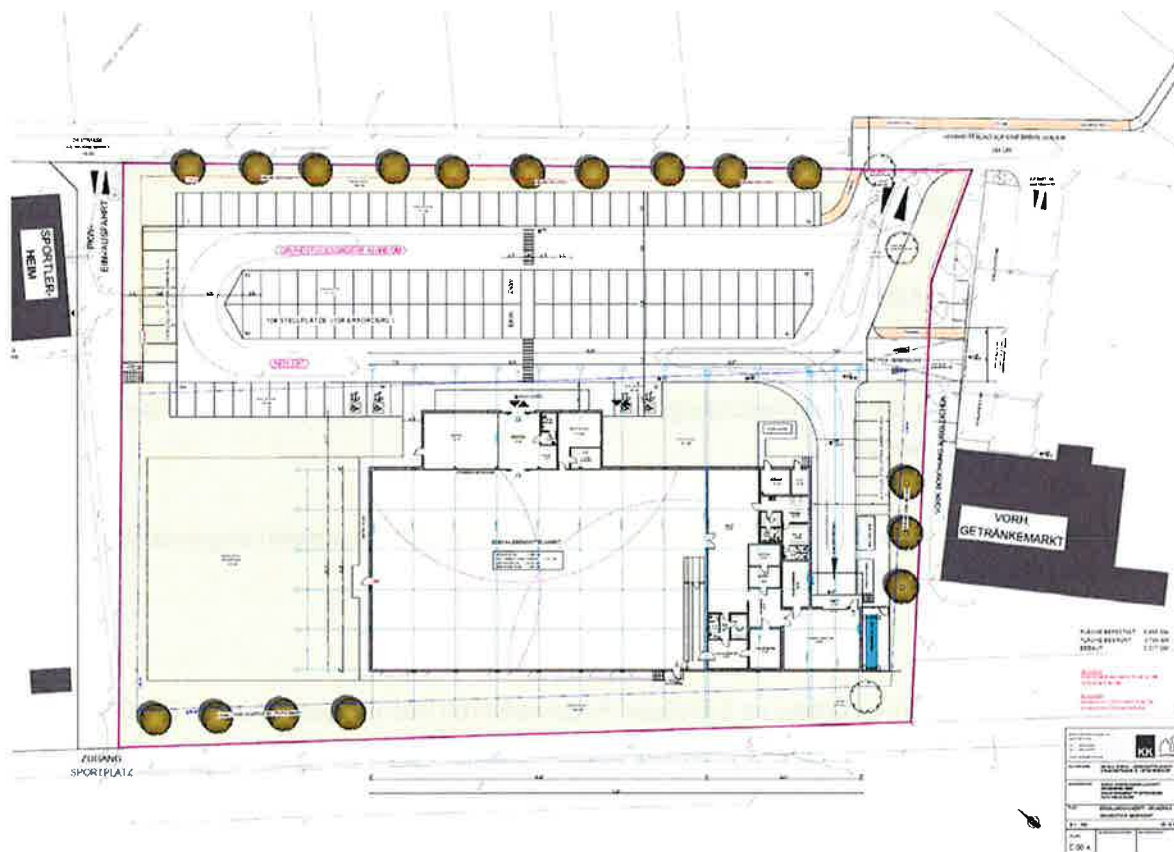
2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters soll die Grundversorgung der ortsansässigen Bewohner auch künftig leistungsfähig sichergestellt werden. Innerhalb eines für Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel soll ein großflächiger Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka mit einer Geschossfläche von rd. 2.250 m² (einschließlich Vordach) in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Getränkemarkt der Fa. Edeka entstehen. Die Verkaufsfläche (VKF) des Marktes soll von derzeit ca. 756 m² auf max. 1.500 m² erweitert werden. Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Stadionstraße in deren weiterem Verlauf der Anschluss an die Haigerer Straße L 3044 erfolgt.

Bei Supermärkten, die sich hinsichtlich Größenordnung und Marktgestaltung im Wesentlichen vergleichen lassen, entspricht es bei der überwiegenden Anzahl der Betreiber gegenwärtig marktüblichen Gegebenheiten, den jeweiligen Supermarkt durch einen baulich integrierten aber räumlich abgetrennten Backshop im Eingangsbereich zu ergänzen. Auch an diesem Standort ist innerhalb des geplanten Gebäudes ein Backshop vorgesehen. Das Gebäude soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen zudem weitere Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume umfassen. Die Lebensmittel- und Getränkeabteilungen bleiben getrennt in den zwei nebeneinanderliegenden Gebäuden. Besonders anzumerken

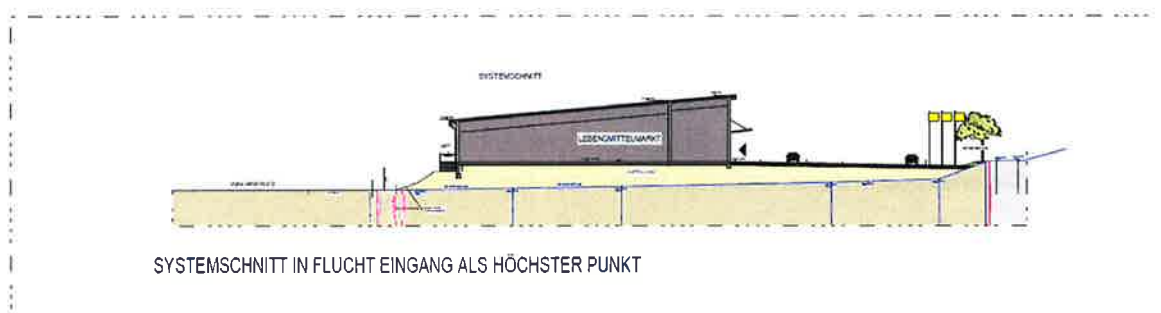
ist, dass der Lebensmittelmarkt mit rd. 300 m² eine besonders umfassende Drogerieabteilung erhalten soll. Ländliche Regionen wie die Gemeinde Driedorf und umliegenden Gemeinden Mengerskirchen, Breitscheid und Greifenstein verfügen nicht über eine ausreichende Kaufkraft für einen Fachmarkt für Drogerieartikel. Diese werden in den bestehenden Supermärkten lediglich als Randsortiment angeboten. Damit diese Situation in Driedorf verbessert werden kann, soll innerhalb des Erweiterungsmarktes eine Verkaufsfläche von 20 % für Drogerieartikel vorgesehen werden.

Abb. 17: Lageplan (Entwurf), ohne Maßstab



Quelle: kk-architekten, Wetzlar (12/2019)

Abb. 18: Geländeschnitt (Entwurf), ohne Maßstab



Quelle: kk-architekten, Wetzlar (11/2018)

Der Entwurf für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes sieht die Neuerrichtung des Marktes auf Höhe des Getränkemarktes im Südwesten des Plangrundstücks vor. Der Markt wird über eine neu herzustellende Zufahrt im Osten des Plangebietes direkt über die Stadionstraße erschlossen, sodass ein

Grünstreifen inkl. der bestehenden und gestaltprägenden Allee erhalten bleibt. Die Stellplätze des Supermarktes befinden entlang diesem Grünstreifen östlich des Supermarktes.

Der Markt selbst befindet im südwestlichen Teil des Grundstücks auf Höhe des bestehenden Getränkemarktes, wobei die Verkaufsfläche im nördlichen und die Anlieferung, welche über eine Rampe zugänglich ist, im südlichen Teil des Gebäudes angeordnet sind. nördlich des Supermarktes ist eine Grünfläche vorgesehen. Sowohl zum Getränkemarkt als auch zum Vereinsheim soll es eine fußläufige Verbindung geben.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher kommt vorliegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen⁶.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet-großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) festgesetzt und bestimmt, dass hier ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer **Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m²** - davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig sind.

⁶ Als Verkaufsfläche dient dabei der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Die Festsetzung ermöglicht somit die Ansiedlung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche. Durch die Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde und des Umlandes haben können.

Mit dem geplanten Standort können für die Einwohnerinnen und Einwohner von Driedorf kurze Einkaufswege sichergestellt werden, während auch den Anforderungen seitens des Betreibers, etwa hinsichtlich Flächenumfang und Grundstücksgrößen, der verkehrlichen Erreichbarkeit oder Einsehbarkeit, Rechnung getragen werden kann. Der Standort ist aufgrund seiner Lage in der Stadionstraße einer Parallelstraße westlich der L 3044 verkehrlich gut zu erreichen. Darüber hinaus sind die fußläufige Erreichbarkeit bzw. funktionale Einbindung des Standortes in die bestehenden (Wohn-)gebiete und zum Ortskern gewährleistet.

3.1.2 Sondergebiet Sport (SO_{Sport})

Die Ergänzung des *Sondergebietes: Sport* ist an der im Flächennutzungsplan angrenzenden Bestandsnutzung *Sondernutzung: Vereinsheim* orientiert, welcher die Gemeinde Driedorf in die Lage versetzt, dass bestehende Vereinsheim mit dem neuen Kunstrasenplatz zu verbinden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die zwei Sondergebiete Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) und Sport (SO_{Sport}) setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) und GRZ = 0,4 für das Sondergebiet Sport (SO_{Sport}) fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der Bebauungsplan fest, dass im SO_{LEH} die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für das Sondergebiet Sport ebenfalls eine **GFZ = 0,6** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den **Vollgeschossbegriff** zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** (SO_{LEH}) bzw. **II**. (SO_{SPORT}).

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung für das Sondergebiet: Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt wird.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan folgende maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Bereich fest:

- Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}): Unterer Bezugspunkt für Ermittlung ist **KD = +496,92 m ü.NN**. Die zulässige Unterkante des Pultdaches beträgt im Mittel max. 7 m und Oberkante 10,5 m.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel wird keine **Bauweise** festgesetzt; diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Für das Sondergebiet Sport wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Kreuzung an der Stadionstraße, welche über einen direkten Anschluss an die L 3044 verfügt. Im Zuge der Baumaßnahme soll die problematische Verkehrssituation neu überplant und entsprechend geregelt werden, sodass sie dem zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht wird. Die Ergebnisse der Straßenplanung haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die notwendigen Verkehrsflächen fest. Die bestehende Erschließung des nördlich angrenzenden Vereinsheims bleibt hiervon unbenommen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie artenschutzrechtliche Maßnahmen, Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung sowie die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs betreffen. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, und Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes (SO_{LEH}) sowie das Vereinsheim (SO_{Sport}) sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass gegeneinander geneigte Dachflächen und Pultdächer zulässig sind.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit der Sondernutzung Lebensmitteleinzelhandel geht zugleich auch die Option auf eine entsprechende Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild

allerdings auch negativ auswirken und sich gegebenenfalls als dominierendes Gestaltungsmerkmal darstellen.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Planstandortes unweit der Landesstraße begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 3,50 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahren dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im SO sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über einen Anschluss an die Stadionstraße, welche über eine direkte Verbindung an die L 3044 verfügt. Im weiteren Vorgehen wird für die Verlagerung des Edeka-Marktes die Neugestaltung der Kreuzungssituation an der Stadionstraße vorgeschrieben, damit diese die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufnehmen und neu regeln kann.

Das planinduzierte Mehrverkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die L 3044 wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials von einem Verkehrsgutachter⁷ ermittelt und wird HessenMobil zur Verfügung gestellt.

Aufbauend auf den berechneten Ziel- und Quellverkehren wurden die Dimensionierungsbelastungen des vergrößerten EDEKA-Marktes sowie des neuen Drogeriemarktes bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt. Die auf der Grundlage dieser Prognoseverkehrsstärken 2035 durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass die Kreuzung L3044 / Stadionstraße / Am hohen Rain ohne bauliche oder betriebliche Änderungen die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der vorgesehenen Verkaufsflächen bei sehr guter Verkehrsqualität aufnehmen kann. Die Kreuzung kann bis zur ausreichenden Qualitätsstufe D überdies das um 70 % erhöhte Verkehrsaufkommen der 2035 aller zu erwartenden Verkehrsstärken aufnehmen. Dies verdeutlicht die hohe Verkehrsqualität nach Inbetriebnahme des auf 1200 m² vergrößerten EDEKA-Marktes sowie des 300 m² großen neuen Drogeriemarktes.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist insofern wie erwartet in der Lage das planinduzierte Verkehrsaufkommen entsprechend abzuwickeln.

