

Gemeinde Driedorf



Ortsteil Mademühlen

Bebauungsplan „Schneidersgarten“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Kurzbegründung

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Anlass, Grundlagen, Ziele | 3 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht | 3 |
| 3 | Planungserfordernis, übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Städtebauliche Alternativenprüfung | 4 |
| 3.2 | Ziele der Raumordnung | 5 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.4 | Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Driedorf..... | 7 |
| 4 | Planungsverfahren | 8 |
| 5 | Festsetzungen | 8 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| 5.3 | Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen..... | 9 |
| 5.4 | Verkehrsflächen..... | 9 |
| 5.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 5.6 | Anpflanzung von Bäumen..... | 10 |
| 6 | Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange..... | 10 |
| 6.1 | Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung..... | 10 |
| 6.1.1 | Gewässer | 10 |
| 6.1.2 | Altflächen, Bodenschutz | 11 |
| 6.1.3 | Erschließung | 12 |
| 6.2 | Verkehr..... | 12 |
| 6.3 | Immissionsschutz | 12 |
| 6.4 | Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft..... | 13 |
| 7 | Bodenordnung, Städtebauliche Daten | 14 |

Driedorf und Wetzlar, März 2022

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der im Jahr 1980 in der Westerwaldstraße in Mademühlen errichtete Lebensmittelmarkt (PENNY) entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen einer nachhaltigen Bauweise und Energieversorgung. Auch die technische Ausstattung des Lebensmittelmarktes und die Warenpräsentation entsprechen nicht heutigen modernen Anforderungen.

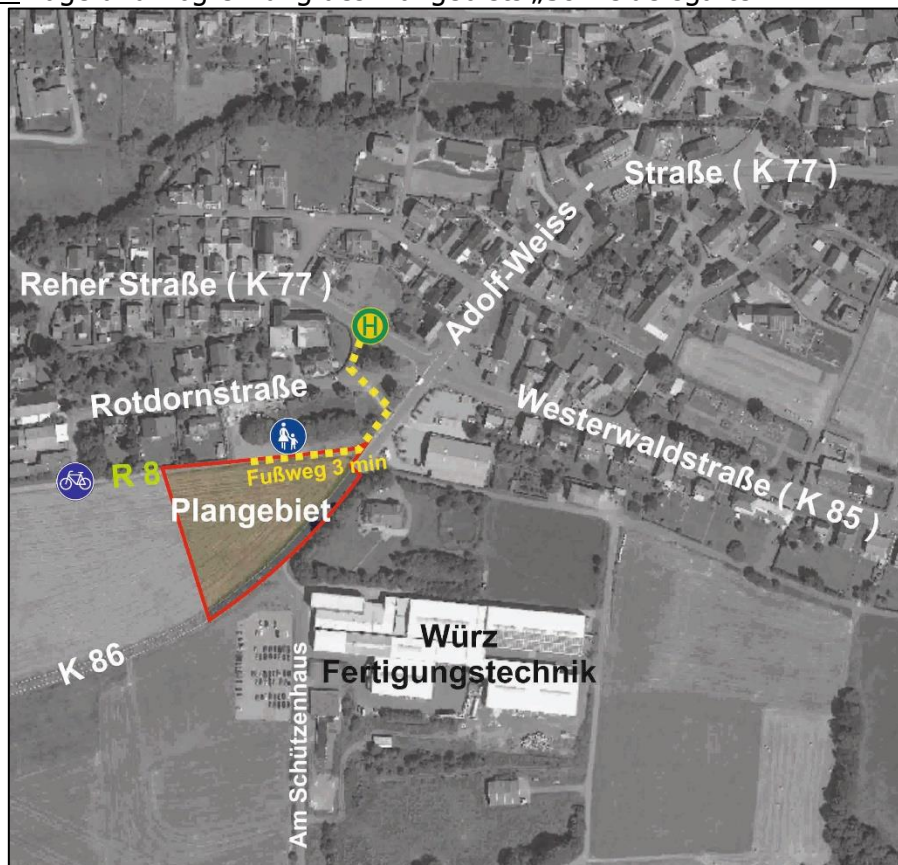
Nach rd. 40 Jahren Nutzungsdauer soll der Markt modernisiert und in Bezug auf die Anordnung der Verkaufsflächen sowie die Art der Warenpräsentation neu aufgestellt werden. So wie alle Marktgebäude der REWE-Gruppe, soll die derzeitige Energieversorgung von der heutigen Ölheizung auf ein energieeffizientes und ressourcenschonendes, nachhaltiges Gebäudekonzept umgestellt werden. Zur Neugestaltung gehört auch eine barrierefreie Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen um auch die Erreichbarkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen zu verbessern.

