

Gemeinde Driedorf

**Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Gemeinde Driedorf  
für den Bereich des Bebauungsplans  
„Driedorf-Nord“ 4. Änderung**

Planstand: 03.08.2020

**Feststellungsexemplar**

Bearbeitung:

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

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

**Inhalt**

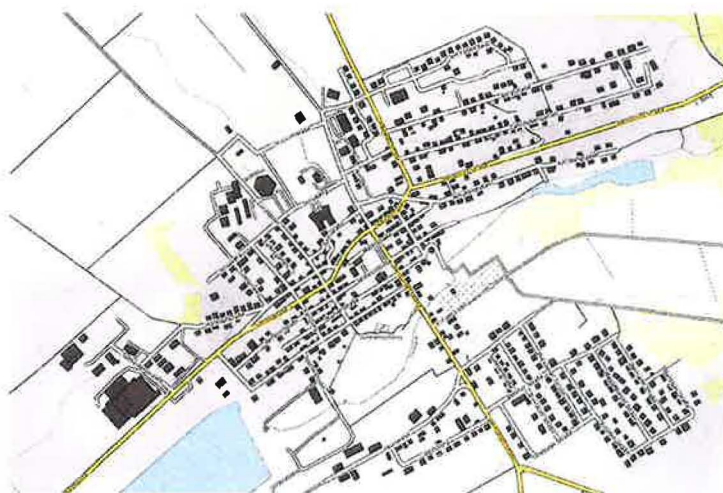
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.3	Übergeordnete Planungsebenen .....	7
1.3.1	Regionalplan .....	7
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>8</b>
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	8
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1.3	Schutzgebiete .....	8
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>10</b>
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	10
4.2	Heilquellenschutzgebiet .....	10
4.3	Überschwemmungsgebiete.....	10
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen .....	10
<b>5</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>11</b>

## 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 Plangrundstück schließt unmittelbar an den bestehenden Edeka-Getränkemarkt an und wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Im Zuge der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche von 756 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> erweitert sowie die bestehende Verkehrssituation und Parkplatzsituation verbessert werden.

Abb.:1: Übersichtskarte Driedorf



Quelle: [www.opentopo.org](http://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 erfolgsversprechend 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 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>, wovon 1.200m<sup>2</sup> auf Lebens- und Genussmittel und 300 m<sup>2</sup> Drogeriewaren zzgl. einer Verkaufsfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> 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<sub>LEH</sub>) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie bestandsorientiert die Ausweisung eines Sondergebiets Sport (SO<sub>Sport</sub>) 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 HLP<sub>G2012</sub> sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen<sub>2000</sub> gem. § 4 Abs. 9 HLP<sub>G</sub> 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.

**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 m<sup>2</sup> – davon 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig ist.

**Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:**

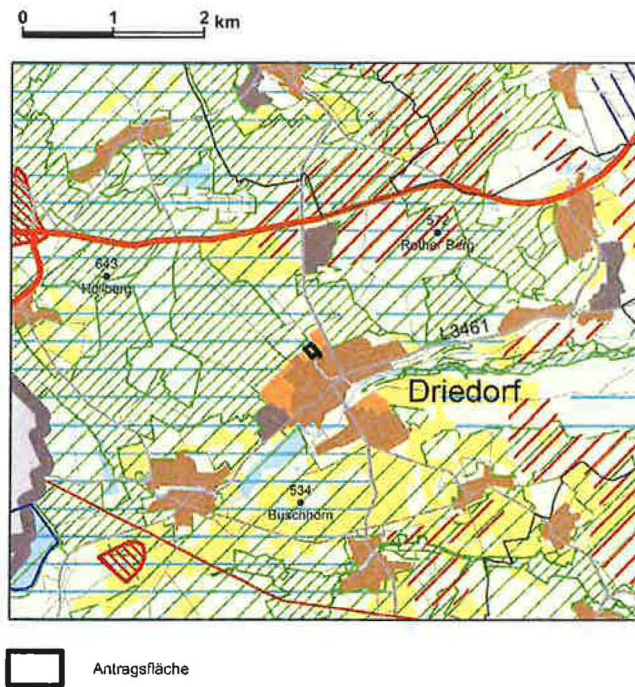
Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ nachzuweisen.

**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

**Karte 2**

Umfeld des Planstandorts



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

Im Mittelpunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie bestandsorientiert die Ausweisung eines Sondergebiets Sport (SO<sub>Sport</sub>) i.S. § 10 Abs. 2 BauNVO im nördlichen Anschluss daran.