5.1 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Standort verfügt bereits über die Bushaltestelle „Edeka“. Diese befindet sich in ca. 450 m Entfernung und ist über die Buslinien 520 und 521 angebunden.

5.2 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand. Die fußläufige Anbindung des Marktes erfolgt ebenfalls über die Stadionstraße über einen Fußweg, der an den Ortskern und die umliegenden Wohngebiete angeschlossen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

⁷ Gemeinde Driedorf, Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des neuen EDEKA-Marktes über die Stadionstraße an die Haigerer Straße L3044, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Stand 21.08.2020

Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Aufgrund der Lagebeziehung des Eingriffsbereichs in direkter Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet werden gemäß HMULV (2005) die verfügbaren Informationen zu den Erhaltungszielen und den maßgeblichen Bestandteilen des VSG sowie die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese dienen der Behörde als Informationsgrundlage für die Natura 2000-Vorprüfung mit der überschlägigen Prognose, inwiefern die beschriebene Planung Störwirkungen auf das Schutzgebiet haben wird und ob eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ist.

Gemäß Maßgabe der Zielabweichung wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Natura-2000-Prognose durchgeführt. Die Gutachter⁸ fassen das Ergebnis wie folgt zusammen:

Das Vorhabengebiet ist am Siedlungsrand gelegen und nimmt eine vorbelastete Fläche in Anspruch. Sie liegt außerhalb des VSG, grenzt aber unmittelbar an dieses an. Baubedingt lassen sich temporäre Belastungen durch Baustellenlärm, der bis in das Vogelschutzgebiet hineinwirkt, nicht vermeiden. Betriebsbedingt werden nach Errichtung des Marktes der Parkplatzverkehr und die Anlieferung zu einer erhöhten Geräusentwicklung im Vergleich zum Ausgangszustand führen.

Die weitaus meisten Arten des VSG sind als wassergebundene (Zug- und Rast-) Vögel oder waldbewohnende Großvögel nicht vom Vorhaben betroffen. Die wesentlichen Habitatflächen (Stauseen) für die wassergebundenen Rastvögel liegen in mehr als 1 km Entfernung. Angesichts der bestehenden Nutzung des Sportplatzes mit Flutlichtanlage, wird sich die hinzukommende regelmäßige Beleuchtung des Supermarktes kaum von der Beleuchtung der umgebenden Siedlungsflächen abheben und nicht über die unmittelbare Umgebung hinauswirken.

Näher zu betrachten waren die Artengruppe der Wiesenbrüter und die Halboffenlandarten, die das angrenzende Offenland potenziell nutzen. Es zeigte sich, dass das unmittelbar angrenzende Offenland intensiv genutzt wird und in den letzten Jahren kaum noch Vorkommen der relevanten Arten festgestellt wurden. Die intensive Grünlandnutzung sowie die Kulissenwirkung der Ufergehölze des Rinnbachs führen dazu, dass die Habitatstrukturen sowohl für die Wiesenbrüter als auch für die Halboffenlandarten suboptimal sind. Dies wird auch durch das Fehlen von Brutnachweisen für die letzten Jahre deutlich. Somit kann schlussgefolgert werden, dass die in die Randbereiche des Vogelschutzgebiets hineinwirkenden bau- und anlagenbedingten Störwirkungen nicht zur Beeinträchtigung der relevanten Arten und der Erhaltungsziele des Schutzgebiets führen werden.

Zusammenfassend können somit erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Brutvogelarten des Vogelschutzgebiets durch die geplante Baumaßnahme ausgeschlossen werden. Auch Zug- und Rastvogel werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, z. B. dem „Braunkehlchen-Projekt“ der Landschaftspflegevereinigung Lahn-Dill zur Forderung der Wiesenbrüter oder dem Bauleitverfahren „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung, ergeben sich keine nachteiligen Wirkungen.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

⁸ Natura 2000-Prognose Vogelschutzgebiet 5314-450 „Hoher Westerwald“. Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU, Dr. Jochen Karl, 35460 Staufenberg, Juli 2019

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nördlich grenzen ein Gehölz sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich grenzt der gemeindliche Sportplatz an.

Südlich grenzen der Getränkemarkt (EDEKA) sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen an.

Östlich grenzen eine Kindertagesstätte sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz f und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

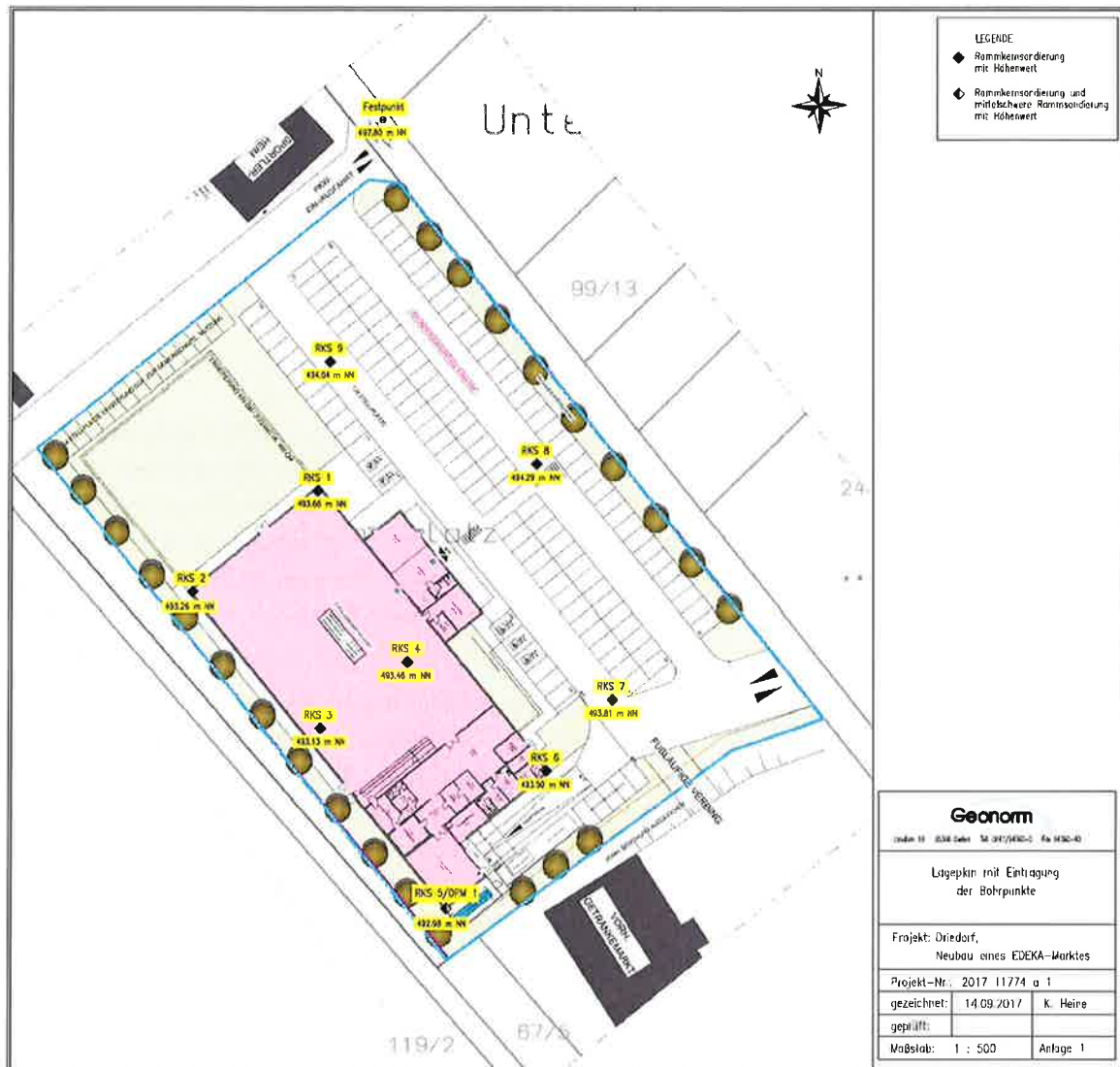
Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Das Gelände liegt am nördlichen Ortsrand von Driedorf in einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Rinnbach. Das Gelände ist gemäß seiner aktuellen Nutzung als Fußballplatz relativ eben.

Abb. 19: Lageplan und Eintragung der Bohrpunkte⁹



Quelle: Geonorm; Projekt.Nr. 201700774a1

Gemäß der geologischen Karte sowie den Ergebnissen des Bodengutachten wird der gewachsene Untergrund im Untersuchungsgebiet von den Auesedimenten des Rinnbaches über schwach sortiertem Hangschutt aus basaltischen Schottern der umgebenden tertiären Eruptivgesteine sowie dem Hanglehm gebildet. Grundsätzlich wird das Plangebiet in zwei Bodenhorizonte unterschieden, der Auffüllung im Bereich des jetzigen Hartplatzes und den Bachsedimenten und Hangschutt.

⁹ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1, S. 2-5; Anlagen

a.) Bei der **Auffüllung** handelt es sich um ein 0,2 m schwach schluffigen und durchwurzelt Kies bzw. Sand mit rotbrauner Färbung. An den Aufschlusspositionen Rammkernsondierung (RKS) 1, 3, 4, 5, 6 und 8 folgt eine weitere Auffüllung aus graubraunem, stark sandigen, kiesigen Schluff bis max. 0,8 m Tiefe. Im Bereich der Sondierung RKS 2 folgt unterhalb des Hartplatzbelags eine Auffüllung aus graubraunen, schwach sandigen Kies mit geringen Bauschuttanteilen wie Ziegelresten und Schotter. Die Unterkante der rolligen Auffüllungen wurde in einer Tiefe von 1,5 m u. GOK erbohrt. In der Auffüllung sind vereinzelt Bauschuttanteile in Form von Ziegelresten und Schottern enthalten.

b.) Die Bachsedimente und Hangschutt unterliegt typischen horizontale und vertikale kleinräumigen Schwankungen. Es ist mit Wechsellagerungen und daher mit grobkörnigen und ggf. wasserführenden Sedimentbereichen innerhalb der Auelehme bzw. Lehmlinsen in rolligen Böden gekennzeichnet.

Unterhalb der jeweiligen Auffüllungen wurden natürliche bindige Bodenmaterialien gefunden, die als Auelehm interpretiert werden. Sie weisen eine braune bis graubraune Färbung auf und bestehen bodenmechanisch aus sandigen und kiesigen Schluffen mit tonigen Anteilen. Die Zustandsformen zum Zeitpunkt der Außenarbeiten reichen von weichplastisch bis halbfest. In den Sondierungen RKS 1, 3, 4, 6, 7 und 9 reicht der Auelehm bis zur Bohrendtiefe von 3,0 bzw. 5,0 m u. GOK.

In der Sondierung RKS 2 und 5 sind in einer Tiefe ab 2,2 m bzw. 3,6 m u. GOK kiesige Bodenhorizonte im Schluff zwischengelagert. Nach der Korngrößenzusammensetzung können diese Böden als schluffige, sandige und tonige Kiese beschrieben werden. Die Lagerungsdichte kann nach den Schlagzahlen der mittelschweren Rammsondierung als mitteldicht bis dicht eingeschätzt werden. Im Bereich der RKS 8 wurden unter bzw. als eine Zwischenlage in den Lehmen kiesiger Sand mit wechselnden Feinkornanteilen erbohrt. Die Lagerungsdichte kann als mitteldicht eingestuft werden.

Das Spektrum der Bodengruppen kann von UL/TL (leicht plastisch) bis UM/TA (ausgeprägt plastisch) reichen. Die bindigen und gemischtkörnigen Böden mit Tongehalten < 15 % lassen sich aufgrund ihrer plastischen Eigenschaften in die Bodengruppe der leichtplastischen Tone und Schluffe (TL – UL) sowie schluffigen und tonigen Sande (ST* - SU*) einordnen, was sie als sehr wasserempfindlich charakterisiert. Außerdem verfügt das Material über thixotrope Eigenschaften. Die hohe Wasserempfindlichkeit sowie das thixotrope Verhalten des Lehms führen insbesondere bei dynamischen Beanspruchungen dazu, dass das Material durch Gefügezerstörung aus einem steifplastischen Zustand, quasi ohne signifikante Wassergehaltsänderung, in den weichplastischen oder sogar breiigen Zustand wechseln kann.

