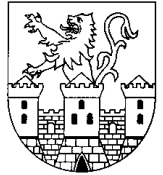


TOP	Thema / Erläuterung / Beschluss / Aufgabe	Abstimmungs- ergebnis			TYP	Verant- wortlich	Bemerkung / Handzeichen / Datum
		daf.	dag.	Enth.			

Protokoll zur Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 11.9.2018

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr

Ende der Sitzung: 19:30 Uhr



Bau- und Umweltausschuss		Verteiler:
a) <u>stimmberechtigt:</u>	Anwesenheit:	Ausschuss-Mitglieder
Florian Laggner (Vorsitzender)	anwesend	Bürgermeister
Wolfgang Hartmann	anwesend	Vors. Gemeindevertretung
Gert Rode (Schriftführer)	anwesend	Gemeindevorstand
Andi Wolf (für Michael Weis)	anwesend	
Manfred Mauer	anwesend	
Willi Denius	anwesend	
Torsten Kring	anwesend	
	7 von 7 stimmberechtigten Mitgliedern anwesend.	
b) <u>nicht stimmberechtigt:</u>		
Gem. Anwesenheitsliste		

Die Ausschuss-Mitglieder waren durch Einladung vom 04.09.2018 für den 11.9.2018 um 18:30 Uhr unter Mitteilung der Tagesordnung, zu einer Ausschuss-Sitzung einberufen worden. Der Termin wurde außerdem in der örtlichen Presse veröffentlicht.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung sowie Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf - Aufstellung des Bebauungsplanes "Schneidersgarten" im OT Mademühlen sowie 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Verschiedenes

1.	Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden a) Feststellung der Beschlussfähigkeit						
	Der Vorsitzende des BUA Florian Laggner begrüßt die Ausschussmitglieder, die anwesenden Mitglieder des Gemeindevorstandes, den Bürgermeister Carsten Braun sowie die interessierten Mitbürger.						
1.	Florian Laggner begrüßt und stellt die Beschlussfähigkeit des BUA fest.				I		

2.	Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf - Aufstellung des Bebauungsplanes "Schneidersgarten" im OT Mademühlen sowie 9. Änderung des Flächennutzungsplanes				
2.1	<p>In einer eingehenden Beratung werden die Entwicklung der derzeitigen Planung eines Neubaus des Penny Marktes in Mademühlen diskutiert. Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme des Büros KuBus zur Verfeinerung des Vorhabens vor. Diese Stellungnahme ist dem Protokoll beigefügt. Darüber hinaus liegt eine detaillierte Präsentation über das Vorhaben vor, welches der Einladung zur Sitzung beigefügt war. Vorsitzender verweist auf die Stellungnahme des Ortsbeirates Mademühlen, in der sich zwei OB-Mitglieder für den Neubau am geplanten Standort aussprechen, zwei weitere OB-Mitglieder haben sich der Stimme enthalten.</p> <p>Die Einfahrt zum geplanten Markt kann zwar geplant werden, muss aber von Hessen Mobil genehmigt werden. Ggf. kommt ein Kreisverkehr in Betracht.</p> <p>Die eingehende Diskussion ist wie folgt zusammenzufassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Markt muss in Mademühlen bleiben • Standortalternativen sind alle in Privatbesitz • Der ideale Standort ist die jetzt in Planung befindliche Örtlichkeit • Andere potenzielle Standorte weisen mehr oder weniger große Nachteile auf • Maßnahmen zur Lärmreduzierung müssen ggf. geprüft werden. Ggf. ist das Gebäude zu spiegeln oder um 90 ° zu drehen. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich 				
	<p>Beschlussempfehlung für die Gemeindevertretung: Der Bau- und Umweltausschuss gibt folgende Beschlussempfehlung: Für die Gemeindevertretung: Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schneidersgarten“ mit gleichzeitiger 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Neuentwicklung eines Standorts für die Nahversorgung zu schaffen.</p>	Daf.	Dag.	Enth.	B
		7	0	0	

3.	Verschiedenes
3.1	Eine kurze Diskussion gibt Hinweise auf mögliche Bebaubarkeit benachbarter Flächen zum geplanten Penny Markt.