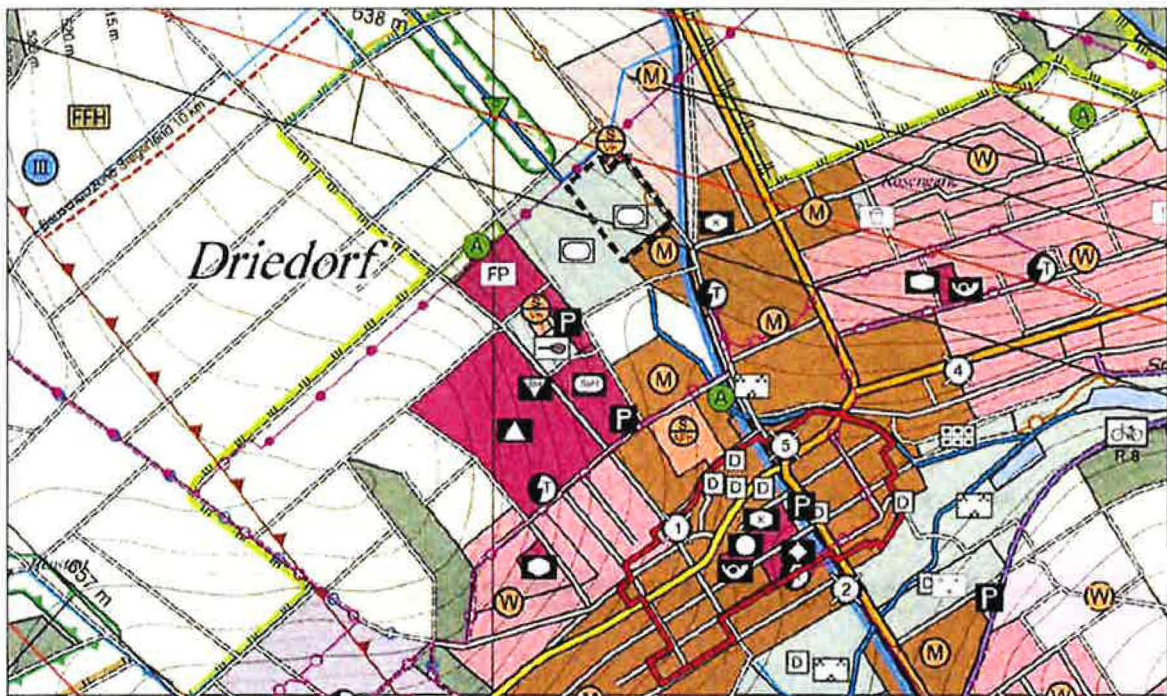
Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung.

#### 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.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf (2012)



genordet, ohne Maßstab

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.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den als Grünfläche Sportplatz dargestellten Bereich und wird begrenzt von:

- Norden: Vereinsheim mit angrenzender Grünfläche (Sonderbaufläche Sportlerheim (SOS) im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))
- Westen: Sportplatz (Grünfläche: Sportplatz)
- Süden: Edeka-Getränkemarkt (Mischbauflächen)
- Osten: Kita (Mischbauflächen)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rund 1,33 ha.

## 1.3 Übergeordnete Planungsebenen

### 1.3.1 Regionalplan

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. **Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 24.06.2019 folgendes beschlossen: Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ im Norden von Driedorf wird 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 m<sup>2</sup> – davon 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> 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 Maßgabe der Abweichungszulassung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden (vgl. Natura-2000-Vorprüfung). Weitere Details können dem Bebauungsplan bzw. der zugehörigen Begründung entnommen werden.

## 2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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, werden 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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf als Anlage bei.

Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf ebenfalls als Anlage bei.

### 2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Bebauungsplan und der 10. Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigelegt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

### 2.1.3 Schutzgebiete

Während sich im Süden und Osten Siedlungsgebiet an das Plangebiet anschließt und sich im Südwesten die übrigen Sportplatzflächen befinden, grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten unmittelbar an das Vogelschutzgebiet 5314-450 „Hoher Westerwald“ an. Die Flächen des FFH-Gebiets 5314-301 „Hoher Westerwald“, welches den nördlichen Bereich des Vogelschutzgebiets größtenteils überlappt, reichen nicht bis an den Geltungsbereich heran. Sie befinden sich rd. 250 m westlich und nordwestlich des Plangebiets bzw. reichen im Nordosten bis an die L 3044

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 die-



nen 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 Gutachter<sup>1</sup> 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.*

### 3 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.

<sup>1</sup> Natura 2000-Prognose Vogelschutzgebiet 5314-450 „Hoher Westerwald“. Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU, Dr. Jochen Karl, 35460 Staufenberg, Juli 2019

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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.**

#### **4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

##### **4.1 Trinkwasserschutzgebiet**

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.

##### **4.2 Heilquellenschutzgebiet**

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

##### **4.3 Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

##### **4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

#### **5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

## 6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

## 7 Verfahrensstand

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 02.10.2019 – 01.11.2019 (einschließlich), 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

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

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**

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
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>B</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>11</b>
1	Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen	11
2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
<b>C</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>14</b>
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<sub>LEH</sub>) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport (SO<sub>Sport</sub>) um das Vereinsheim neu zu errichten (Abb. 2).