Das Gutachten weist darauf hin, dass punktuell das Gelände mittels Ramm- und Rammkernsondierungen untersucht wurde, welches nur eine repräsentative Schichtenbeschreibung von der vorherrschenden Untergrundsituation darstellt.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Darüber hinaus wurde bei der Erstellung des Bodengutachtens¹⁰ in einigen Aufschlüssen Grundwasser angetroffen, welches sich in den stärker sandigen Lehmschichten und in Kiesen bewegt. Des Weiteren ist zumindest lokal Stauwasser in der Auffüllung vorhanden (RKS 7), welches sich in besser durchlässigen Bereichen bewegt und sich auf stärker undurchlässigen Schichten aufstaut. Dies wird erfahrungsgemäß insbesondere durch Niederschläge stark beeinflusst. Es ist in Abhängigkeit von den Niederschlagsverhältnissen und besonders im Winterhalbjahr mit einem verstärkten Auftreten von Schicht- und Stauwasser auch in den bindigen Bodenschichten und der Auffüllung zu rechnen. Der nächste Vorfluter ist der am Grundstücksrand verlaufende verrohrte Rinnbach.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und liegt zum Bebauungsplan-Entwurf vor.

10.2.2 Deckungsnachweis

Die Gemeinde Driedorf nimmt am Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises teil. Hierbei wird Löschwasser bei Bedarf durch mobile Tanks von verschiedenen Feuerwehrstandorten zur Verfügung gestellt. Es muss zum gegenwärtigen Planstand angenommen werden, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Gemeinde Driedorf gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Eine Hauptversorgungsleitung Wasser befindet sich im Kreuzungsbereich vor dem Getränkemarkt. Für das EDEKA-Grundstück muss die Hauptleitung verlängert und ein neuer Grundstücksanschluss hergestellt werden. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Bebauungsplans das Grundwasser beeinträchtigt.

¹⁰ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1, S. 6

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet

Der Planungsraum liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Mademühlen, Hohenroth sowie Driedorf des WBV Dillkreis mit Sitz in Sinn. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 15.04.2016 (StAnz. 25/2016 S. 620) sind zu beachten.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes feinkornreiche Sande und Kiese gemäß DIN 18130-1 vorliegen, welche nur eine schwache Durchlässigkeit von 1×10^{-6} m/s bis 1×10^{-7} m/s aufweisen. Nach aktuellem Stand der Technik kann eine ausschließliche entwässerungstechnische Versickerung beispielsweise über Mulden nur gewährleistet werden, wenn zeitweilig sehr großen Speichervermögen vorhanden sind oder eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit beispielsweise über den Überlauf ins örtliche Kanalnetz oder Vorflut gegeben ist.

Auf der Südwestseite läuft ein verrohrter Bachlauf, der Rinnbach. Ggf. kann eine Einleitung von Niederschlagswasser hier erfolgen. Eine Einleitung in den Abwassersammler sollte vermieden werden.

Grundsätzlich wird das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: zwischen 0,12 – 3,88 m unter GOK. Bei den RKS 8 und 9 ist bis zu einer Bohrtiefe von 3 m kein Grundwasser aufgetreten.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens wurden punktuelle Baugrunduntersuchungen zwischen 3 m und 5 m Tiefe durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten im Oktober 2017, dabei stieß man bei den Bohrungen RKS 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 auf Grundwasser, welche sich alle gem. Entwurf unterhalb des zukünftigen Marktgebäudes befinden. Eine Unterkellerung ist keine vorgesehen, so dass hier kein Konflikt zu erwarten ist.

Der Gemeinde Driedorf sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Im Rahmen der Bauleitplanung sind über die Erschließungsplanung hinausgehend keine Tiefbaumaßnahmen geplant. Die Gebäude sollen ohne Unterkellerung ausgeführt werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen. Der nächste Vorfluter ist der am Grundstücksrand verlaufende, verrohrte Rinnbach.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs erfolgt voraussichtlich außerhalb von Gewässern und/oder Gewässerrandstreifen. Wie die Kompensation im Detail erfolgen soll, wird spätestens im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s. 10.3.3

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand davon ausgegangen, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind.

10.4.3.1 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren.

10.4.3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

10.4.3.3 Entwässerung

Vor dem Grundstück verläuft der Abwassersammler. Ein Trennsystem ist nicht vorhanden. Grundsätzlich wird das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. (vgl. auch die Ausführungen zu Ziffer 10.2.7)

10.4.3.4 Kosten und Zeitplan

Ziel der Gemeinde Driedorf und von Edeka ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2020.

10.5 Abflussregelung**10.5.1 Abflussregelung**

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterleger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Das ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Begrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

Gegenwärtig wird das gesamte Gelände, welches zukünftig als Sondergebiet großflächiger Lebensmittelhandel (rd. 10.000 m²) genutzt werden soll, durch den Sportplatz eingenommen. Laut Bodengutachten ist dieser Bereich des Plangebietes nur sehr bedingt wasserdurchlässig und unterliegt starken anthropogenen Einwirkungen, sodass die natürliche Bodenfunktion als gering einzustufen ist.

Etwas weniger beansprucht ist die Fläche, die als Sondergebiet Vereinsheim ausgewiesen werden soll. Große Teile der Fläche sind aktuell Grünfläche mit einem im Norden befindlichen Parkstreifen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Driedorf und laut Bodengutachten¹¹ nicht bekannt. Die Einschätzung wird von den zuständigen Abteilungen des Regierungspräsidium Gießen und dem Lahn-Dill-Kreis geteilt. Auch in den dort vorhandenen Unterlagen befinden sich keine entsprechenden Hinweise.

Die Abteilung Nachsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums Gießen hat in der Stellungnahme vom 05.06.2020 darauf hingewiesen, dass es in der Altflächendatei (AFD) im Umfeld der Ausgleichsfläche folgende Eintragungen gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefähr- dung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.007.050- 000.009	Mademühlen	UTM-Ost: 440349,247 UTM-Nord: 5607556,488	Altablagerung	4	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.003.050- 001.006	Mademühlen	Im Wässerrain UTM-Ost: 439660,65 UTM-Nord: 5607217,88	Sonstige schädliche Bodenverunreinigung		Undichter Heizöltank in Jagdhütte am 6.12.2001 – Sanierung (Sicherung) abgeschlossen

¹¹ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1

Ausschnitt aus map app:

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Driedorf einzuholen.

Die angesprochene Verdachtsfläche betrifft das Umfeld der Kompensationsfläche. Mit Bodeneingriffen ist hier nicht zu rechnen.

Die Sanierung der AFD-Nr. 532.007.050-000.006 (Undichter Heizöltank in Jagdhütte) wurde entsprechend des umseitigen Auszugs im Jahr 2001 abgeschlossen.

Die Fläche mit der AFD-Nr. 532.007.050-000.009 scheint ein verfüllter Hohlweg zu sein und liegt in rd. 240 m Entfernung zu der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Die Fläche wird gegenwärtig bereits landwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung der festgesetzten Kompensation verändert sich die Bewirtschaftungsart hin zu einer extensiveren Nutzung (Grünlandextensivierung mit Nachsaat).

Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird es zu keinem Eingriff in die Verdachtsfläche kommen.

Angemerkt sei, dass weder der Gemeinde Driedorf noch der UBB beim Lahn-Dill-Kreis weitergehende Informationen zu diesen Flächen vorliegen.

12 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser und Bodenschutz** (21.10.2019 und 22.05.2020) weist auf Maßnahmen zum Bodenschutz hin, die sowohl bei der Planung als auch beim Vollzug Berücksichtigung finden sollen:

- die zu versiegelnden Flächen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen,

- der im Planbereich anstehende Mutterboden ist durch geeignete Maßnahmen (rechtzeitiger Abtrag, geschützte separate Lagerung u.a.) umfassend zu schützen,
- bei der Herstellung von Baugruben anfallendem Bodenaushub, ist dieser weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens aber im Baugebiet selbst zu verwerten und
- übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens infolge der Baumaßnahmen sind wirksam zu vermeiden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Fachinformationssystem FIS AG keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Flächen eingetragen sind. Da jedoch möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o.g. System eingepflegt worden sind, wird empfohlen, für weitere Auskünfte die Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung**, weist per Schreiben vom 25.09.2019 auf die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf hin. Die Anforderungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Gleiches gilt für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrswege:

- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 70 (1) HBO, § 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

- In der Gemeinde Driedorf steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen** (04.11.2019), teilt mit, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 04 - Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AW 20 02 02 - Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zu-

ordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

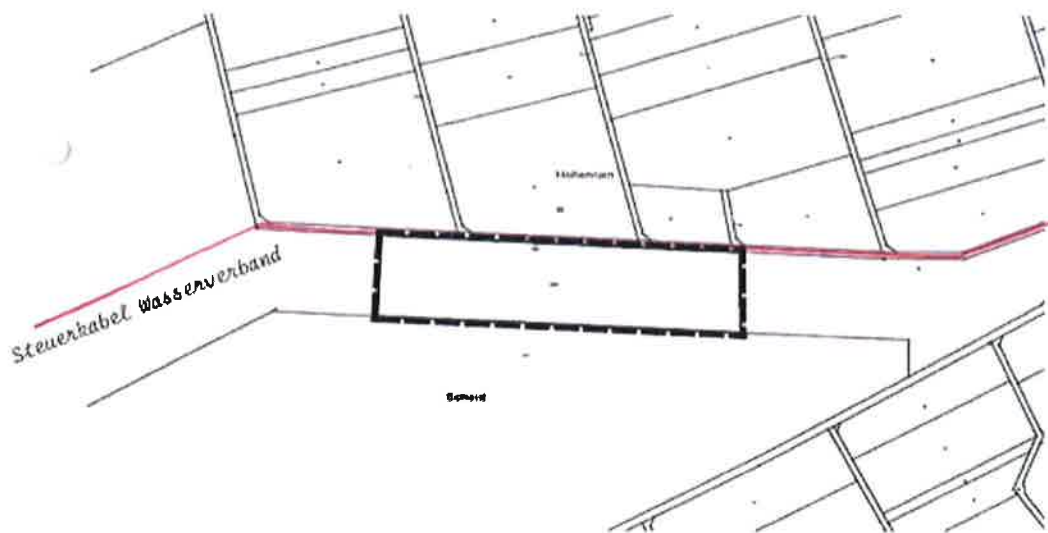
Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle)

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht** (04.11.2019), teilt mit, dass der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst** (23.10.2019), teilt mit, dass nach Auswertung aussagekräftiger Luftbilder kein Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern besteht. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Die **Wasserwerke Dillkreis Süd** weisen in der Stellungnahme vom 28.04.2020 darauf hin, dass gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, dass jedoch im Bereich der geplanten Kompensationsfläche, Gemarkung Mademühlen, Flur 46, Flst. Nr. 26/63, in der Wegeparzelle, Flst. Nr. 109/2 ein Steuerkabel (vgl. Abb.) für die Fernwirktechnik der Wasserwerke Dillkreis Süd verläuft.