Diese Anforderungen sind im Bestand nicht umsetzbar, so dass der Markt an einen neuen Standort verlagert werden soll. Der neue Standort befindet sich in enger räumlicher Nähe zum bestehenden Markt gegenüber den Grundstücken des Unternehmens Würz Fertigungstechnik und des Schützenvereins Mademühlen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, den Nahversorgungsstandort im Ortsteil Mademühlen zu erhalten, der auch unter touristischen Gesichtspunkten große Bedeutung hat. Der vorgesehene Standort fügt sich in das Ortsbild ein, das Plangebiet bildet einen Lückenschluss zwischen der unbepflanzten Ortslage und dem Plangebiet „Am Schützenhaus“ mit Gewerbegebiet, Mischgebiet und Fläche für Sportanlagen.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Schneidersgarten“



Bildquelle: www.geoportal.hessen.de

Das Plangebiet umfasst Grundstücke in der Gemarkung Mademühlen (Flur 36) die Flurstücke 62/9 (teilweise), 63/4, 63/3, 64/2, 81/25 (Straßenparzelle K 86, teilweise), 82/2 und 82/5 (Radweg, teilweise). Der Planbereich schließt im Südwesten an die Ortslage Mademühlen an.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und Osten durch die Kreisstraße K 86, im Norden durch den Radweg R 8. Im Westen schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Städtebauliche prägende Strukturen sind die gemischt genutzten Flächen im Bereich der Rotdornstraße (Pferdehaltung, Landwirtschaft, Wohnen, Landhandel) und die Flächen des Unternehmens Würz Fertigungstechnik im Süden mit dem angrenzenden Schützenhaus. Östlich schließt sich die gemischt genutzte Ortslage mit dem aktuellen Einzelhandelsstandort an.

3 Planungserfordernis, übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen

Die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Flächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bestimmende übergeordnete Planung ist der Regionalplan Mittelhessen, die örtlichen Verhältnisse und die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestimmen zusammen mit fachplanerischen Belangen die Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren.

3.1 Städtebauliche Alternativenprüfung

Der PENNY-Markt in Mademühlen dient neben der Versorgung der Bevölkerung auch der Versorgung der Urlauber und Wochenendbewohner im Wochenendgebiet und auf dem Campingplatz an der ca. 2 km vom Ort abgesetzt liegenden Krombachtalsperre. Dadurch ist er, insbesondere in den Sommermonaten, zum Teil sehr stark frequentiert.

Grundlage für die Prüfung von Standortalternativen sind damit die besonderen Anforderungen an den Markt, die sich aus dieser Versorgungssituation ergeben:

- gute Erreichbarkeit auch für Wohnmobile und Caravans,
- Vermeidung einer zusätzlichen Belastung der Ortsstraßen durch Kraftfahrzeugverkehr, insbesondere der genannten Wohnmobile und Caravans,
- ausreichend große Grundstücksfläche für den Neubau des Marktes mit 800 qm Verkaufsfläche nebst Anlieferung, Lager (u.a. Frischware, Leergut), Sozialräumen,
- ausreichend Fläche für eine bedarfsgerechte Freiflächen- und Parkplatzgestaltung.

Das Bestandsgrundstück ist für den notwendigen Neubau zu klein und kann nicht durch Arrondierungen vergrößert werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Verlagerung des Marktes.

In der Alternativenprüfung wird, auch vor dem Hintergrund der Anforderungen und Ziele der Dorfentwicklung zunächst untersucht, ob innerörtlich geeignete Flächen (rd. 5.000 qm Grundstücksfläche) in städtebaulich verträglicher Lage vorhanden sind. Es ist schnell erkennbar, dass eine solche Fläche im Bestand nicht abgegrenzt werden kann und ein Lebensmittelmarkt städtebaulich verträglich in die dörflichen Strukturen integriert werden könnte.