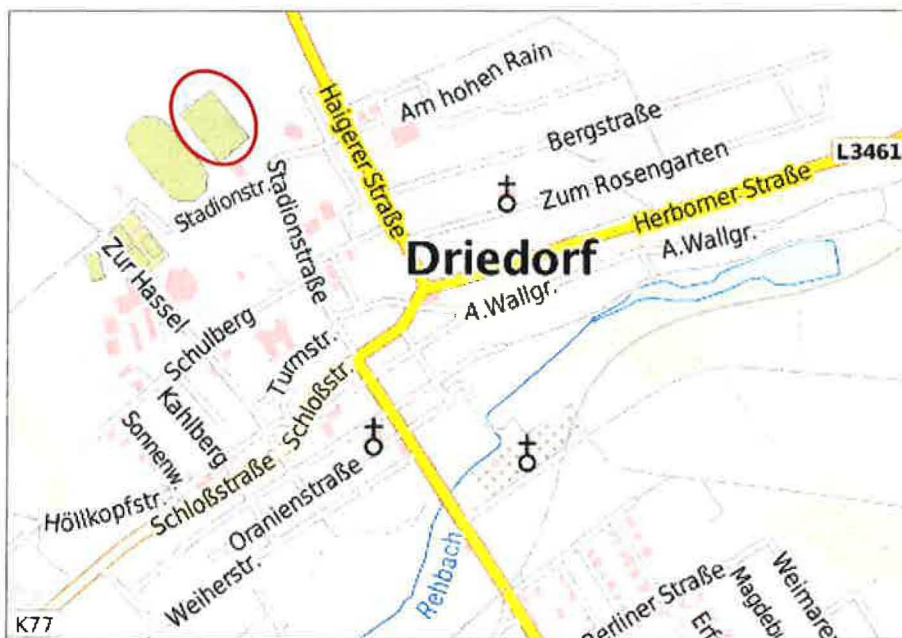


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umkreist)<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> © 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<sub>LEH</sub>) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> 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).

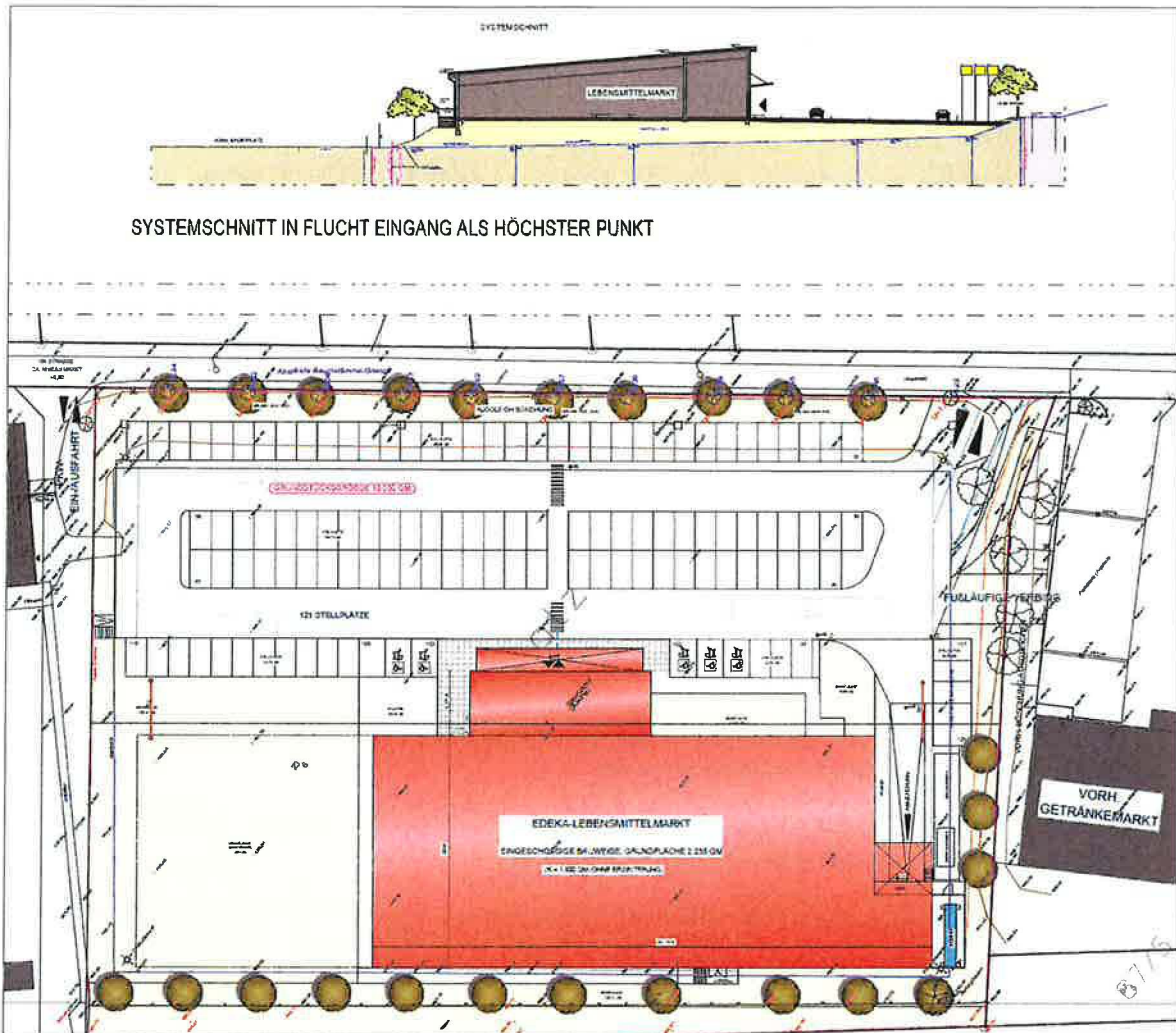


Abb. 3: Baukonzept Neubau EDEKA-Lebensmittelmarkt Driedorf (M 1:200, KK Architekten, Stand 11.2018)

### *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 m<sup>2</sup>, ein Strauch/5 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Lichtspektrern 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 Dreibock 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 Blütmischung 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 Blaufen. Ansaatstärke: 4 g/m<sup>2</sup>. Pflege: Die begrüneten 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			<b>1,461 ha</b>

## 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)<sup>2</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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 HAGBNatSchG<sup>3</sup>) 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 Umweltschadengesetz<sup>4</sup>, 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 Interesse<sup>5</sup> sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

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

<sup>4</sup>) Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - 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).