Abb.: Lage Steuerkabel Wasserverband



Kompensationsfläche, Gemarkung Mademühlen, Flur 46, Flst. Nr. 26/63
ohne Maßstab

Wasserbeschaffungsverband
Wasserwerke Dillkreis Süd
Kirchweg 12, 35764 Sind
Tel. 07973281134 Fax: 02104

13 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

15 Verfahrensstand

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und
- die Lage im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III
- die Belange des Artenschutzes
- Artenauswahl für Anpflanzungen

16 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (08/2020)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg 08/2020)
- Natura-2000 Verträglichkeitsprognose Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (02/2020)
- Bodengutachten, Geonorm GmbH, Gießen (10/2017)
- Auswirkungsanalyse, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (04/2019)
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des neuen EDEKA-Marktes über die Stadionstraße an die Haigerer Straße L3044, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Stand 21.08.2020

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.04.2018, Bekanntmachung: 27.09.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 02.10.2019 - 01.11.2019 (einschl.),
Bekanntmachung: 27.09.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 19.09.2019, Frist: 25.10.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 27.04.2020 – 05.06.2020 (einschl.),
Bekanntmachung: 17.04.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 16.04.2020, Frist: 05.06.2020

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 29.09.2020

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

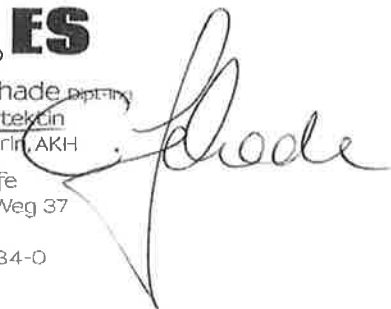
aufgestellt:

aufgestellt

Plan**ES**

Elisabeth Schade
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0





Gemeinde Driedorf
Bebauungsplan „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung (EDEKA)
und 10. Änderung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht
mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 17. August 2020



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl
Dipl. Ing. Ulrike Alles

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Hauptstraße 96 | 35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-karl.de

INHALT

A	EINLEITUNG	3
1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens	3
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	4
1.3	Bedarf an Grund und Boden	7
2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	8
2.1	Bauplanungsrecht	8
2.2	Naturschutzrecht	9
2.3	Bodenschutzgesetz	10
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	10
B	GRÜNORDNUNG	11
1	Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen	11
2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
C	UMWELTPRÜFUNG	14
1	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	14
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	16
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	17
1.4	Tiere und Pflanzen	17
1.4.1	Vegetation und Biotopstruktur	17
1.4.2	Tiere	18
1.4.3	Biologische Vielfalt	20
1.4.4	NATURA 2000-Gebiete	20
1.5	Ortsbild und Landschaftsschutz	21
1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
1.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	22
2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	23
2.2	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	25
3	Zusätzliche Angaben	27
3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
4	Zusammenfassung	28

Anlage 1: Karte Vegetation und Nutzung (Bestand)

Anlage 2: Ausgleichsplanung

A EINLEITUNG

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Driedorf betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung zur Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines neuen EDEKA-Lebensmittelmarktes am nördlichen Ortsrand von Driedorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 1,46 ha auf den Flurstücken 23/6 und 23/7 in Flur 9 der Gemarkung Driedorf. Diese Fläche stellt bisher den östlichen Teilbereich des Sportplatzes dar (Abb. 1). Der Neubau des Edeka-Marktes ist auf der Fläche eines bisherigen Fußballfeldes geplant. Das nordwestlich liegende Vereinsheim bleibt bestehen, hier wird jedoch die Außenanlage verändert und ggf. wird ein Bewirtschaftungsgebäude errichtet.

Während sich im Südwesten die übrigen Sportplatzflächen befinden, schließt im Südosten an den Geltungsbereich bereits ein Getränkehandel mit dazugehörigem Parkplatz an. Nach Nordwesten grenzt das Gelände an die Grünlandflächen der offenen Landschaft. Im Nordosten verläuft die erschließende Stadionstraße. Jenseits der Straße, welche den Ortsrand markiert, befindet sich ebenfalls Grünland.

Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport (SO_{Sport}) um das Vereinsheim neu zu errichten (Abb. 2).



Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umkreist)¹

¹) © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2019>, © OpenStreetMap



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung (Edeka), Stand 10.03.2020, Plan | ES, Ansicht genordet.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig. In diesem Sondergebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; jedoch darf die zulässige Grundfläche hier durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Der Lebensmittelmarkt ist eingeschossig zu errichten, die Geschossflächenzahl beträgt 0,6. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport ist ein Vereinsheim und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Die GRZ beträgt hier 0,4. Das Vereinsheim ist in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen zu errichten, die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 (s. Abb. 3).

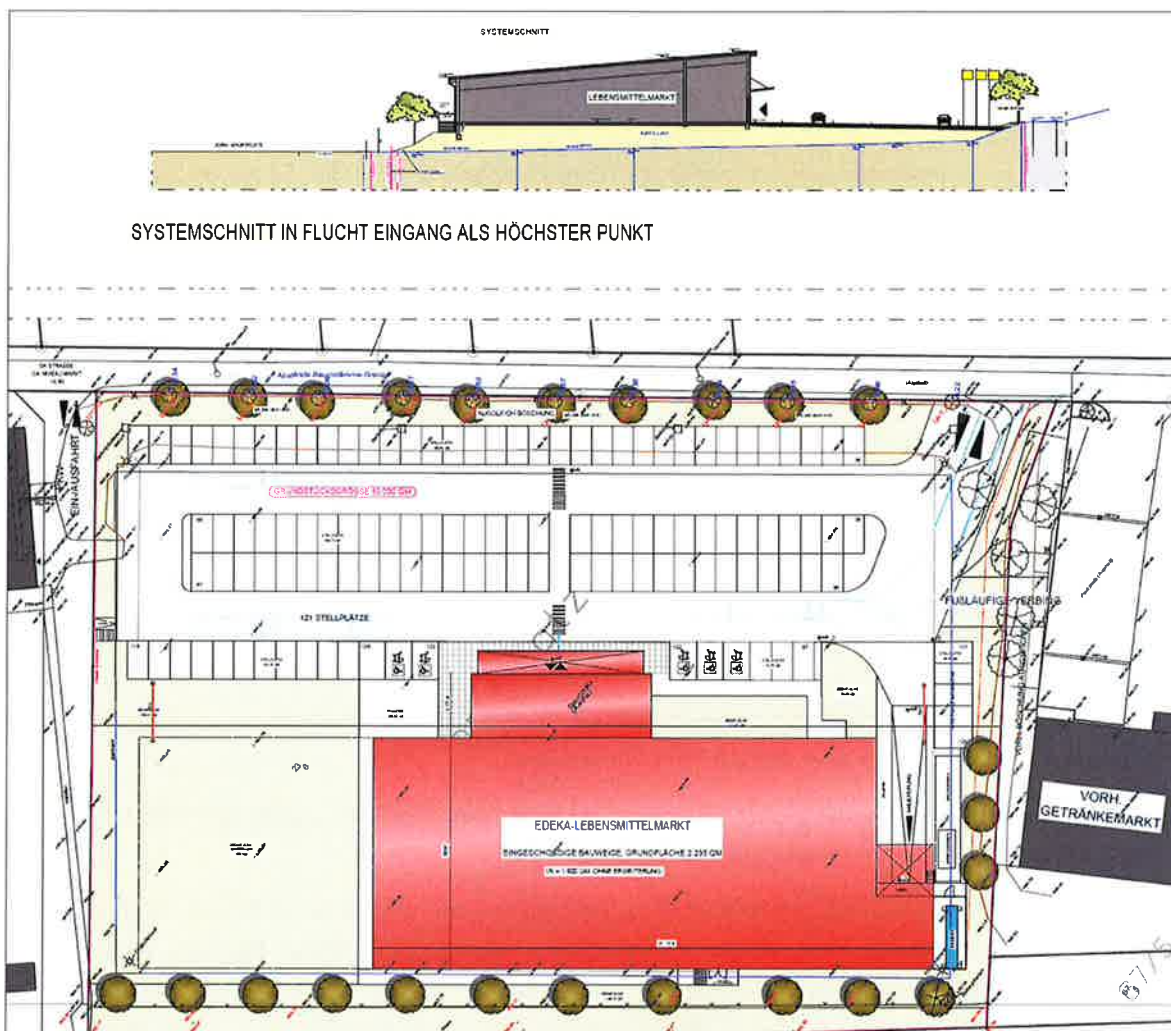


Abb. 3: Baukonzept Neubau EDEKA-Lebensmittelmarkt Driedorf (M 1:200, KK Architekten, Stand 11.2018)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Driedorf wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung der Dachneigung und Dacheindeckung, sowie für die Stellplätze der beweglichen Abfallbehälter und Einfriedungen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 3,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (zur Artenauswahl vgl. Artenlisten Kap. B 1). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m². Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

Davon unabhängig sind auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten Laubbäume in Anlehnung an Pflanzenliste in Kap. B 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen innerhalb des Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden.

Neben diesen Festsetzungen für die geplanten Baumaßnahmen, setzt der Bebauungsplan zehn Bäume der straßenbegleitenden Baumreihe an der Stadionstraße zum Erhalt fest.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Norden des Geltungsbereichs eine Fläche mit Bindung für die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern fest. Auf dieser Fläche ist eine 5-reihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen 1x1 m. Abweichend hiervon werden in der mittleren Reihe ausschließlich Spitzahorn-Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Pflanzung in den äußeren vier Reihen besteht aus Sträuchern und erfolgt im Verband. Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach den Artenlisten in Kap. B 2.1. In Anwendung des § 40 Abs. 4 Nr. BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreieck und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

Zudem wird festgesetzt, dass auf der Grünfläche entlang der Stadionstraße eine blütenreiche Saumvegetation anzulegen ist. Für diese Ansaat ist eine Blümmischung aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Bei der Saatmischung sollte es sich um eine salzverträgliche Bankettmischung mit 50 % Gräseranteil handeln, die folgende Kennarten beinhaltet (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Festuca ovina*, *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Achillea millefolium*, *Anthyllis vulgaris*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Cichorium intybus*, *Agrimonia eupatoria*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Medicago lupulina*, *Papaver rhoeas*, *Plantago lanceolata*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Silene vulgaris*. Geeignete Mischung: Mischung 4 „Salzverträgliche Bankettmischung“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden. Ansaatstärke: 4 g/m². Pflege: Die begrünteten Flächen können gemäht werden, sobald der Aufwuchs am Straßenrand die Sicht behindert. In der Regel werden das zwei bis drei Mahdtermine im Jahr sein. Die Ansaat darf nur unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft (Produktionsraum 4 *Westdeutsches Berg- und Hügelland*, Ursprungsgebiet *Rheinisches Bergland*) durchgeführt werden.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf – 4. Änderung“ umfasst insgesamt eine Fläche von 1,46 ha. Hiervon entfallen rd. 1 ha auf das Sondergebiet für den Edeka-Markt und rd. 0,3 ha auf das Sondergebiet „Sport“. Die Straßenverkehrsfläche nimmt rd. 0,05 ha in Anspruch, während rd. 0,08 ha als öffentliche bzw. private Grünfläche beplant sind.

Tab. 1: Strukturdaten des Bebauungsplans

Typ	Differenzierung	Fläche	Flächensumme
Baugebiet	Sondergebiet LEH (GRZ 0,6)	1,004 ha	1,333 ha
	Sondergebiet Sport (GRZ 0,4)	0,329 ha	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,049 ha	0,049 ha
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	0,061 ha	0,079 ha
	Private Grünfläche	0,018 ha	
Gesamtfläche			1,461 ha

2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

2.1 Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB)² bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, und
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

²⁾ BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG³⁾ und das NATURA-2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. C 1.4 zusammengefasst sind. Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Hessen nach § 13 HAGBNatSchG auch Alleen und Streuobstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadensgesetz⁴⁾, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse⁵⁾ sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

³⁾ Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

⁴⁾ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972, 1975).

⁵⁾ Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz⁶ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädlichen Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere:

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen:

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan Mittelhessen (2010⁷) stellt das als Sportplatz genutzte Gebiet als *Vorranggebiet – Siedlung Planung* dar.

⁶) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

⁷) Regionalplan Mittelhessen 2010: Regierungspräsidium Gießen, Abfrage am 08.08.2018

B GRÜNORDNUNG

1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung (Teil C) zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Erholungsvorsorge spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung. Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.) sind aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Aus grünordnerischer Sicht kommt der Wahrung des Ortsrandcharakters zentrale Bedeutung zu. Dies gilt sowohl im Hinblick auf das Kleinklima und die ästhetische Wirkung des Siedlungsgebiets nach außen als auch in Bezug auf den Naturschutz. Ziel ist hier die Werterhaltung und Neuschaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die für zahlreiche Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten einen Lebensraum darstellen. Aus diesem Grund ist eine großzügige Durchgrünung des gesamten Gebiets anzustreben. Darauf zielen die Festsetzungen zur Pflanzung großkroniger Laubbäume auf den Stellplatzflächen als auch das gärtnerische Anlegen von mindestens 20 % der Grundstücksflächen ab.