Flächen an anderer Stelle am Rand der Ortslage weisen keine gleich gute oder bessere Nutzungseignung auf. Insbesondere das Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ stellt an allen

Ortsrändern eine Einschränkung dar. Auch ein „Andocken“ südlich der Gewerbefläche (Unternehmen Würz) ist keine geeignete Alternative. Die Fläche wäre für die Ortsbevölkerung schlechter zu erreichen und sie würde eine unerwünschte fingerförmige Siedlungsentwicklung darstellen.

Eine Anordnung des Vorhabens im Bereich der raumordnerisch freigestellten Flächen im Norden (geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan) ist wegen der genannten verkehrlichen Anforderungen keine geeignete Alternative.

Das Plangebiet umfasst Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Lage und Abgrenzung stellt gleichwohl eine städtebauliche Arrondierung zwischen den Mischbauflächen im Bereich der *Rotdornstraße* und der gewerblichen Baufläche im Bereich *Am Schützenhaus* dar.

Die ausgewählte Fläche bietet neben einer nach wie vor guten Erreichbarkeit sowohl für die Ortsbevölkerung und für den Bereich des Wochenendgebiets und des Campingplatzes. Der Standort ist mit privaten Kraftfahrzeugen zu erreichen aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad (Radweg R 8 am Grundstück) oder auch mit dem ÖPNV (Bushaltestelle, Fußweg ca. 3 min).

Fehlendes Baurecht begründet das Planungserfordernis für den notwendigen Neubau, fehlende Flächenalternativen begründen die Inanspruchnahme der Grundstücke südwestlich der Ortslage.

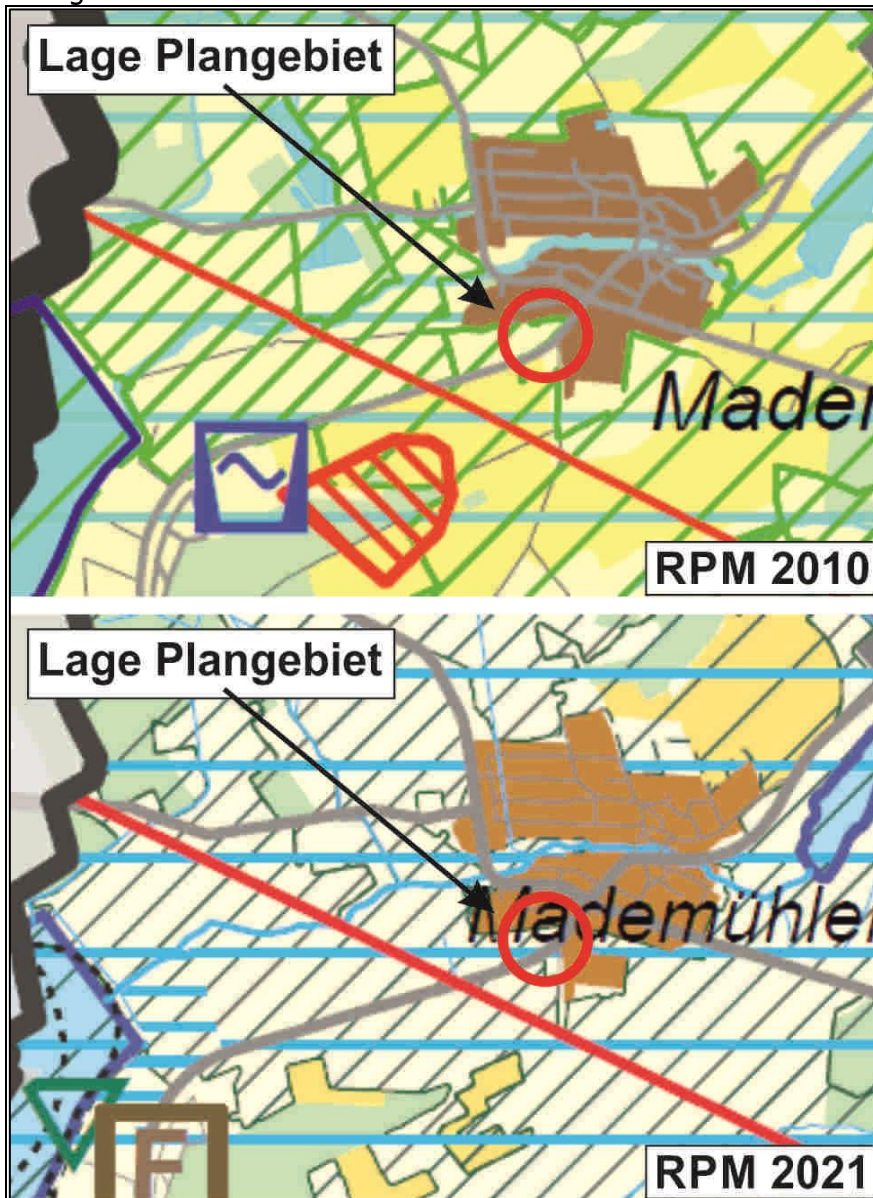
3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Der Regionalplan 2010 stellt im Planbereich *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar.