<sup>5</sup>) 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-Bodenschutzgesetz<sup>6</sup> 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 (2010<sup>7</sup>) stellt das als Sportplatz genutzte Gebiet als *Vorranggebiet – Siedlung Planung* dar.

<sup>6</sup>) 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).

<sup>7</sup>) 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)<sup>8)</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

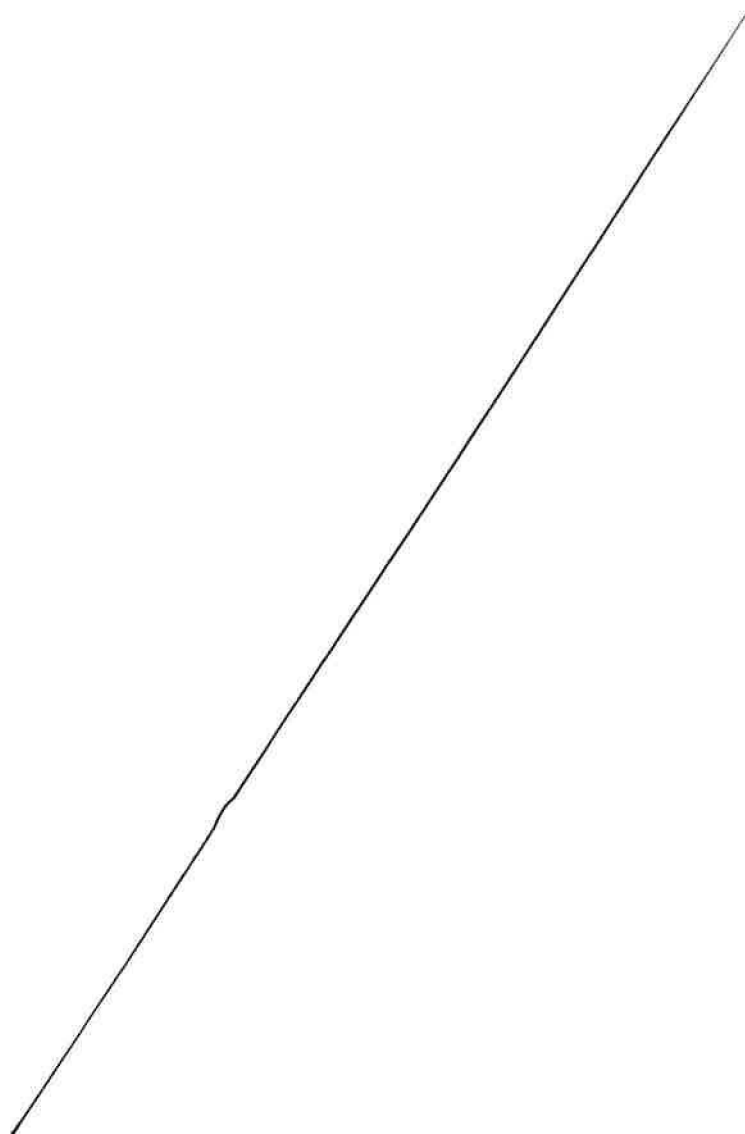
Tab. 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV - Eingriffsgebiet

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
<b>Bestand</b>					
02.200 Gebüsch, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten	39	1.355		52.845	
04.110 Laubbaum (10 St., 400 m <sup>2</sup> )	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	
<b>Planung</b>					
02.400 Neuanpflanzung Hecken/Gebüsch, heimisch, standortgerecht	27		441		11.907
04.110 Laubbaum, Erhalt (10 St., 400 m <sup>2</sup> )	34				13.600
04.110 Laubbaum, Neupflanzung (3 St., Stammumfang < 16 cm, à 1 m <sup>2</sup> )	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

<sup>8)</sup> 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.

8

3





<b>Summe</b>		<b>14.619</b>	<b>14.619</b>	<b>244.102</b>	<b>131.793</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-112.309</b>

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

Nutzungs- / Biototyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp		je Biotop-/Nutzungstyp	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
<b>Bestand</b>					
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	
<b>Planung</b>					
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
<b>Summe</b>		<b>11.343</b>	<b>11.343</b>	<b>350.215</b>	<b>462.526</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>+ 112.311</b>