Zur Wahrung des Ortsrandcharakters ist weiterhin die Baumreihe an der Stadionstraße zum Großteil zum Erhalt festgesetzt. Zum Erhalt festgesetzte Gehölze sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Zur Eingrünung des Ortsrandes kommt der Grünfläche mit Bindung für die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten des Geltungsbereichs eine große Bedeutung zu. Diese Fläche sollte mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen so angelegt werden, dass sie in Zukunft einen adäquaten oder vielmehr verbesserten Ersatz für den im Sommer 2019 gerodeten Fichtenriegel darstellt. Dafür sind hier gebietseigene Gehölze mindestens dreireihig auf einer Breite von 7 m anzupflanzen.

Die Festsetzung zur Anlage einer blütenreichen Saumvegetation an der nördlichen Böschung entlang der Stadionstraße zielt ebenfalls darauf ab, einen attraktiven Ortsrand zu gestalten und die im Gebiet lebenden Insekten, insbesondere die Tagfalter, zu fördern.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung (KV)⁸⁾. Als Vor-ingriffszustand ist weitgehend die Planung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Driedorf Nord“ von 1989 und „Driedorf Nord“ 1. Änderung und Ergänzung von 2000 anzusetzen. Lediglich die Fläche für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Osten ist mit dem Bestand zu bilanzieren.

Im Ergebnis verbleibt im Eingriffsgebiet ein Kompensationsdefizit von 112.309 Biotopwertpunkten (s. Tab. 2). Das Defizit wird mit einer Grünlandlandextensivierung auf rd. 11.343 m² auf Flurstück 26/63 in Flur 46 der Gemarkung Mademühlen ausgeglichen (Beschreibung der Maßnahme s. Kap. 3). Durch diese Maßnahme werden 112.311 Biotopwertpunkte generiert (Tab. 3), somit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Tab. 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV - Eingriffsgebiet

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp vor nach Maßnahme		vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand					
02.200 Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten	39	1.355		52.845	
04.110 Laubbaum (10 St., 400 m ²)	34			13.600	
06.320 Mäßig intensiv genutzte Frischwiesen*	30	248		7.440	
10.715 Sondergebiet (nicht begrünte Dachfläche mit Regenwasserversickerung)	6	933		5.598	
11.221 Private Grünflächen	14	622		8.708	
11.221 Öffentliche Grünflächen	14	11.048		154.672	
10.510 Asphaltierte Straßen	3	413		1.239	
Planung					
02.400 Neuanpflanzung Hecken/Gebüsche, heimisch, standortgerecht	27		441		11.907
04.110 Laubbaum, Erhalt (10 St., 400 m ²)	34				13.600
04.110 Laubbaum, Neupflanzung (3 St., Stammumfang < 16 cm, à 1 m ²)	34				102
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat	21		172		3.612
10.715 Sondergebiet LEH (nicht begrünte Dachfläche mit Regenwasserversickerung)	6		9.040		54.238
11.221 Nicht überbaubare Grundstücksflächen SO LEH	14		1.004		14.062
10.715 Sondergebiet Sport (nicht begrünte Dachfläche mit Regenwasserversickerung)	6		1.977		11.862
11.221 Nicht überbaubare Grundstücksflächen SO Sport	14		1.318		18.452
11.221 Private Grünflächen	14		178		2.492
10.510 Asphaltierte Straßen	3		489		1.467

⁸⁾ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichs-abgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Diese wurde zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Nr. 24, S. 652-675), jedoch wird hier gemäß § 8 der aktuellen Fassung für das laufende Verfahren die Nutzung der „alten“ KV beibehalten.

Summe		14.619	14.619	244.102	131.793
Biotopwertdifferenz					-112.309

Tab. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV - Ausgleichsfläche

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand					
02.200 (B) Gebüsche heimischer Arten	41	153		6.273	
06.320 (B) (Mäßig) Intensiv genutzte Frischwiesen*	30	10.065		301.950	
10.610 (B) Bewachsener Feldweg	21	8		168	
09.150 Wiesenraine**	40	1.033		41.320	
10.530/10.715 Lagerfläche, abgängiger Schuppen	6	56		336	
10.715 Holzschuppen	6	28		168	
Planung					
02.200 (B) Gebüsche heimischer Arten	41		153		6.273
06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiesen***	41		10.065		412.665
06.370 Naturnahe Grünlandanlage	25		84		2.100
10.610 (B) Bewachsener Feldweg	21		8		168
09.150 Wiesenraine**	40		1.033		41.320
Summe		11.343	11.343	350.215	462.526
Biotopwertdifferenz					+ 112.311

* aufgewertet um 3 BWP, ** abgewertet um 5 BWP, *** abgewertet um 3 BWP

C UMWELTPRÜFUNG

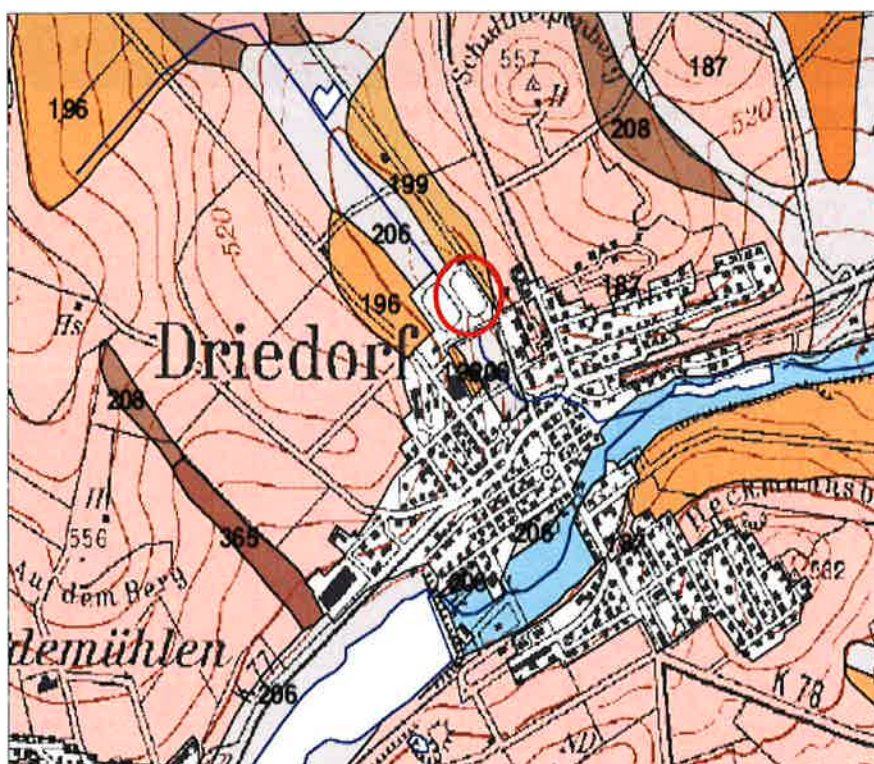
1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Boden

Das Plangebiet befindet sich auf der Westerwälder Basalthochfläche auf einer Höhe von ca. 490 m ü. NN. (KLAUSING 1988, UMWELTATLAS 2017).⁹ Das devonische Bodenausgangsmaterial des Rheinischen Schiefergebirges wird hier im Hohen Westerwald von tertiären Basalten und Tuffen überlagert. Daher herrschen großflächig Braunerden über Fließschutt mit basaltischem Vulkanit vor (Nr. 187 in Abb. 4). Die im Plangebiet ursprünglich vorkommenden, pseudovergleyten Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktiionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Nr. 196, 199 und 206 in Abb. 4) sind durch die bisherige Nutzung als Sportplatz bereits stark anthropogen verändert. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen wie die Speicher- und Regelfunktion stark beeinträchtigt. So ist die Durchsickerungsfähigkeit des Bodens im Eingriffsbereich auf Grund der anthropogen bedingten Verdichtung als gering einzustufen.



⁹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, Hrsg.): Umweltatlas Hessen. <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>. Abfrage vom 08.08.2018

Abb. 4: Bodenhauptgruppen im Raum Driedorf. Das Plangebiet ist rot umkreist. Quelle: HLUG 2006: Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt 5314 Dillenburg

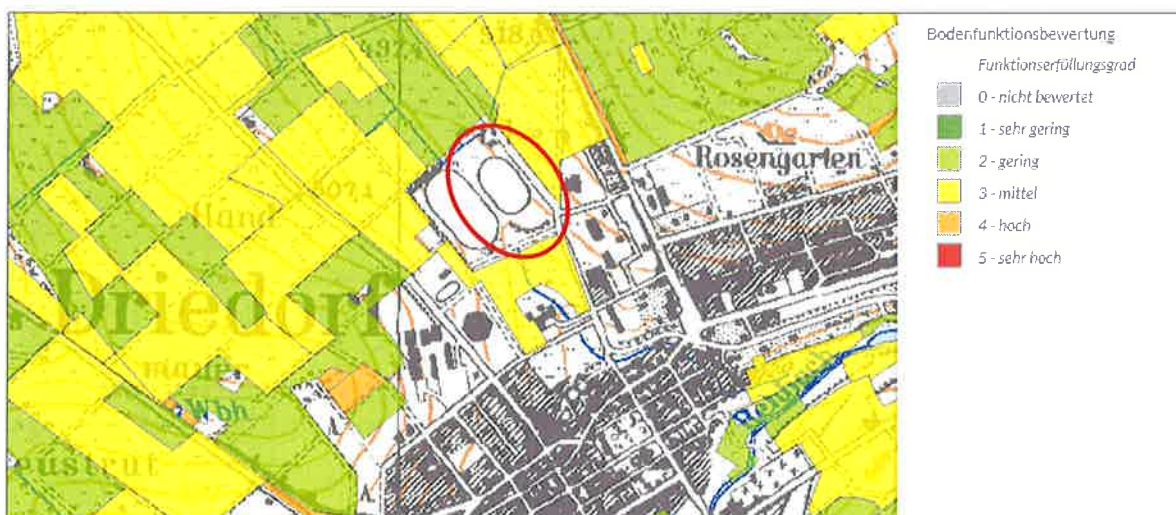
Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Da das Sportplatzgelände bereits stark anthropogen überformt ist, können diese Bodenfunktionen nur begrenzt erfüllt werden. Auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades ist dem Plangebiet daher nur ein geringer Wert zuzusprechen. So findet die Forderung zur Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad bei der vorliegenden Planung volle Berücksichtigung. Mit der Umsetzung der Planung kommt es auf dem bestehenden Bolzplatz nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der folgenden, bereits eingeschränkten Bodenfunktionen:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere),
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung) und
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe.

Bedingt durch die Vorbelastungen in Form von Verdichtung und Materialauftrag sowie die bisherige Nutzung, gehen mit der Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Produktionsfunktion, Speicherfunktion und Archivfunktion der anstehenden Böden einher. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden daher als gering bewertet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung grundsätzlich Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind (s. Vermeidungsmaßnahme V 1 Kap. 3.1).¹⁰ Besondere Sensibilitäten, wie z.B. Erosionsanfälligkeit, sind für das Plangebiet jedoch nicht zu erkennen.



¹⁰⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV 2018, Hrsg.): Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

Abb. 5: Bodenfunktionsbewertung in der Umgebung des Plangebiets (rot umkreist). Als bereits bebaute Fläche wurde das Eingriffsgebiet in der Bodenschätzung nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB Mademühlen, Hohenroth, Driedorf (HLNUG 2018¹¹). Die Schutzzone II beginnt südlich in einer Entfernung von rund 800 m jenseits der Ortslage. Es ist die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 15.04.2016 (StAnz. 25/2016, S. 620) zu beachten.

Fließgewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen (HLNUG 2018¹²). Der Rinnbach ist im Bereich des Eingriffsbereichs verrohrt.

1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

Das geplante Vorhaben am nördlichen Ortsrand von Driedorf tangiert nicht die Frischluftzufuhr bestehender Wohngebiete, da die Umnutzung des alten Ascheplatzes für den Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht mit nachteiligen kleinklimatischen Veränderungen einhergeht. Im Zuge der Umsetzung sind dennoch dem Kleinklima zu Gute kommende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorzusehen, die durch den Erhalt und die Neupflanzung von Laubgehölzen geleistet werden sollen. Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Grundsätzlich sollte im gesamten Plangebiet zur Beleuchtung von Parkflächen oder baulichen Anlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von max. 4000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur voll-abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus soll vermieden werden. Das bedeutet, der montierte Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt sein, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird (s. auch Broschüre „Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe“, HMKLV).