In seiner Stellungnahme vom 27.04.2018 begrüßt das Regierungspräsidium Gießen die Absicht, den Nahversorgungsstandort Mademühlen zu erhalten. Gleichzeitig wird auf die Darstellungen und Ziele des Regionalplans verwiesen: neben der Darstellung des *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* das Ziel *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*. Die Darstellung des *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft* basiert auf der Abgrenzung des Vogelschutzgebiets „Hoher Westerwald“, auf die darin bestehenden Ge- und Verbote wird verwiesen. Zusammen mit dem Vorrang der Innenentwicklung kommt damit der Prüfung von Standortalternativen eine hervorgehobene Bedeutung zu. Das Regierungspräsidium verweist darüber hinaus auf die Vorgaben zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben und das städtebauliche Integrationsgebot.

Der Regionalplan Mittelhessen wird neu aufgestellt. Gegenüber dem Regionalplan 2010 sieht der Entwurf anstelle des *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft* ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* vor. Die übrigen Zielsetzungen sollen im Wesentlichen übernommen und beibehalten werden. In ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf beantragt die Gemeinde Driedorf die Freistellung der Plangebietsfläche von entgegenstehenden Vorrangdarstellungen.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



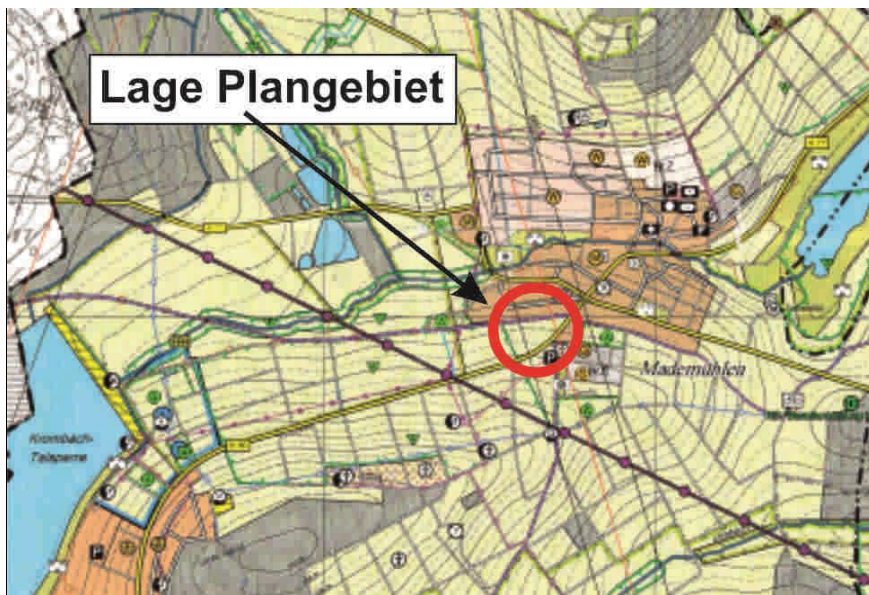
Der geplante Lebensmittelmarkt ist kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, die Verkaufsfläche wird auf 800 qm begrenzt. Das Vorhaben wäre damit in einem Mischgebiet zulässig. Insoweit sind die Ziele des Regionalplans erfüllt, vor allem auch wegen der Nahversorgungsfunktion im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde Driedorf. Die Nachfolgenutzung für den Bestandmarkt ist noch nicht festgelegt. Die Immobilie ist Privateigentum, der Lebensmittelmarkt ist Mieter. Die zukünftige Nutzung des Standorts richtet sich, wie in der gesamten Ortslage, nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im engeren Umfeld sind, entsprechend den städtebaulichen Strukturen, *Mischbaufläche* und *gewerbliche Baufläche* dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf - Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Schneidersgarten“



3.4 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Driedorf

Die Gemeinde Driedorf ist Förderschwerpunkt im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Hessen. Das *Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept* (IKEK) wurde im Jahr 2020 erstellt.

