

# Bauleitplanung der Gemeinde

## Driedorf



### Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

im Ortsteil Roth

---

**- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB -**

---



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

Dezember 2025

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Verfahrensablauf .....	1
2.	Ziel der Planaufstellung .....	1
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	2

**1. Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt	Beschluss der Gemeindevertretung	Zeitraum/Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.Dezember 2014	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB		26.Oktober 2015 bis 13.November 2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping		Anschreiben vom 15.Oktober 2015 Frist bis 13.November 2015
Abwägungsbeschluss zu den durchgeführten Verfahren gemäß 3 (1) und § 4 (1) BauGB	21.Februar 2017	
1.Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		13.März 2017 bis 13.April 2017
1.Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB		13.März 2017 bis 13.April 2017
2.Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		24.März 2025 bis 30.April 2025
2.Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB		24.März 2025 bis 30.April 2025
Abwägungsbeschluss zu den durchgeführten Verfahren gemäß 3 (2) und § 4 (2) BauGB	28.Oktober 2025	
Satzungsbeschlussbeschluss	28.Oktober 2025	
Bekanntmachung		

**2. Ziel der Planaufstellung**

Die Firma Reifen Hüska GmbH ist ein zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb für Altreifen mit Sitz in Driedorf-Roth. Die Firma plant ihre Kapazitäten zu erweitern und zusätzliche Dienstleistungen anzubieten. In diesem Zusammenhang sind auch bauliche Erweiterungen geplant. Hierfür wurde das im Osten angrenzende Flurstück 150/1 erworben.

Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen, daher war für eine bauliche Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesen sollte auch das vorhandene Betriebsgelände einbezogen werden um für das gesamte Betriebsgelände eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage zu erhalten. Die im Süden an das Firmengelände angrenzenden Flurstücke bis zum weiter südliche verlaufenden Wirtschaftsweg 145/1 wurden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Sie sollen genauso wie eine weitere externe Fläche im Ortsteil Hohenroth dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im

Regelverfahren. Neben dem Bebauungsplan waren somit eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen.

Das Betriebsgelände ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, Flurstück 150/1 liegt dagegen außerhalb dieser Darstellung. Daher war parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die Standortsicherung örtlicher Betriebe ist grundsätzlich auch im öffentlichen Interesse. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat daher in ihrer Sitzung am 16.12.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Name des Bebauungsplans lautet unter Bezug auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Bahnhofstraße“.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Für die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung waren vor allem die noch un bebauten Flächen relevant. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und möglichen Auswirkungen durch das Vorhaben sind die Betrachtung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt in die Umweltprüfung einzustellen.

Hierzu wurden die betreffenden Flächen gemäß Kompensationsverordnung kartiert. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung relevanter Tiergruppen durchgeführt. Aufgrund des Vorkommens der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) im Untersuchungsraum war ein besonderes Augenmerk auf den Schwarzblauen Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) zu legen. Daneben waren nach fachlicher Einschätzung die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien in die Untersuchung einzubeziehen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der örtlichen Standortfaktoren und der bestehenden Nutzung als gering zu bewerten sind.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im Wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Grünlandflächen. Der Eingriff wird durch die Entwicklung und Sicherung einer extensiven Frischwiese sowie eines Feldgehölzes in nächster Nachbarschaft des Eingriffsbereichs ausgeglichen.

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

### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Nach der Ausarbeitung der Planunterlagen wurden von Oktober 2015 bis November 2015 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Der RP Gießen hat aber eine ausführliche Bewertung zur Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielsetzungen gefordert. Im übrigen wurden lediglich Hinweise zum weiteren Planverfahren geäußert.