¹¹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) 2018, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Abfrage am 08.08.2018.

¹² HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) 2018, Hochwasserrisikomanagementpläne (HWRM-Viewer), Abfrage am 08.08.2018.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie in Form von Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Abgesehen von den in Kap. 1.2 behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle vor allem mögliche Auswirkungen auf die Erholungsvorsorge zu betrachten.

Das Plangebiet wird bislang in Teilen aktiv als Erholungsraum genutzt. Für die Umsetzung des Edeka-Marktes wird der bestehende Fußballplatz überbaut. Darüber hinaus ist von der relativ kleinflächigen Planung noch das Vereinsheim und dessen Stellplätze betroffen. Da der Ascheplatz nicht mehr genutzt wird, sondern sich die sportlichen Aktivitäten auf den benachbarten Sportplatz beschränken und das Vereinsheim im Plangebiet baulich verändert werden soll, ist die Naherholungsfunktion des Gebiets durch das Vorhaben nur vorübergehend beeinträchtigt. Diese zeitlich begrenzte Beeinträchtigung scheint vertretbar.

1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Den weitaus größten Teil des Geltungsbereichs deckt ein Fußballfeld des Sportplatzes ab (Abb. 6a). In den Randbereichen finden sich im Süden Säume mit Ruderalflur frischer Standorte (Abb. 6b), während das Gebiet im Nordosten durch eine Böschung mit einer Reihe aus Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) zur Straße hin abgegrenzt wird. Durch die Befestigung als Ascheplatz wird die Vegetation durch geringe Wasserverfügbarkeit und hohe Sonneneinstrahlung geprägt. Da der Platz in der jüngeren Vergangenheit offensichtlich selten genutzt wurde, hat sich hier eine Ruderalflur mit entsprechenden Pflanzenarten angesiedelt (Abb. 7, Tab. 4).

Der botanisch-vegetationskundliche Wert der vom Eingriff betroffenen Fläche ist derzeit als gering einzuschätzen.

Tab. 4: Pflanzenarten auf dem Ascheplatz und dessen Randbereiche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Cenaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuel-Gras
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Getüpfeltes Johanniskraut
<i>Lathyrus linifolius</i>	Berg-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Kreuzkraut
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 6a: Ascheplatz mit Ruderalflur



Abb. 6b: Ruderalflur frischer Standorte im Randbereich



Abb. 7: Magere Standortbedingungen auf dem Sportplatz (links) und den direkt angrenzenden Bereichen (rechts).

1.4.2 Tiere

Reptilien

Auf Grund der Standorteigenschaften des Sportplatzgeländes mit lückiger Vegetation und hoher Sonneneinstrahlung, stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für Reptilien dar. Während der gezielten Suche konnten jedoch keine Hinweise auf Reptilienvorkommen erbracht werden. Es lässt sich schlussfolgern, dass die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aufgrund der isolierten Lage des Habitats nicht imstande ist dieses zu besiedeln. Eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben ist auszuschließen.

Haselmaus

Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann für den Eingriffsbereich auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das gesamte Sportplatzgelände stellt für Fledermäuse ein Nahrungshabitat im Siedlungsrandbereich dar. Auch nach Umsetzung des Bauvorhabens bleibt dieser Jagdlebensraum für die vorkommenden Fledermausarten erhalten. Strukturen, die Tagesverstecke für einzelne Tiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 zu berücksichtigen.

Vögel

Das Plangebiet selbst stellt für die Vogelwelt des Siedlungsrandbereichs lediglich ein Nahrungshabitat dar. Potentielle Bruthabitate bieten nur die zum Erhalt festgesetzten Linden an der Stadionstraße und die Gehölze zwischen Getränkemarkt und Geltungsbereich. Diese Strukturen bleiben weitgehend erhalten. Die Betroffenheit wertgebender Vogelarten durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Tagfalter

Im Plangebiet wurden zehn Tagfalterarten gefunden. Bei den angetroffenen Exemplaren handelt es sich ausschließlich um häufig vorkommende Arten. Besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung sind der Schwarzkolbige Braun-Dickkopffalter, der Hauhechel-Bläuling und das Kleine Wiesenvögelchen. Im Untersuchungsraum wurden keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten gefunden. Da im Gebiet lediglich nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Tagfalterarten vorkommen und keine streng geschützten Arten, sind keine vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Artengruppe der Tagfalter wird jedoch bei der naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichsmaßnahme (Eingriffsregelung) besonders berücksichtigt (s. Kap. C 2.2).

Zusammenfassend ist nach bisherigem Kenntnisstand die Planung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes somit als verträglich einzuschätzen, sofern die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Tab. 5: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Tier- und Pflanzarten

V 1	Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.
V 2	Beim Rückbau der Bestandsgebäude ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und eine fachkundige Person oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke an den Gebäuden nicht wintergeeignet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
V 3	Sollte der Rückbau der Bestandsgebäude innerhalb der gesetzlichen Brutzeit erfolgen, so ist eine vorherige Kontrolle der Gebäude auf Brutaktivitäten von Vögeln durch eine fachkundige Person durchzuführen. Ergeben sich Hinweise auf Niststätten, sind die weiteren Baumaßnahmen zeitlich mit der UNB abzustimmen.
V 4	Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.
V 5	Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind vorsorglich an geeigneten Standorten in Driedorf insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlußöffnung) zu installieren und durch die Gemeinde Driedorf dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

1.4.3 Biologische Vielfalt

Die Biodiversität umfasst nach der Definition der „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ der Vereinten Nationen die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Wie die Ausführungen in diesem Kapitel verdeutlichen, stellt das Plangebiet für relativ wenige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Betrachtet man die Umgebung des Eingriffsbereichs, so ist dieser auf Grund der anthropogenen Standortveränderungen und der bisherigen Nutzung vergleichsweise unbedeutend für die in der Region bestehende Artenvielfalt. Die Erhaltung bzw. Förderung der Biodiversität sind bei der naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichsplanung jedoch besonders zu beachten.

1.4.4 NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Unmittelbar nördlich des Plangebiets erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ (Nr. 5314-450). Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet und der Wiederherstellung der Baumhecke auf einem Flurstück innerhalb des Vogelschutzgebiets¹³, wurde hierfür eine separate NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie angefertigt (IBU, 2019). Auch das FFH-Gebiet „Hoher Westerwald“ (Nr. 5314-301) befindet sich in nur rund 250 m Entfernung. Das Leitbild für die Gebietsentwicklung orientiert sich hier an der historischen Kulturlandschaft der Region. Die weitgehend offene Hochflächenlandschaft mit hohem Grünlandanteil wird geprägt durch Frisch- und Feuchtwiesenkomplexe in den Tälern, strukturreiche Extensivweiden und naturnahe Laubwaldkomplexe an flachgründigen Hängen und auf den Kuppen. Durch nachhaltige, extensive Nutzung soll das vorhandene, außerordentlich reiche Arten- und Biotopinventar der Wälder, des Grünlandes und der Fließgewässer erhalten und gefördert werden (RP Gießen 2007¹⁴).

Durch die bisherige Nutzung des Eingriffsbereichs als Sportanlage, ist der naturschutzfachliche Wert im Sinne des Leitbildes des nahen FFH-Gebiets sehr gering. Der Standort ist baulich überformt und der Rinnbach ist im Bereich des Sportplatzes unterirdisch in einem Rohr gefasst, so dass die Standortbedingungen stark anthropogen verändert sind. Aus diesem Grund besteht kein funktionaler Bezug mehr zu den angrenzenden Flächen innerhalb der genannten Schutzgebiete. Der naturschutzfachliche Wert der angrenzenden Flächen ist ungleich höher als der des Plangebiets. So wird auch der Rinnbach sowohl vor als auch nach dem Sportplatzgelände durch das nach BNatSchG §30 gesetzlich geschützte Biotop „Erlengehölz am Rinnbach nordwestlich Driedorf“ (Schlüssel 5315B0598) als Gehölz feuchter bis nasser Standorte begleitet.

¹³) Das Flurstück 16/1 in Flur 9 der Gemarkung Driedorf ist zwar Teil des Vogelschutzgebiets, liegt jedoch auch innerhalb des Geltungsbereichs des zur Satzung gebrachten Bebauungsplans „Driedorf Nord – OT Driedorf“ von 1989.

¹⁴) REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN (RP Gießen, 2007): Grunddatenerfassung im FFH-Gebiet „Hoher Westerwald“ (Nr. 5314-301), Bearbeitung Horch & Wedra [http://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/GI/GDE/5314_301_txt.pdf], Abruf 09.08.2018



Abb. 8: Vogelschutzgebiet (links, blau schraffiert) und FFH-Gebiet (rechts, grün schraffiert) „Hoher Westerwald“. Das Plangebiet ist rot umkreist. Quelle: HLNUG 2018¹⁵

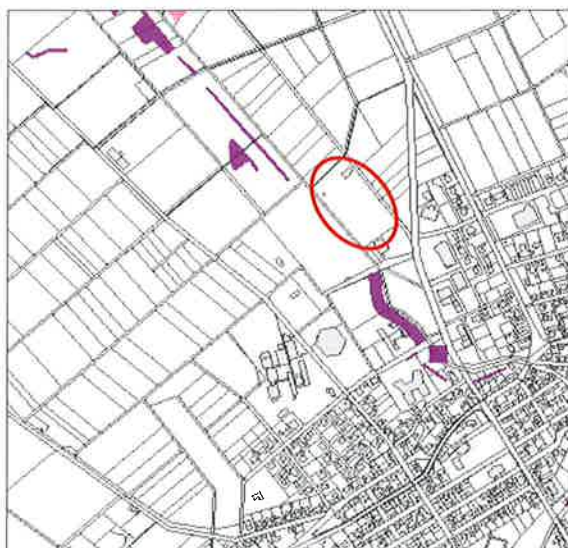


Abb. 9: Nach BNatSchG § 30 gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot umkreist). Die linearen Strukturen stellen das uferbegleitende Erlengeholz des Rinnbachs dar. Quelle: HLNUG 2018¹¹

1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Driedorf liegt rund 2 km südöstlich des „Höllbergs“. Die historische Karte von 1819 benennt den Südost-Hang des Höllbergs bis zur Aue des Rinnbachs und der Ortschaft Driedorf als „die Hoelle“. Dies geht nicht etwa auf die rauen Umweltbedingungen auf dem hohen Westerwald zurück, sondern beschreibt vielmehr die geneigte, gemächlich abfallende Süd-Ost-Flanke des Höllbergs, der zwar mit 642 m ü. NHN der höchste hessische Berg des Westerwalds ist, aber sich trotzdem nicht markant über der Westerwälder Basalthochfläche erhebt. Das Wort *Hoelle* geht hier wahrscheinlich auf das mitteldeutsche *helde* zurück, was eine geneigte, offenere Geländeform beschreibt. Generell sind

¹⁵⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (HLNUG 2018): Natureg, Abruf 09.08.2018

die Höhen des Westerwaldes durch einen weiten Blick gekennzeichnet. Aus Sicht des Landschaftsschutzes gilt es diesen zu erhalten.

Der geplante Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes auf dem Sportplatzgelände am Ortsrand von Driedorf hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder das bestehende Ortsbild. Der Markt in eingeschossiger Bauweise schließt an bereits vorhandenen Einzelhandel (Getränkemarkt) an und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Die umgebenden Feldgehölze bzw. die vorhandene Baum-Reihe bilden hier durch die Eingrünung des Ortsrandes einen puffernden Übergang zur offenen Kulturlandschaft und dem nördlich angrenzenden FFH-Gebiet.



Abb. 10: Ausschnitt aus der „Karte Herzogthum Nassau“, Blatt 5 Driedorf (1819). Das Plangebiet ist rot umkreist. Quelle: LAGIS Hessen 2018¹⁶.

1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (Geoportal Hessen¹⁷). Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

1.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i. d. R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung der Erholungsnutzung aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden hieraus strenggenommen aber erst, wenn es Rückkopplungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u. U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der

¹⁶) LANDESGESCHICHTLICHES INFORMATIONSSYSTEM HESSEN (LAGIS Hessen 2018): Karte vom Herzogthum Nassau (1819), Blatt 5 Driedorf, Maßstab 1:20.000. [<https://www.lagis-hessen.de/>], Abruf 09.08.2018.