Schwerpunkt der Dorfentwicklung ist die Stärkung der Innenentwicklung der Ortschaften und die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungslagen. Hier sollen Potenziale für die Nachverdichtung gehoben werden, um die Funktionalität der Ortskerne zu erhalten und zu stärken.

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept IKEK befasst sich in der Bestandsaufnahme mit der städtebaulichen Entwicklung und den Leerständen. Darin wird das Augenmerk für die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die Wiederbelebung und Neunutzung von Leerständen gelegt.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Dorfentwicklung. Geeignete Flächen im Innenbereich von Mademühlen, die die Anforderungen an den Einzelhandelsstandort erfüllen können, sind nicht vorhanden. Hierbei spielt eine besondere Rolle, dass der Markt neben der täglichen Versorgung der Bevölkerung auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für Bewohner und Touristen im ca. 2 km vom Ort abgesetzten Wochenendgebiet und Campingplatz an der Krombachtalsperre dient. Der Markt ist deshalb stark von Wohnmobilen frequentiert. Diese sollen auch zukünftig aus den innerörtlichen Straßen herausgehalten werden.

Der Standort am westlichen Ortseingang von Mademühlen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsstandort sichert eine wohnortbezogene Nahversorgung der Bevölkerung, erfüllt auch zukünftig die Versorgungsfunktion für den Erholungsschwerpunkt an der Krombachtalsperre und vermeidet eine Mehrbelastung im Ort durch Kraftfahrzeugverkehr.

Die für den Neubau anzulegenden Flächenanforderungen können auf der Bestandsfläche nicht erfüllt werden. Die gegebene Grundstücksfläche ist für das Neubauvorhaben (Gebäude, Freiflächen, Stellplätze) zu klein und kann nicht durch Arrondierungen vergrößert werden (vgl. Abschnitt 3.1).

4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Identifikation fachlicher Belange wurden im Rahmen eines vorgezogenen Scopings die erkennbar wesentlich betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Aus dieser Vorabeteiligung liegen Hinweise vor, die im weiteren Planungsprozess aufgegriffen werden.

Inhaltlich am weitesten gehen die Anforderungen, die sich aus der Lage innerhalb des Vogelschutzgebiets „Hoher Westerwald“ ergeben. Hierzu wird im Rahmen eines naturschutzfachlichen Fachbeitrags die Betroffenheit des Schutzgebiets geprüft (Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Regierungspräsidiums Gießen).

In diesem Zusammenhang sind die Anmerkungen der Oberen Landesplanungsbehörde (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen) hinsichtlich des Anpassungsgebots und den damit verbundenen Anforderungen an die Alternativenprüfung zu sehen (vgl. Abschnitte 3.1 und 3.2).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weist das Regierungspräsidium auf die Notwendigkeit einer Geräuschemissionsprognose hin.

Für die Verkehrsanbindung bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte. Die Fachbehörde Hessen Mobil weist auf die Anforderungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Kreisstraße K 86 hin, die in Verbindung mit Abstandsvorschriften des Hessischen Straßengesetzes stehen.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen.

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes als Ersatz für die im Ort bestehende Einrichtung zu schaffen. Vorhabenseitig ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm geplant. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt damit nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsvorhaben und bedarf grundsätzlich nicht der Ausweisung eines Sondergebiets.

Städtebaulich jedoch stellt die Planung einen besonderen Fall dar weil in dem Gebiet, das zwar städtebaulich auch im Zusammenhang mit den gemischten dörflichen Nutzungsstrukturen im

Umfeld steht, keine anderen Nutzungen vorgesehen sind und untergebracht werden können. Die Festsetzung eines Mischgebiets mit den Anforderungen an eine ausgewogene Nutzungsmischung wären in dem rd. 0,5 ha großen Gebiet nicht umzusetzen. Wohnen und Gewerbe in einem ausgewogenen Nebeneinander sind nicht darstellbar, sie sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsabsichten auch nicht gewollt.

Um den besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächen ($GR_{max.}$) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ($OK\ Attika_{max.}$). Damit wird der Rahmen für die zur Vorhabenverwirklichung erforderliche Grundfläche gesteckt. Die zulässige Grundfläche ist die Bemessungsgrundlage für das Marktgebäude als bauliche Hauptanlage in dem Gebiet.

