

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung

Vorbemerkung

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.

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, OT Driedorf“ 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 (RPM 2010) 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.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂ sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen ₂₀₀₀ gem. § 4 Abs. 9 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel im Bereich des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung wurde von der Gemeinde Driedorf mit Schreiben vom 04.04.2019 beim Regierungspräsidium Gießen gestellt. 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 gemäß 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.

Die Zielabweichungsentscheidung bildete die Grundlage für die weitere 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.

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

Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist:

1. die Darstellung von Sonderbauflächen i.S. § 1 Abs. 4 BauNVO zu Lasten von Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz.

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 1,33 ha. Die neu auszuweisende Sonderbaufläche für Lebensmitteleinzelhandel gem. §11 Abs. 3 BauNVO im Süden umfasst rd. 1,0 ha und die im Norden angrenzende Sonderbaufläche für Sport weist rd. 0,33 ha auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ und die erforderliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des o.g. Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung am 29.09.2020 wurden in gemeinsamer Sitzung der Feststellungsbeschluss zu der hier in Rede stehenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung gefasst.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Driedorf, die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (08/2020)
- Natura-2000 Verträglichkeitsprognose, 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

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen nicht.

Dies stellt sich insgesamt sowie für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- 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. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. 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 Wiesenvogelchen. 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 – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - 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.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 27.04.2020 bis einschließlich 05.06.2020 für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.¹

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Wasser- und Bodenschutz: Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, von Altablagerungen und der Lage des Plangebiets innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.
- Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz: Allgemeine Hinweise darauf, dass ausreichend Zufahrtswege für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge herzustellen sind und dass die Löschwasserversorgung sichergestellt sein muss.
- Hinweis darauf, dass sich infolge der Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3044 ergeben darf und dass Beleuchtung, Fahrzeugbewegungen und Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets zu keiner Blendung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 führen dürfen.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden beim Aufstellungsverfahren berücksichtigt und haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Es wurden keine Änderungen vorgetragen, die eine Änderung der Planunterlagen begründet hätten. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

¹ Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf erfolgte im Parallelverfahren.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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.

Da die Anregungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf in ihrer Sitzung am 29.09.2020 den Bebauungsplan Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung als Satzung beschlossen und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.