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

## C UMWELTPRÜFUNG

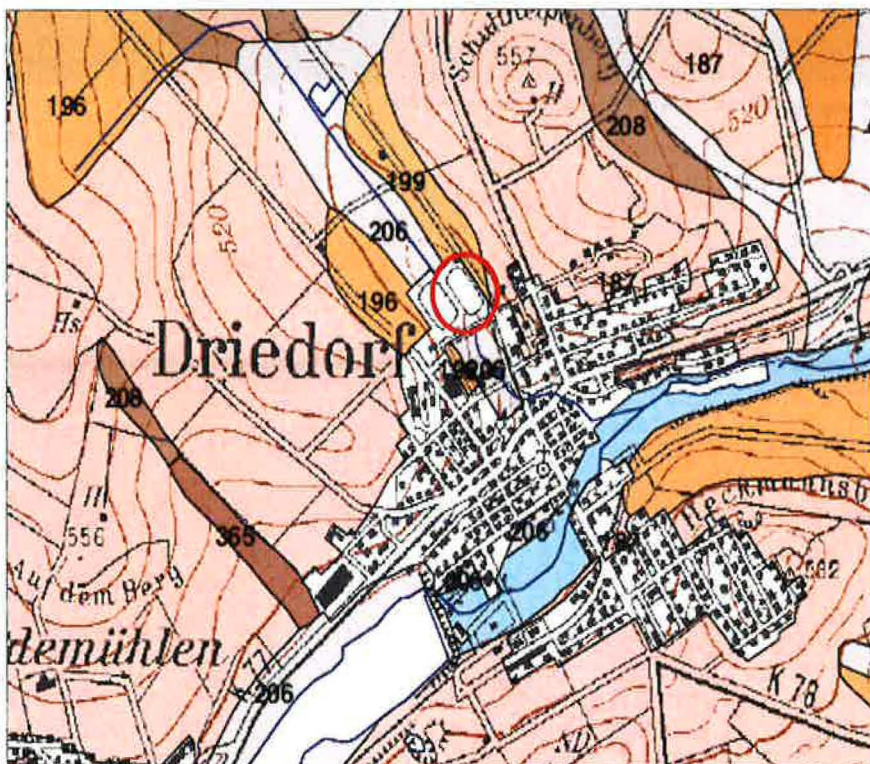
### 1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(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).<sup>9</sup> 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 Solifluktionsdecken 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.



<sup>9)</sup> 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

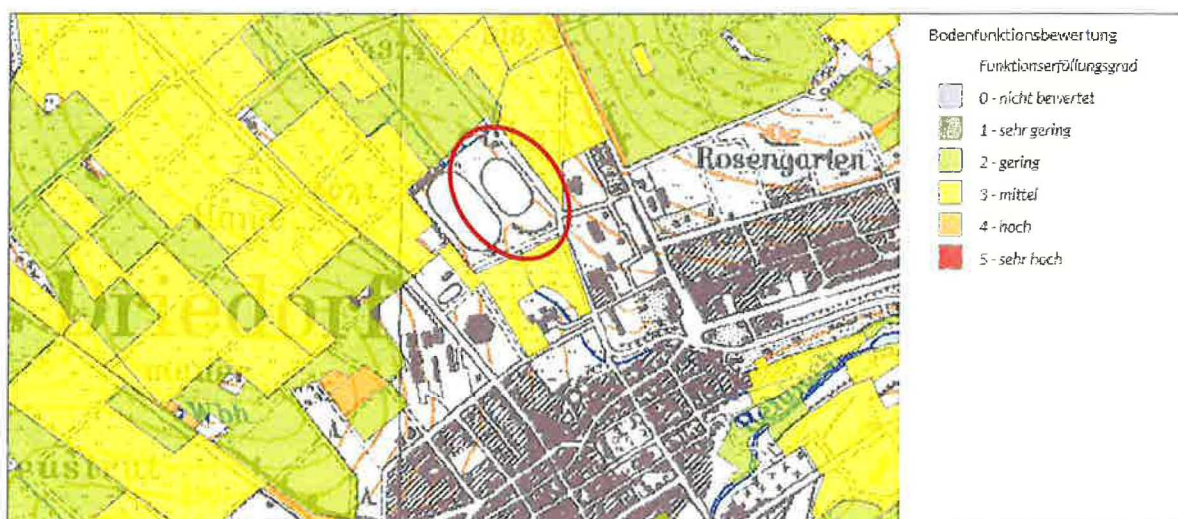
Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. 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).<sup>10</sup> Besondere Sensibilitäten, wie z.B. Erosionsanfälligkeit, sind für das Plangebiet jedoch nicht zu erkennen.



<sup>10)</sup> 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 2018<sup>11</sup>). 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 2018<sup>12</sup>). 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“, HMUKLV).

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

<sup>12</sup> 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>Centaurea 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

<b>V 1</b>	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.
<b>V 2</b>	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.
<b>V 3</b>	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.
<b>V 4</b>	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.
<b>V 5</b>	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)