Stellplätze mit ihren Zufahrten werden bei der Bemessung der Grundstücksfläche ausdrücklich nicht mitgerechnet, sie sind als eigene Flächenfestsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

Die überbaubaren Flächen für den Lebensmittelmarkt werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Sie greifen unter anderem die Planungsanforderungen auf, die sich aus dem Hessischen Straßengesetz ergeben.

5.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Freiflächen im Planbereich dienen der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Hinweisschilder, Werbeanlagen, Einkaufswagenboxen). Zur Klarstellung, dass diese Einrichtungen nicht Teil der baulichen Hauptanlagen sind, werden sie als Flächenfestsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend zur Flächenfestsetzung ist auf der Grundlage einer in Aussicht gestellten Zulassung zur Unterschreitung des gesetzlichen Straßenabstandes eine textliche Festsetzung mit Bezug auf das Hessische Straßengesetz aufgenommen.

5.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind die Kreisstraße K 86, von der aus das Plangebiet für den Individualverkehr erschlossen wird und der Radweg R 8, der am nördlichen Geltungsbereich und weiter entlang des Ortsrandes verläuft.

Innerhalb der allgemeinen Verkehrsfläche ist die neue Anbindung für das Sondergebiet entsprechend den verkehrlichen und straßenrechtlichen Anforderungen herzustellen. Sie ist in Gegenlage zur bestehenden Einmündung der Straße *Am Schützenhaus* herzustellen.

Der Radweg R 8 hat vor allem Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Der Weg ist als Rad-Fußweg mit dem Verkehrszeichen 240 *Gemeinsamer Geh- und Radweg* beschildert. Er stellt gleichzeitig eine verkehrssichere und attraktive Verbindung zur Krombachtalsperre bzw. dem Wochenendgebiet und dem Campingplatz dar und ist für die Erreichbarkeit des Gebiets im nicht motorisierten Individualverkehr wichtig.

Abbildung 4: Verkehrszeichen 240 Gemeinsamer Geh- und Radweg nach Anlage 2 StVO (Vorschriftszeichen, Bildquelle: wolterskluwer-online.de)



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

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden regelmäßig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Zum Planungsstand Vorentwurf stehen der Ausgleichsbedarf und die notwendigen Flächen oder Maßnahmen noch nicht fest. Gegebenenfalls kommt auch die Inanspruchnahme eines Ökokontos in Betracht.

Darüber hinaus sind unter die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch konkrete bauliche Maßnahmen zu fassen, die der Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und der Klimaanpassung dienen. Hierunter fallen die formulierten Bestimmungen zu Flächenbefestigungen, zu Dachbegrünung und zur Verwendung von Leuchtmitteln.

5.6 Anpflanzung von Bäumen

Die Bepflanzung von Parkplatzflächen dient der Minimierung der Flächenaufheizung, der Einbindung des Gebiets in das Orts- und Landschaftsbild und der Schaffung kleinräumiger Lebensräume bzw. als Verbindungsstruktur.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Stellplätze des konkreten Vorhabens (Abstellen von Wohnmobilen und Caravans) kann nicht verbindlich vorgegeben werden, dass die Bäume in einem bestimmten Raster anzupflanzen sind. Die Zahl ergibt sich aus den zu bauenden Stellplätzen, die Anordnung der Bäume ist innerhalb der Grundstücksflächen im Plangebiet frei festzulegen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässer

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Mademühlen I und II, Hohenroth I und II sowie Driedorf I des Wasserbeschaffungsverbands (WBV) Dillkreis mit Sitz in Sinn. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung vom 15.04.2016 (StAnz. 25/2016, S. 620) sind zu beachten.

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiets sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Informationen über Altflächen vor.

Im Bereich der nördlich anschließenden Mischbebauung befindet sich ein sanierter Altstandort (ehemalige Tankstelle). Darauf weist das Regierungspräsidium in seiner Stellungnahme im Rahmen des Scopings hin. Auch bei sanierten Altstandorten können Bodenverunreinigungen auftreten. Flüchtige Stoffe können sich z.B. über die Bodenluft oder mit dem Bodenwasser ausbreiten. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten abzubrechen und der Sachstand unverzüglich beim Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.1) zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

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

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan die mit der Errichtung neuer Gebäude und dem Bau von Erschließungsanlagen (Zufahrt, Stellplätze) einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Die Schaffung und der Erhalt von Versorgungsangeboten bzw. deren Zulässigkeitsvoraussetzungen sind eine zentrale Aufgabe der Gemeinde für die Daseinsvorsorge. Zu der Planung bestehen keine Standortalternativen, die mit geringeren Auswirkungen auf Grund und Boden verbunden wären (vgl. Abschnitt 3.1).