¹⁷) Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation. Abruf am 08.08.2018

schutzgutsbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein. Vorliegend sind entsprechende Wechselwirkungen grundsätzlich für folgende Zusammenhänge denkbar:

- **Erholung / Vegetation und Biotope:** Nachteilige Auswirkungen einer Verlagerung der Erholungstätigkeit auf andere Landschaften

Die Erholungsfunktion des Plangebiets als Sportstätte ist eher als gering einzuschätzen, da der Sportplatz in der Vergangenheit selten genutzt wurde. Der noch genutzte Teil des Sportplatzes, der ebenfalls ein Fußballfeld umfasst, ist von der Planung nicht betroffen. Trotzdem ist nicht vollständig auszuschließen, dass es zu einer Verlagerung der sportlichen Aktivitäten in andere Bereiche der umgebenden Landschaft kommt.

2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vor, die in Kap. B 1 aufgeführt sind. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreicher Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf artenreiche Säume oder Ruderalfluren angewiesen sind. Zur Konkretisierung der Pflanzgebote werden die folgenden Pflanzlisten zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen:

Artenliste 1

Bäume: Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200, zulässig sind jeweils auch Sorten

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Crateagus laevigata</i>	- Weißdorn	<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Crateagus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Obstbäume: Pflanzqualität H., v., 8-10, regionale und seltene Sorten vorziehen:

<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte	<i>Prunus avium</i>	- Kulturkirsche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss	<i>Prunus spec.</i>	- Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, etc.
<i>Malus domestica</i>	- Apfel	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel		

Artenliste 2

Gebietsheimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze	<i>Pyrus pyraister</i>	- Wildbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Corylus avellane</i>	- Hasel	<i>Salix cinnerea</i>	- Grauweide
<i>Cytisus scoparius</i>	- Besenginster	<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide

<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	- Roter Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Artenliste 3

Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Amelanchier div. spec.</i>	- Felsenbirne	<i>Lonicera caerulea</i>	- Blaue Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Malus div. spec.</i>	- Zierapfel
<i>Buddleja div. spec.</i>	- Sommerflieder	<i>Philadelphus div. spec.</i>	- Falscher Jasmin
<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum u. Sorten	<i>Ribes div. spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Chaenomeles div. spec.</i>	- Zierquitten	<i>Rosa div. spec.</i>	- Rosen
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Rubus div. spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Cytisus div. spec.</i>	- Ginster	<i>Salix rosmarinifolia</i>	- Rosmarinweide
<i>Deutzia div. spec.</i>	- Deutzia	<i>Sorbus div. spec.</i>	- Eberesche, Mehlbeere
<i>Genista div. spec.</i>	- Ginster	<i>Spiraea div. spec.</i>	- Spiere
<i>Hibiscus syriacus</i>	- Eibisch und Sorten	<i>Syringa div. spec.</i>	- Flieder
<i>Ilex aquifolium</i>	- Stechpalme	<i>Vaccinium div. spec.</i>	- Heidel-, Preiselbeere
<i>Ilex verticillata</i>	- Gemeine Winterbeere	<i>Weigela div. spec.</i>	- Weigelia

Tab. 6: Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

VB 1	<p>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).</p>
VB 2	<p>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</p> <p>Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
VB 3	<p>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.</p>
VB 4	<p>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</p> <p>Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden eingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
VB 5	<p>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).</p>

2.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für den geplanten Eingriff wird in Flur 46 der Gemarkung Mademühlen eine Grünlandextensivierung durchgeführt. Die im Folgenden beschriebene Bewirtschaftungsweise und eine evtl. damit verbundene Zahlung an den Bewirtschafter sind zwischen dem Bewirtschafter und der Gemeinde Driedorf vertraglich zu regeln. Die Maßnahme wird auf ca. 11.340 m² des intensiv bewirtschafteten Grünlands auf Flurstück 26/63 umgesetzt (s. Karte im Anhang). Da durch das Bauvorhaben im Eingriffsgebiet besonders geschützte Tagfalterarten betroffen sind, ist das Ziel dieser Grünlandextensivierung die Entwicklung einer artenreichen Wiese mit hohem Blütenangebot, um diese Artengruppe zu fördern. Hierfür ist neben der extensiven Bewirtschaftungsweise eine Nachsaat notwendig.

Für die Nachsaat ist die Fläche vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3-5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass die Grasnarbe in gleichmäßigen Abständen von etwa 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist der Bereich flächig mit regionalem Saatgut aus dem Produktionsraum 4 *Westdeutsches Berg- und Hügelland*, möglichst aus dem Ursprungsgebiet *Rheinisches Bergland*, nachzusäen. Die Saatmischung kann auf eine reine „Blumenkomponente“ beschränkt sein, da es sich um eine umbruchlose Nachsaat im Bestand handelt. Die Mischung sollte die folgenden Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea millefolium*, *Agrimonia eupatoria*, *Betonica officinalis*, *Carum carvi*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Daucus carota*, *Galium album*, *Galium wirtgenii*, *Hypochaeris radicata*, *Knautia arvensis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Lychnis flos-cuculi*, *Malva moschata*, *Pimpinella major*, *Plantago lanceolata*, *Plantago media*, *Primula veris*, *Prunella vulgaris*, *Ranunculus acris*, *Ranunculus bulbosus*, *Rhinanthus minor*, *Rumex acetosa*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Sanguisorba officinalis*, *Scorzoneroides autumnalis*, *Tragopogon pratensis*. Geeignete Mischung: Mischung 1 „Blumenwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden. Ansaatstärke: 1 g/m². Pflege/Nutzung: Die Wiese ist unter Ausschluss der Düngung zweischürig zu mähen (eine Nutzung als Heu ist sinnvoll) oder periodisch mit Schafen zu beweiden. Die erste Nutzung im Jahr hat als Mahd zu erfolgen und ist zulässig ab dem 22. Juni, die zweite Nutzung kann eine Beweidung durch Schafe sein und ist ab dem 15. September möglich.

Die baulichen Anlagen sowie der Zaun und die Lagerfläche sind zu räumen. Die vorhandenen Säume und Gehölze sind zu erhalten. Die Maßnahme ist nach der Umsetzung 5 Jahre mit einem Monitoring zu begleiten, um deren Wirksamkeit zu untersuchen. Hierfür sind durch eine fachkundige Person die auf der Ausgleichsfläche vorkommenden Tagfalterarten und die Vegetation zu dokumentieren. Das Ergebnis ist jährlich der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



Abb. 11: Ausgleichsfläche in der Gemarkung Mademühlen

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen, die sich Tab. 1 (Strukturdaten) entnehmen lässt. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits gem. Tab. 2 (Eingriffsbilanz) und Tab. 3 (Ausgleichsbilanz). Es ergeben sich folgende Anteile:

Tab. 7: Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB

Zulässige überbaubare Fläche (Bezugsfläche 1,151 ha)	Fläche (ha)	Anteil (%)	Anteil Punkte
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	0,904	79	88.238
Sondergebiet Sport	0,198	17	19.298
Öffentliche Verkehrsflächen	0,049	4	4.773

Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden der Wert der Flächen sowie die Kosten für Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ dem Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (79 %), dem Sondergebiet

Sport (17 %) und den öffentlichen Verkehrsflächen (4 %) anteilig zugeordnet. Hierbei gilt, dass durchgeführte Maßnahmen mit den tatsächlich entstandenen Kosten eingestellt werden.

3 Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 zu § 2a Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im näheren Umfeld nicht erkennbar. Der beplante Standort ist anthropogen bereits stark verändert und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Der EDEKA-Markt stellt somit eine Nachfolgenutzung nach dem Bruchfallen des Sportplatzes dar. Diese Planung ist somit anderen Planungsmöglichkeiten mit zusätzlichem Flächenverbrauch vorzuziehen.

3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik) (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf aktuellen Feld-Erhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtkarte, Luftbild, Regionalplan, Bodenkarten) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen. Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Neben den oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist derzeit keine Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt geplant.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 b)

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass der ungenutzte Ascheplatz weiterhin brach läge und der bereits begonnene Sukzessionsprozess weiter fortschreiten würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

4 Zusammenfassung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

Die Gemeinde Driedorf betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung zur Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines neuen EDEKA-Lebensmittelmarktes am nördlichen Ortsrand von Driedorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 1,4 ha auf den Flurstücken 23/6 und 23/7 in Flur 9 der Gemarkung Driedorf. Diese Fläche stellt bisher den östlichen Teilbereich des Sportplatzes dar. Der Neubau des Edeka-Marktes ist auf der Fläche eines bisherigen Fußballfeldes geplant. Das nordwestlich liegende Vereinsheim bleibt bestehen, hier wird jedoch die Außenanlage verändert und ggf. wird ein Bewirtschaftungsgebäude errichtet. Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport.

Die im Plangebiet ursprünglich vorkommenden Parabraunerden sind durch die bisherige Nutzung als Sportplatz bereits stark anthropogen verändert. Bedingt durch die Vorbelastungen in Form von Verdichtung und Materialauftrag sowie die bisherige Nutzung, gehen mit der Planung keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Produktionsfunktion, Speicherfunktion und Archivfunktion der anstehenden Böden einher.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB Mademühlen, Hohenroth, Driedorf. Es ist die entsprechende Schutzgebietsverordnung zu beachten. Fließgewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung dagegen nicht betroffen. Der Rinnbach ist im Bereich des Eingriffsbereichs verrohrt.

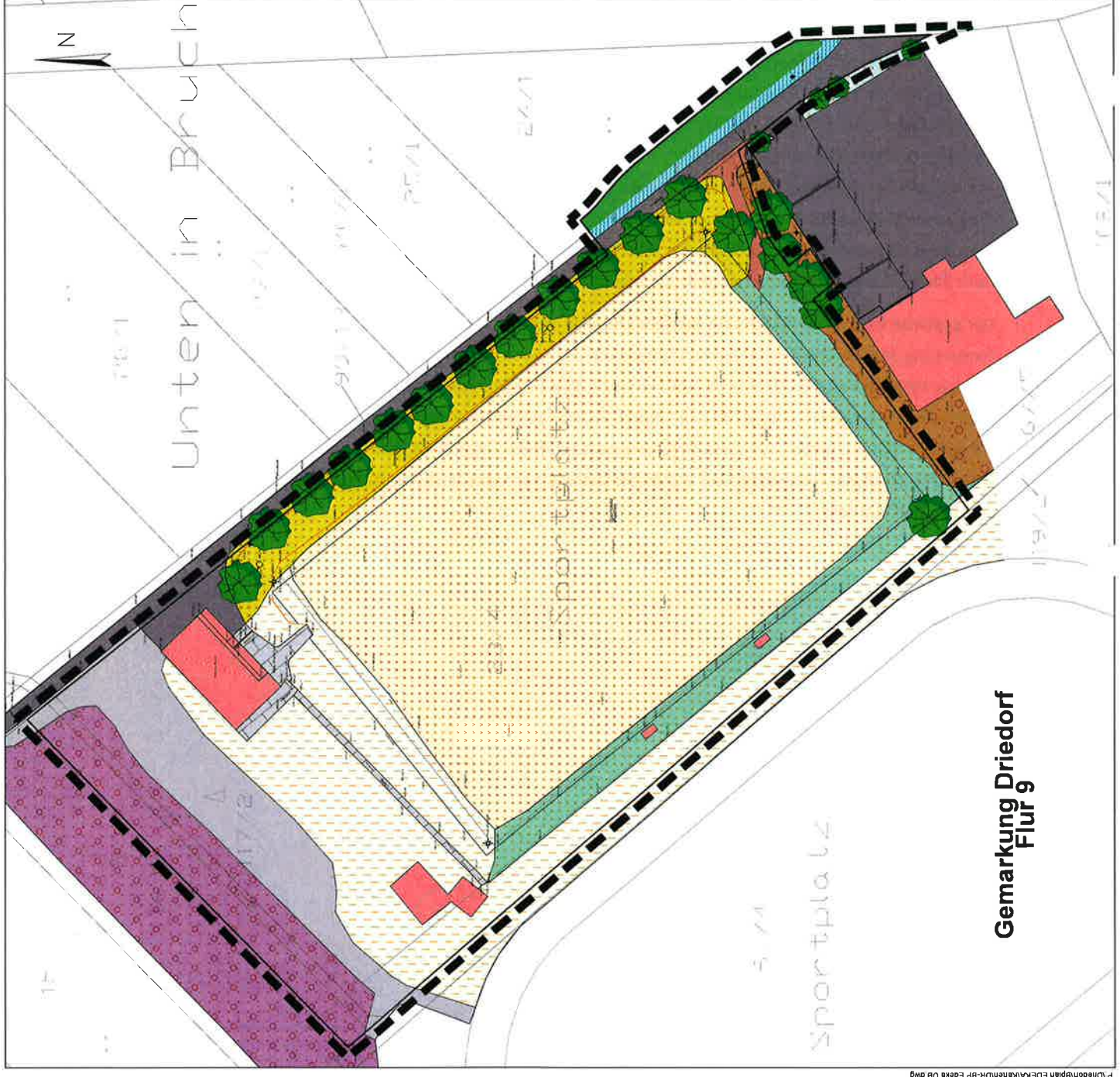
Das geplante Vorhaben am nördlichen Ortsrand von Driedorf tangiert nicht die Frischluftzufuhr bestehender Wohngebiete, da die Umnutzung des alten Ascheplatzes für den Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht mit nachteiligen kleinklimatischen Veränderungen einhergeht. Im Zuge der Umsetzung sind dennoch dem Kleinklima zu Gute kommende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorzusehen, die durch den Erhalt und die Neupflanzung von Laubgehölzen geleistet werden sollen. Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen.

