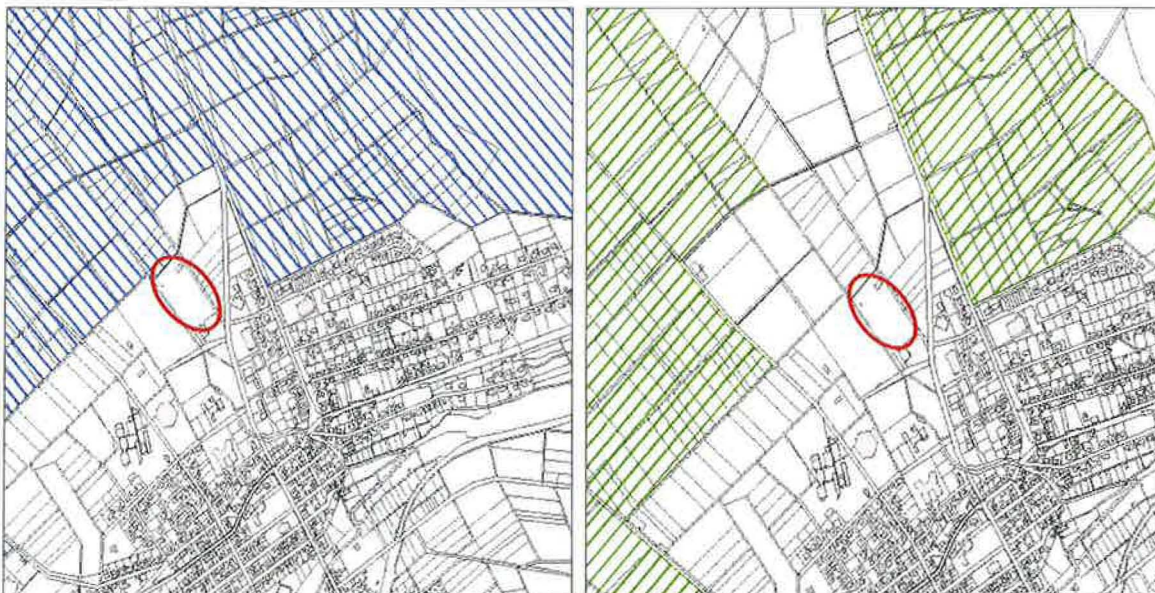
Unmittelbar nördlich des Plangebiets erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ (Nr. 5314-450). Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet und der Wiederherstellung der Baumhecke auf einem Flurstück innerhalb des Vogelschutzgebiets<sup>13</sup>, wurde hierfür eine separate NATURA 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 2007<sup>14</sup>).

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.

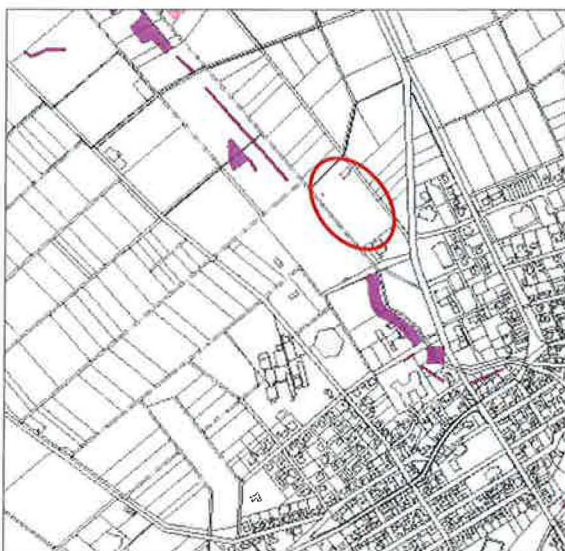
<sup>13</sup> Das Flurstück 16/1 in Flur 9 der Gemarkung Driedorf ist zwar Teil des Vogelschutzgebiets, liegt jedoch auch innerhalb des Geltungsbereichs des zur Satzung gebrachten Bebauungsplans „Driedorf Nord – OT Driedorf“ von 1989.

<sup>14</sup> 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](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 2018<sup>15</sup>



**Abb. 9:** Nach BNatSchG § 30 gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot umkreist). Die linearen Strukturen stellen das uferbegleitende Erlengehölz des Rinnbachs dar. Quelle: HLNUG 2018<sup>11</sup>

### 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

<sup>15)</sup> 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 2018<sup>16</sup>.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (Geoportal Hessen<sup>17</sup>). 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

<sup>16</sup>) 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.

<sup>17</sup>) 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>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling

#### 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 cinerea</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>	- Deutzie	<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

<b>VB 1</b>	<p><b>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</b></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>
<b>VB 2</b>	<p><b>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</b></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>
<b>VB 3</b>	<p><b>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</b></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>
<b>VB 4</b>	<p><b>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</b></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 uneingeschränkt 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>
<b>VB 5</b>	<p><b>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</b></p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschotterter 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 m<sup>2</sup> 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*, *Scorzoneroidees autumnalis*, *Tragopogon pratensis*. Geeignete Mischung: Mischung 1 „Blumenwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden. Ansaatstärke: 1 g/m<sup>2</sup>. 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 Brachfallen 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 potentiell 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 m<sup>2</sup> 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.