In Anspruch genommen werden landwirtschaftliche Flächen (mäßig intensiv genutztes und mäßig artenreiches Grünland). trotz der gegebenen Nutzungseignungen (Boden mit hohem Ertragspotenzial) findet im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen seit vielen Jahren keine ackerbauliche Nutzung statt.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum Download unter der homepage: Umwelt.hessen.de.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens ist festgesetzt, dass Oberboden, der im Zuge der Errichtung baulichen Anlagen abgetragen werden muss, nach Schichten getrennt zu lagern und für die Freiflächengestaltung wieder einzubauen ist.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

6.1.3 Erschließung

Für die Erschließung des Gebiets sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Ergänzung des bestehenden Ortsnetzes neu zu verlegen. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

6.2 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung ist ein Neuanschluss des Plangebiets an die Kreisstraße K 86 erforderlich. Ein Ausbau des am Nordrand des Plangebiets verlaufenden Rad-/ Fußweg ist nicht möglich. Hier verläuft der regional und überregional bedeutsame Radweg R 8. Die Einbindung eines zusätzlichen Armes in den Knoten Westerwaldstraße/ Adolf-Weiß-Straße/ Rotdornstraße wäre verkehrlich problematisch. Darüber hinaus müsste die Wegeparzelle zu einer weiteren Erschließungsstraße mit ausreichend breiten, straßenbegleitenden Rad- und Fußwegen ausgebaut werden. Unabhängig vom genannten baulichen Aufwand für einen Ausbau des vorhandenen Straßenknotens wäre die Maßnahme mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme verbunden, bereits erschlossene Grundstücke würden eine Doppelererschließung erhalten. Das Plangrundstück würde verkleinert und einen ungünstigeren Zuschnitt bekommen. Der straßenrechtliche Abstands durch Gebäude könnte nicht eingehalten werden, das Marktgebäude würde in die Bauverbotszone rücken. Weitere Folgen wären eine Lärmbelästigung der nördlich liegenden Grundstücke. Im Plangebiet könnten die für das Vorhaben erforderlichen Bewegungsflächen (Anlieferung) nicht dargestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße K 86 ist gering, es wird durch das Planungsvorhaben nicht wesentlich oder gar nicht erhöht. Die an- und abfahrenden Verkehre sind bereits Teil des Verkehrsaufkommens der Kreisstraße.

Die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 86 und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der neuen Anbindung ist Bestandteil der Straßenplanung. Verkehrliche Anforderung ist es, die Zufahrt in das Plangebiet in Gegenlage zur Straße *Am Schützenhaus* anzuordnen und mit dieser zu bündeln.

Außer der erforderlichen Grundstückszufahrt besteht entlang der Kreisstraße ein Zugangs- und Zufahrtsverbot (Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan).

Nach § 23 Hessisches Straßengesetz besteht zur Kreisstraße eine 20 m tiefe gesetzliche Bauverbotszone. Mit dem geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes kann die Bauverbotszone eingehalten werden, nicht jedoch für die erforderlichen Stellplätze und eventuell untergeordnete Nebenanlagen. Nach inhaltlichen Abstimmungen mit der Fachbehörde Hessen Mobil stellt diese eine Zustimmung zur Unterschreitung des Abstands bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze in Aussicht. Die Freifläche ist zu bepflanzen.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Erschließung über den Radweg R 8 gegeben, ein separater Zugang zum Grundstück ist möglich. In ca. 150 m Entfernung (ca. 3 min Fußweg) befindet sich in der Westerwaldstraße eine Bushaltestelle (Haltestelle „Rotdornstraße“), die von den Buslinien 520 und 521 des VLDW angedient wird.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Hinweise und Empfehlungen des Regierungspräsidiums (Immissionsschutz) wird unter Berücksichtigung geplanter Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes eine Immissionsprognose erstellt.