Den weitaus größten Teil des Geltungsbereichs deckt der alte Ascheplatz des Sportplatzes ab. In den Randbereichen finden sich im Süden Säume mit Ruderalflur frischer Standorte, während das Gebiet im Nordosten durch eine

Böschung mit einer Reihe aus Sommer-Linden zur Straße hin abgegrenzt wird. Durch die Befestigung als Ascheplatz wird die Vegetation durch geringe Wasserverfügbarkeit und hohe Sonneneinstrahlung geprägt. Da der Platz in der jüngeren Vergangenheit offensichtlich selten genutzt wurde, hat sich hier eine Ruderalflur mit entsprechenden Pflanzenarten angesiedelt. Der botanisch-vegetationskundliche Wert der vom Eingriff betroffenen Fläche ist derzeit als gering einzuschätzen.

Auf Grund der beschriebenen Standorteigenschaften mit lückiger Vegetation und hoher Sonneneinstrahlung, stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für Reptilien dar. Die Zauneidechse als streng geschützte Art wurde jedoch nicht nachgewiesen. Im Plangebiet wurden jedoch zehn Tagfalterarten gefunden. Bei den angetroffenen Exemplaren handelt es sich ausschließlich um häufig vorkommende Arten. Besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung sind dennoch der Schwarzkolbige Braun-Dickkopffalter, der Hauhechel-Bläuling und das Kleine Wiesenvögelchen. Im Untersuchungsraum wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen (z.B. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling). Das gesamte Sportplatzgelände stellt für Fledermäuse ein Nahrungshabitat im Siedlungsrandbereich dar. Auch nach Umsetzung des Bauvorhabens bleibt dieser Jagdlebensraum für die hier vorkommenden Fledermausarten erhalten. Strukturen, die Tagesverstecke für einzelne Tiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Auch für die Vogelwelt des Siedlungsrandbereichs stellt der Eingriffsbereich lediglich ein Nahrungshabitat dar. Potentielle Bruthabitate bieten nur die zum Erhalt festgesetzten Linden an der Stadionstraße und die Gehölze zwischen Getränkemarkt und Geltungsbereich. Diese Strukturen bleiben weitgehend erhalten. Die Betroffenheit wertgebender Vogelarten durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der geplante Eingriff verursacht ein Biotopwertdefizit von rd. 112.300 Punkten. Als Ausgleich wird in Flur 46 der Gemarkung Mademühlen eine Grünlandextensivierung durchgeführt. Die Maßnahme wird auf ca. 11.340 m² des intensiv bewirtschafteten Grünlands auf Flurstück 26/63 umgesetzt. Da durch den Eingriff besonders geschützte Tagfalterarten betroffen sind, ist das Ziel dieser Grünlandextensivierung die Entwicklung einer artenreichen Wiese mit hohem Blütenangebot, um diese Artengruppe zu fördern. Hierfür ist neben der extensiven Bewirtschaftungsweise eine Nachsaat notwendig. Mit dieser Maßnahme kann das Biotopwertdefizit im Eingriffsgebiet vollständig ausgeglichen werden.



-  Gehölzpflanzung, heimisch
-  Gehölzpflanzung, standortfremd (Nachtrag: im Sommer 2019 gerodet)
-  Mäßig intensiv genutzte Frischwiese
-  Ascheplatz mit kurzlebiger Ruderalflur
-  Rain auf Böschung
-  Ruderalflur frischer Standorte
-  Straßenrand
-  Wegeseitengraben
-  Straße, Asphaltweg, -platz
-  Pflaster
-  Schotterweg
-  Grasweg
-  Gebäude
-  Rasen, mäßig intensiv
-  Laubbaum
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans



Dr. Jochen Karl
Hauptstraße 96
35468 Siedenberg
Tel. (06406) 52 2 25-0
info@ibu-karl.de

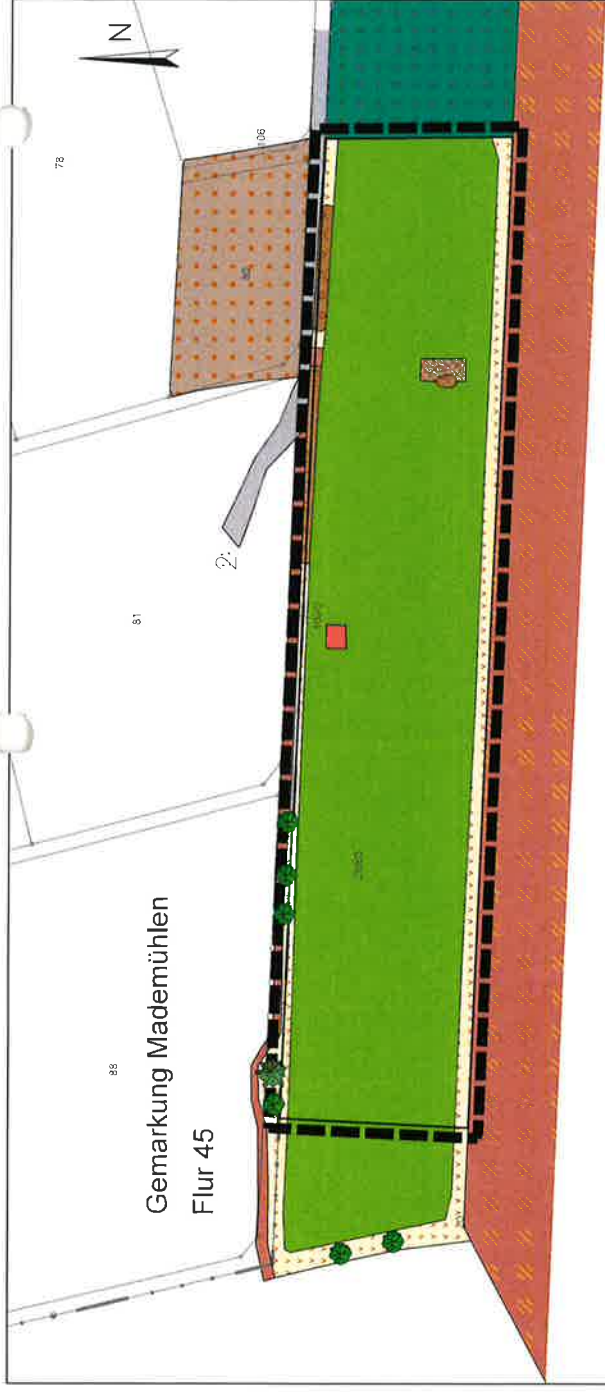
Projekt-Nr.: 180302
gez. U. Alles

Datum: 10.03.2020
Maßstab: 1:750

Gemeinde Driedorf
Bebauungsplan "Driedorf - Nord, OT Driedorf",
4. Änderung (EDEKA)

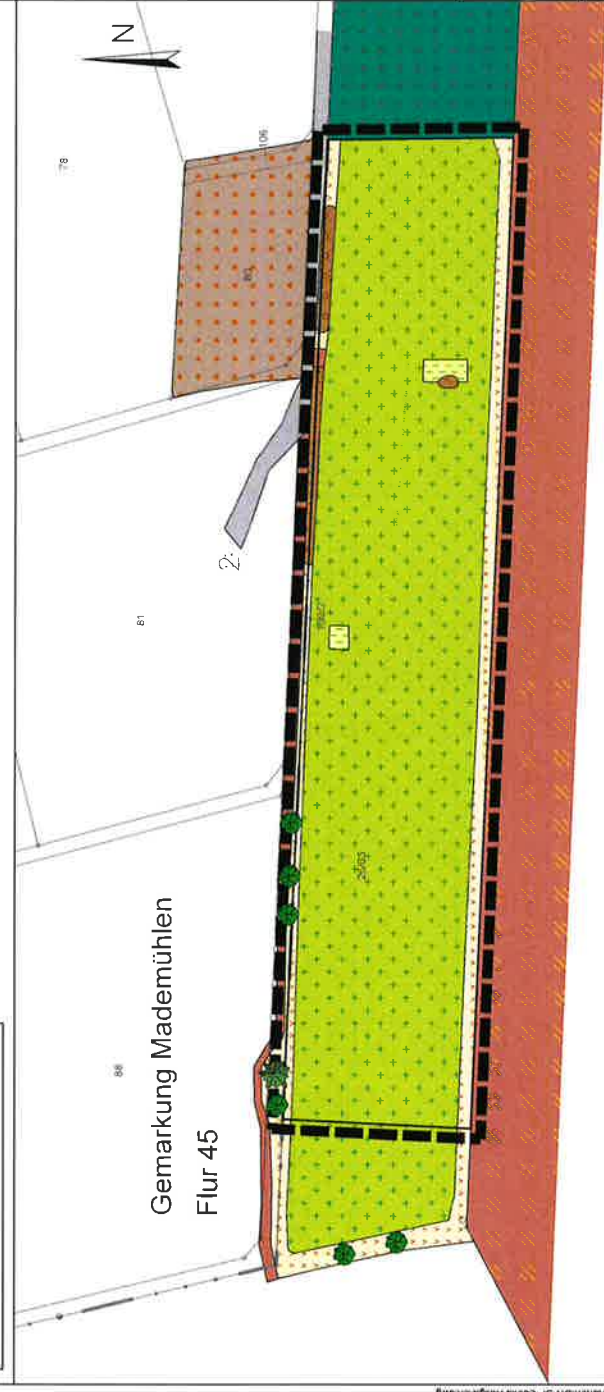
Umweltbericht
Vegetation und Nutzung

**Gemarkung Driedorf
Flur 9**



Flur 44

Ausgleichsfläche, Bestand



Flur 44

Ausgleichsfläche, Planung

Legende, Bestand:

- Grünland
- Gehölze
- Baumgruppe, Baumreihe
- Niederwald
- Nadelwald
- Wegrain, Wiesenrain
- Schotterweg
- Unbefestigter Feldweg
- Holzschuppen
- Lagerfläche
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Legende, Planung:

- Grünlandextensivierung
- Naturnahe Grünlandanlage
- Gehölze
- Baumgruppe, Baumreihe
- Niederwald
- Nadelwald
- Wegrain, Wiesenrain
- Schotterweg
- Unbefestigter Feldweg
- Holzschuppen
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Geltungsbereich des Bebauungsplans



Ingenieurbüro für Umwelplanung

Dr. Jochen Kell
 Am Ende der Straße 56
 35149 Siedershausen
 Tel. (06409) 923 25-0
 info@ibu-kell.de

Projekt-Nr.: 180302
 gez. U. Alles
 Datum: 10.03.2020
 Maßstab: 1:1.250

Gemeinde Driedorf
 Bebauungsplan "Driedorf - Nord, OT Driedorf",
 4. Änderung (EDEKA)

Umweltbericht
 Ausgleichsfläche