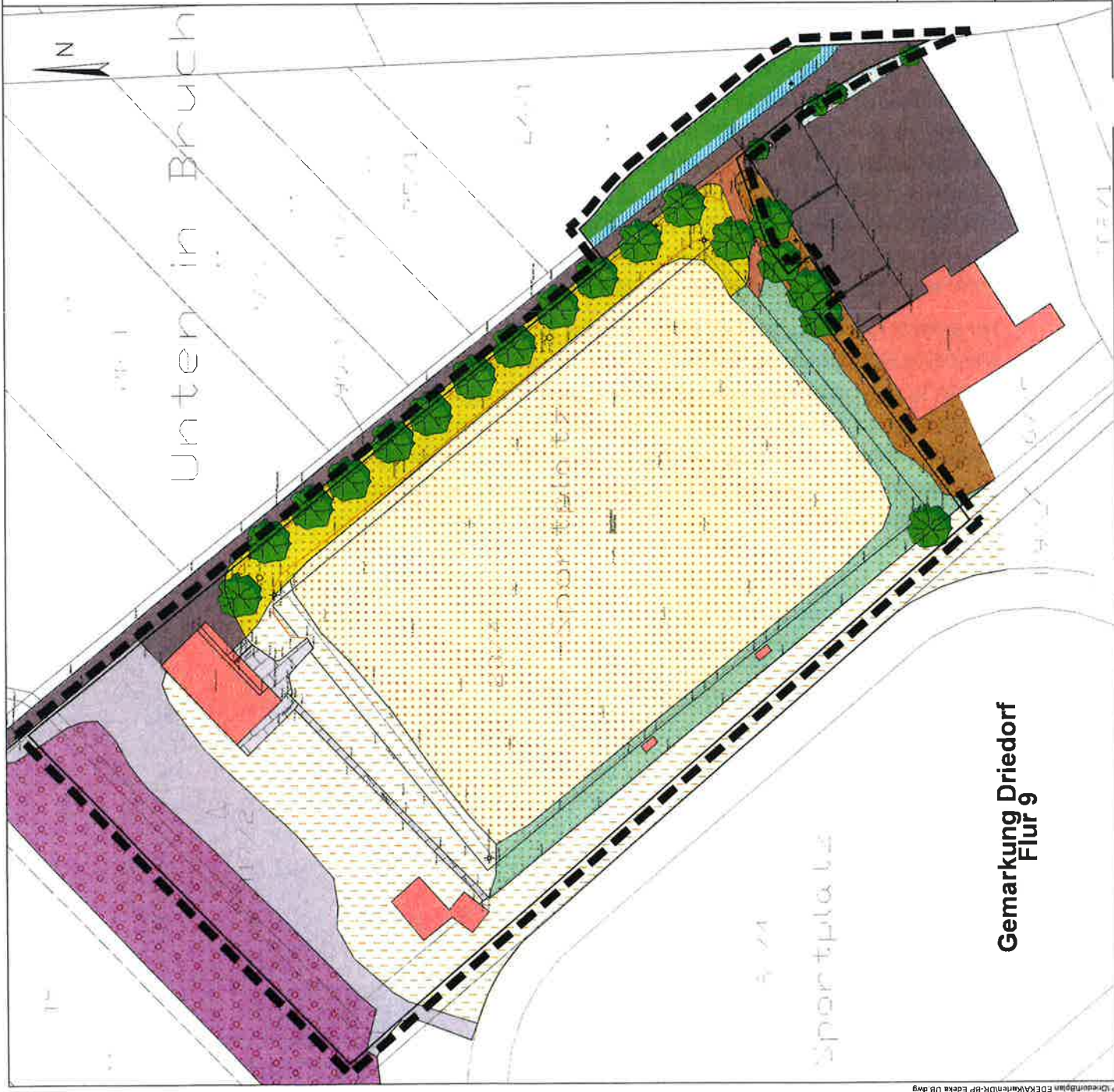
-  Geröllpflanzung, heimisch
-  Geröllpflanzung, standortfremd  
(Nachtrag, im Sommer 2019 gerodet)
-  Mäßig intensiv genutzte Frischwiese
-  Aschepflanzung mit kurzlebiger Ruderalflur
-  Rain auf Böschung
-  Ruderalflur frischer Standorte
-  Straßenrand
-  Wegeseitengraben
-  Straße, Asphaltweg, -platz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



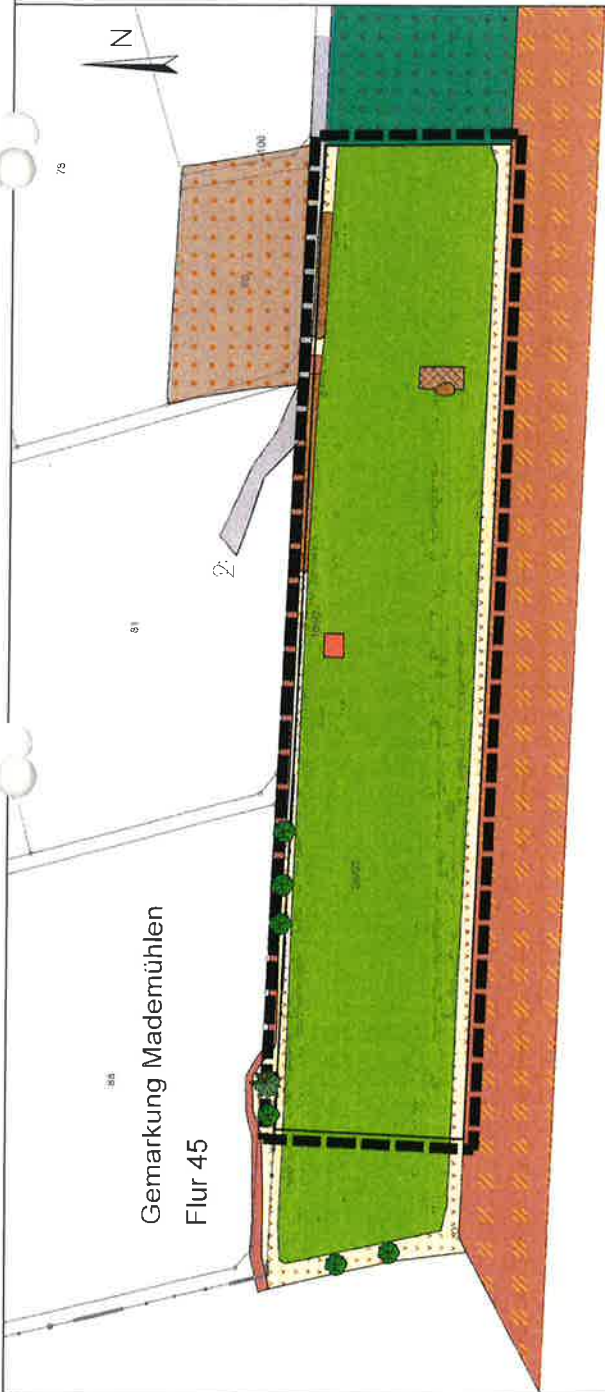
Dr. Jochen Keil  
 Hauptstraße 96  
 33490 Steinhilbering  
 Tel: (05406) 92 3 25-0  
 info@ibu-keil.de