6.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Bauplanungsrechtliche Grundlage ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 200-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 200-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Das Gebiet der Gemeinde Driedorf liegt außerhalb der Ortslagen nahezu flächendeckend im Vogelschutzgebiet Nr. 5314-450 „Hoher Westerwald“. Im Eingriffsbereich und seinem nahen Umfeld sind Strukturen vorhanden, die Potenzial als Lebensraum oder Teillebensraum streng geschützter Arten haben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Flächen dementsprechend einer artenschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen.

Eine Potenzialanalyse Artenschutz² kommt aufgrund der vorhandenen Strukturen zu dem Ergebnis, dass relevante Vorkommen von **Säugetieren** (streng geschützte Arten bzw. hochgradig gefährdete Arten wie Feldhamster und Haselmaus) nicht zu erwarten sind.

Strukturen mit Quartierspotenzial für **Fledermäuse** sind fehlen im Planbereich. Angenommen wird, dass das Gebiet kleiner Teil eines sehr großen Jagdgebiets ist. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten treten durch das Planungsvorhaben nicht ein.

In Bezug auf das Vogelschutzgebiet liegt das kleine Plangebiet sehr randlich und siedlungsnah. Theoretisch möglich sei ein Vorkommen von **Bodenbrütern**. Allerdings liegt das Plangebiet über 6 km entfernt von dem Schwerpunktgebiet für den Wiesenbrüterschutz. Zudem befinden sich hochwertige Grünlandbereiche außerhalb des Wirkraums des Vorhabens. Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich der Zielarten des Vogelschutzgebiets werden nicht erwartet und können ausgeschlossen werden.

Das Gebiet ist durch seine Lage zwischen dem stark genutzten Rad- und Fußweg (R 8) und der Kreisstraße regelmäßigem Freizeitdruck ausgesetzt und durch Störungen vorbelastet. Dennoch wird für das Gebiet in der Untersuchung ein geringes Potenzial zum Vorkommen von Brutvogelarten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand und für Brutvogelarten mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand angenommen. Die Vorortuntersuchung (Mai 2020) im Rahmen der Potenzialanalyse ergab keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebiets durch Brutvögel. Genutzt werden die Flächen von Vögeln aus dem angrenzenden Siedlungsbereich und dem weiteren Umfeld zur Nahrungssuche. Sie bilden einen kleinen Teil eines großen Nahrungsareals, mögliche Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung werden als nicht erheblich bezeichnet.

Eine Nutzung des Gebiets durch **Amphibien** als Laichgewässer-Wanderweg bzw. Landlebensraum wird ausgeschlossen.

Eine intensive Begutachtung der für **Reptilien** relevanten Strukturen im Gebiet und seinem Nahbereich erbrachte keine Ergebnisse, artenschutzrechtliche Betroffenheiten streng geschützter Arten treten durch das Planvorhaben nicht ein.

Bei Begehungen im Rahmen der Potenzialanalyse (Juli, August 2020) wurden im Plangebiet 15 **Tagfalterarten** nachgewiesen. Geschützte Arten nach der FFH-Richtlinie konnten nicht nachgewiesen werden. Das gesamte Untersuchungsgebiet (Plangebiet) hat nur eine mittlere Wertigkeit für die Artengruppe der Tagfalter.

Potenziell vorkommende Arten von **Käfern**, **Libellen** und **Heuschrecken** sind nicht planungsrelevant.

In der Zusammenfassung der Potenzialuntersuchung wird festgehalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich der Zielarten des Vogelschutzgebiets nicht zu erwarten sind und

² BG NATUR, Nackenheim, Dezember 2020: Potenzialanalyse Artenschutz Teil Fauna

ausgeschlossen werden können. Vorsorglich wird als Maßnahme des Artenschutzes empfohlen die Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden) auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu begrenzen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der gemäß § 2a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich. Die für die Vorhabenverwirklichung erforderlichen Grundstücke sind bzw. werden Eigentum der Vorhabenträger.

Das Plangebiet ist in die nachstehend tabellarisch aufgelisteten Teilflächen gegliedert (ca.-Angaben in Quadratmeter).

| Teilfläche | Zuordnung BauGB | Fläche | |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
| | | Fläche in ca. qm | Anteil |
| SO Einzelhandel | § 9 Abs. 1 Nr. 1 | 5.910 | 67,7 % |
| Verkehrsfläche - Straße | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | 2.260 | 25,9 % |
| Verkehrsfläche - Rad-/Fußweg | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | 560 | 6,4 % |
| Gesamtfläche | | 8.720 | 100% |