Die Sitzung wird um 19:30 Uhr durch den Ausschuss-Vorsitzenden geschlossen.
Der Ausschuss-Vorsitzende dankt allen Beteiligten für die Mitarbeit.

Gert Rode
Schriftführer

Florian Laggner
BUA Vorsitzender

Erläuterung zur Tiefe der Alternativenuntersuchung für die Planung „Schneidersgarten“

Ergänzend zu den Stichworten in den Scopingunterlagen (und der Präsentation in der Gemeindevertretung) kann ich Ihnen hierzu folgende Stichworte geben:

- Grundsätzlich muss die Alternativenprüfung im städtebaulichen Planungsverfahren vor dem Hintergrund des Planungsziels durchgeführt werden. Das heißt es sind nur solche Alternativen zu betrachten, die für das Planungsvorhaben vernünftigerweise in Betracht kommen bzw. die sich der Sache nach anbieten. Eine theoretische Alternative kann schon einen frühen Verfahrensstadium ausgeschieden werden, wenn sie sich auf der Grundlage einer Grobanalyse als weniger geeignet erscheint.
- Planungsaufgabe hier ist die Schaffung von optimierten Standortvoraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm, einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und den erforderlichen Stellplätzen für Kunden. Unter „leistungsfähiger Verkehrsanbindung“ ist hier eine gute Erreichbarkeit für Lieferfahrzeuge und - Besonderheit des Standortes - für Wohnmobile zu verstehen. Aufgrund der besonderen Situation mit einem hohen Kundenaufkommen von Campern an der Krombachtalsperre wird der Markt auch zahlreich von - auch größeren - Wohnmobilen aufgesucht.
- Die genannten Aspekte engen die Eignung von Flächenalternativen bereits stark ein. Sowohl unter unternehmerischen Gesichtspunkten wie auch aus städtebaulichen Gründen ist ein Standort an einer leistungsfähigen Straße zentrale Voraussetzung.
- Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen (Flächenverbrauch) werden grundsätzlich Planungen im Innenbereich angestrebt. Bei der gegebenen Flächenanforderung (Grundstücksgröße ca. 5.000 qm) ist eine verkehrsgünstig gelegene, konfliktarme Fläche im Innenbereich von Mademühlen nicht erkennbar. Somit war die Suche auf die Randbereiche des Ortes zu beschränken.
- Als Alternative, die planungsrechtlich gewissermaßen vorbereitet ist, weil hier Siedlungstätigkeiten der Gemeinde Vorrang vor anderen Nutzungen haben, ist die geplante Wohnbaufläche im Nordosten des Ortes. Die Lage abseits der überwiegenden Verkehrsströme und die Erreichbarkeit nur nach Ortsdurchfahrt (konfliktträchtig) ist ein Ausschlusskriterium.
- Standorte am Ortsrand sind aufgrund der genannten besonderen Rahmenbedingungen vorrangig im Westen, orientiert in Richtung „Krombachtalsperre“ zu suchen. Hier sticht die Fläche am „Schneidersgarten“ hervor. Sie ist verkehrsgünstig gelegen, die Zufahrt lässt sich mit der Planung für das Gewerbegebiet „Am Schützenhaus“ kombinieren und bündeln. Zudem werden der Ort und schutzbedürftige Gebiete von einem Großteil der Kundenzufahrten freigehalten.
- An anderen Stellen (z.B. im Osten des Ortes) sind auch aus anderen planungsrelevanten Gesichtspunkten keine günstigeren Rahmenbedingungen gegeben. Insbesondere das Vogelschutzgebiet als beachtenswerter Belang reicht rundherum an die Ortslage heran.
- Auch die Alternative „Optimierung des Bestandsgrundstücks“ ist nicht realisierbar weil die notwendigen Flächenkapazitäten fehlen.
- Für den Standort „Schneidersgarten“ spricht aus unserer Erfahrung auch, dass die Grundstücke vom Vorhabenträger bereits gesichert sind. Damit ist auch die Umsetzung der Planung gewährleistet. Insoweit sind Anforderungen erfüllt, die z.B. auch bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen anzuwenden sind.