Projekt-Nr.:	180302
gez.	U. Alles
Datum:	10.03.2020
Maßstab:	1:750

Ingenieurbüro für Umweltplanung  
 Gemeinde Driedorf  
 Bebauungsplan "Driedorf - Nord, OT Driedorf",  
 4. Änderung (EDEKA)  
 Umweltbericht  
 Vegetation und Nutzung

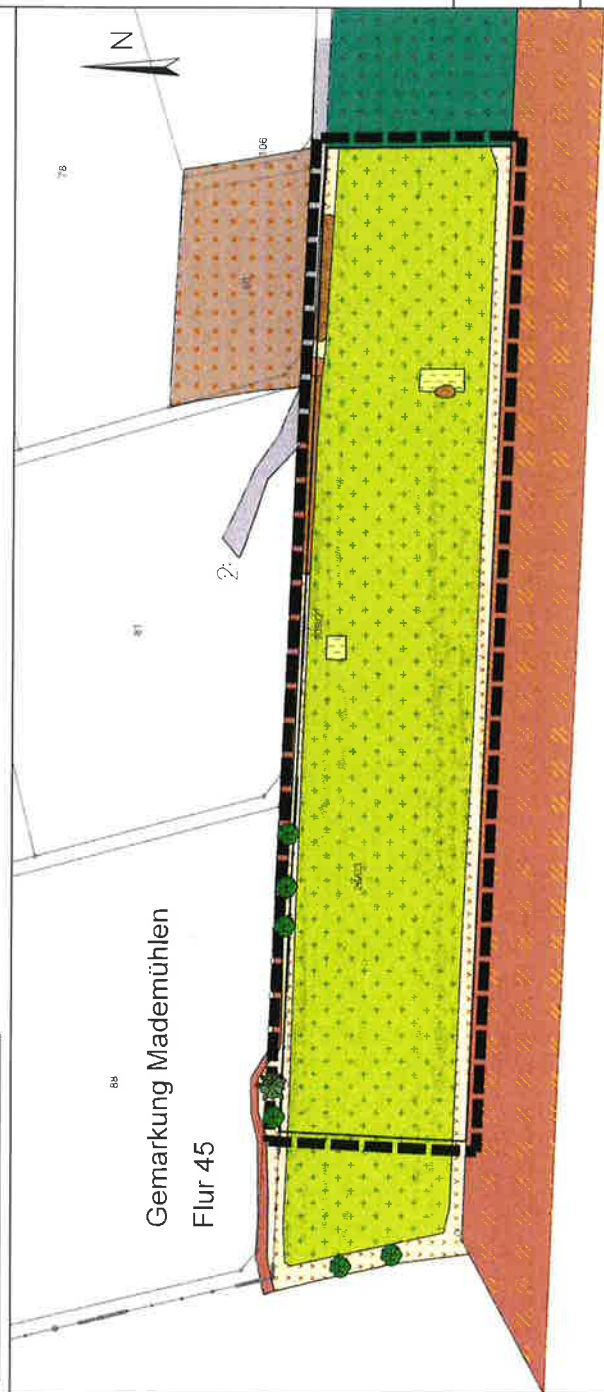


**Gemarkung Driedorf  
 Flur 9**



Ausgleichsfläche, Bestand

Flur 44



Ausgleichsfläche, Planung

Flur 44

Legende, Bestand:

- Grünland
- Gehölze
- Baumgruppe, Baumreihe
- Niedenwald
- Nadelwald
- Wegrain, Wiesenrain
- Schuldenweg
- Unbefestigter Feldweg
- Holzschuppen
- Lagerfläche
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gellungsbereich des Bebauungsplans

Legende, Planung:

- Grünlandextensivierung
- Naturnahe Grünlandanlage
- Gehölze
- Baumgruppe, Baumreihe
- Niedenwald
- Nadelwald
- Wegrain, Wiesenrain
- Schuldenweg
- Unbefestigter Feldweg
- Holzschuppen
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gellungsbereich des Bebauungsplans



Dr. Jochen Kull  
Hauptstraße 96  
35460 Saureberg  
Tel. (06436) 92 3 29-0  
info@ibu-kauf.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