Weiterhin haben die Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung ergeben, das die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Hierfür sollten von der Firma Reifen-Hüska die im Südosten angrenzenden Grünlandflächen angekauft werden. Diese Flächen wurden als Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Planunterlagen wurden daraufhin weiter ausgearbeitet, die Hinweise aus den Beteiligungsverfahren eingearbeitet und der Umweltbericht erstellt. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.02.2017 wurde der Planentwurf gebilligt, die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgewogen und die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Diese wurde im Frühjahr 2017 zusammen mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Relevante Einwände wurden im Rahmen dieser Verfahren nicht mehr abgegeben und der Bebauungsplan hätte als Satzung beschlossen werden können. Allerdings konnte der Flächenankauf der Ausgleichsflächen bei 2 Flurstücken nicht wie geplant durchgeführt werden, da ein örtlicher Landwirt ein Vorkaufsrecht geltend gemacht hat. Der Flächenerwerb sollte durch die Hessische Landgesellschaft organisiert werden. Trotz mehrfacher Zusagen den Erwerb zu ermöglichen konnte dies bis 2024 nicht realisiert werden. Man hat sich dann entschlossen, die Ausgleichsplanung zu ändern um den Bebauungsplan endlich zur Rechtskraft zu bringen. Hierfür wird ein Teil des Ausgleichs auf einem Flurstück im Ortsteil Hohenroth erbracht. Weiterhin wird auf eine Festsetzung von Flurstück 158 verzichtet. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Wertigkeit dieses Flurstücks reduziert sich der erforderliche Ausgleichsbedarf in nennenswerten Umfang. Mit diesen beiden Maßnahmen kann weiterhin ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich gewährleistet werden. Die bisher für den Ausgleich vorgesehenen, aber noch nicht erworbenen Flächen in Roth bleiben Gegenstand des Bebauungsplans, werden aber nicht zum Ausgleich für die mit den Bebauungsplan verbundenen Eingriffe herangezogen. Stattdessen ist nun ein Erwerb durch die Gemeinde vorgesehen um diese dann für das kommunale Ökokonto zu verwenden. Neben den genannten Änderungen wurde der Planentwurf zudem im Hinblick auf die aktuellen rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen angepasst. Dies umfasst u.a. die Aufnahme einer Regelung zur Nutzung von Solarenergie sowie Vorgaben zur Freiflächengestaltung.

Aufgrund der Änderungen war der Planentwurf gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung der TöB gemäß § 4 (2) BauGB. Die erneute Beteiligung wurden weder verkürzt noch inhaltlich beschränkt werden. Dies dient auch der Rechtssicherheit, da die letzten Beteiligungsverfahren vor knapp 8 Jahren durchgeführt wurden.

Im Rahmen dieser Verfahren wurden im wesentlichen Bedenken hinsichtlich des Ausgleichskonzepts geäußert. Von seiten der Unteren Naturschutzbehörde bezieht sich dies im wesentlichen auf die Methode der Eingriffsbilanzierung und den Verzicht auf die Anwendung der Kompensationsverordnung. Die jetzt angewandte Methode (verbal-agrumentativ) wurde seinerzeit aber eben mit der UNB so abgestimmt, es gibt auch keine geänderten Rahmenbedingungen um nun von dieser Abstimmung abzuweichen. Im übrigen kann die Gemeinde hierüber selbst entscheiden und eine überschlägige Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, das sich an der Bilanzierung bei der Anwendung der KV keine relevanten Änderungen ergeben würde. Daher wurde die Bilanzierung beizubehalten.

Die privaten Einwände beziehen sich im wesentlichen auf die Beibehaltung der Ausgleichsflächen, welche nicht dem Ausgleich der jetzt geplanten Erweiterung dienen, sondern als vorlaufende Maßnahme einem zukünftigen Eingriff zugeordnet werden sollen. Sämtliche vorgetragenen Einwände sind allerdings unbegründet. Im übrigen wurden im wesentlichen Hinweise gegeben, welche zum Teil in den Planentwurf eingeflossen sind oder auf den nachgeordneten Ebenen zu beachten sind.

In der Gemeindevertretersitzung am 28.10.2025 wurden daraufhin die eingegangenen Stellungnahmen aus den 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB behandelt und abgewogen sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung gefasst.