

**Gemeinde Trebur
Ortsteil Astheim**

Bebauungsplan „Adam-Opel-Straße“ (Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“)

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

11. Oktober 2013

(Fassung auf der Grundlage der Änderung durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.2013)

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	2
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungsplan	4
4.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
5.	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....	5
6.	Natur und Landschaft	5
7.	Artenschutzrechtliche Aspekte	5
7.1	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung	6
7.2	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung	6
8.	Wasserwirtschaftliche Belange	6
9.	Altlasten.....	7
10.	Immissionsschutz.....	8
11.	Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen.....	8
11.1	Inhalt der Änderungen und Ergänzungen.....	8
11.2	Begründung der Änderungen und Ergänzungen	8
11.2.1	Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung	8
11.2.2	Begründung der Kennzeichnung.....	8
12.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	8
13.	Umweltbericht	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“	4
Abbildung 4: Luftbild (ohne Maßstab)	5

1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Maß der baulichen Nutzung für einen Teil der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Astheim an der Adam-Opel-Straße zu vergrößern.

Aufgrund einer konkreten Nachfrage eines Gewerbebetriebes sind hier höhere und größere Gebäude notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten von Astheim am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes und hat eine Größe von ca. 0,86 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Astheim in der Flur 2 die Flurstücke 136/5 (teilweise) und 136/6 (teilweise).

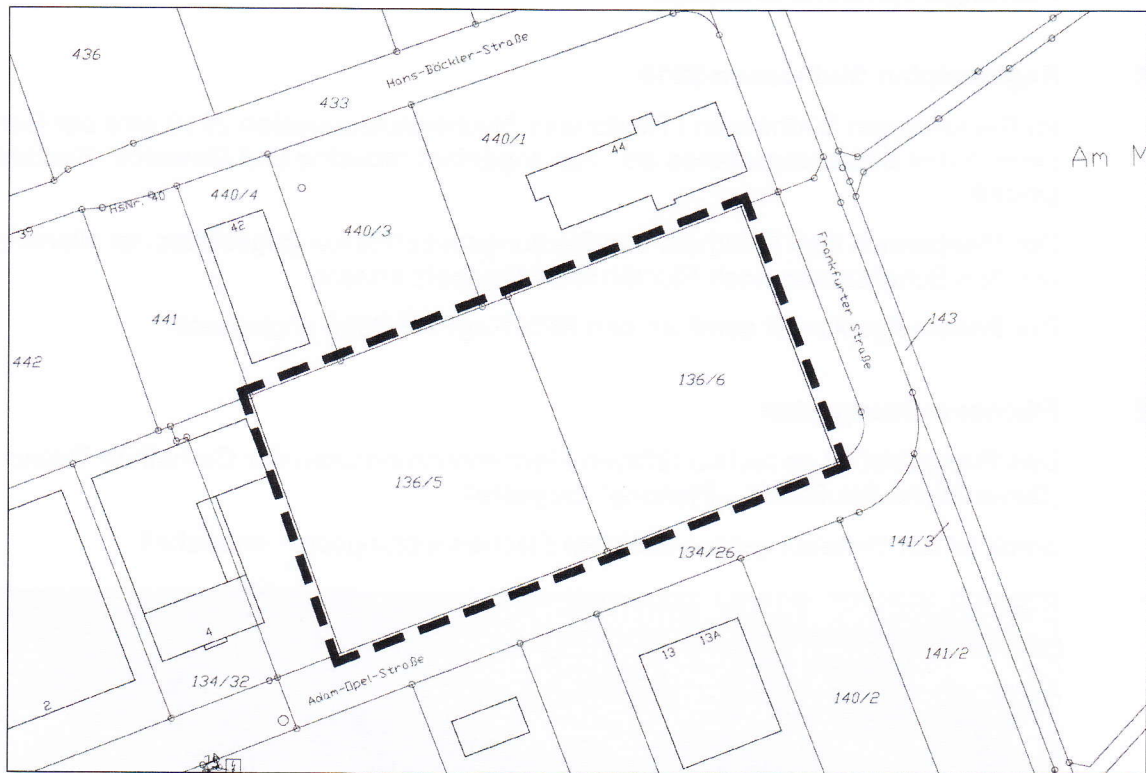


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes, ist allerdings nicht von den Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz erfasst.

Der Bebauungsplan ist somit an den RPS/RegFNP 2010 angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gewerbliche Baufläche – Planung“ dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

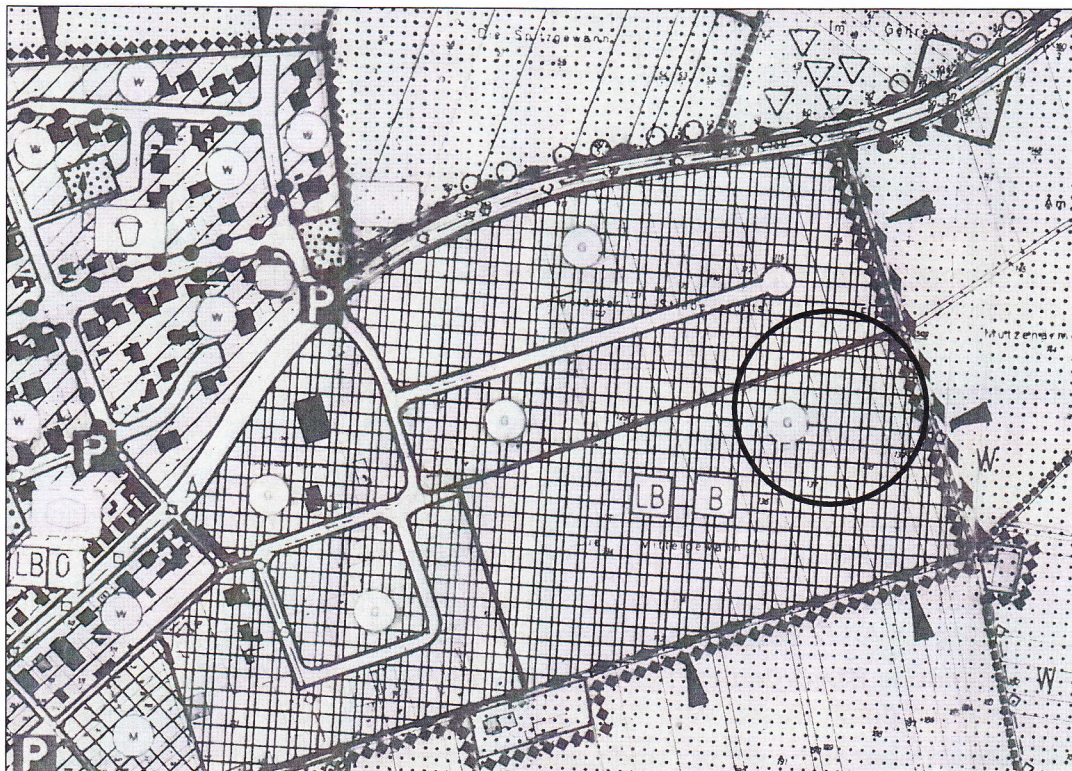


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahre 2003.

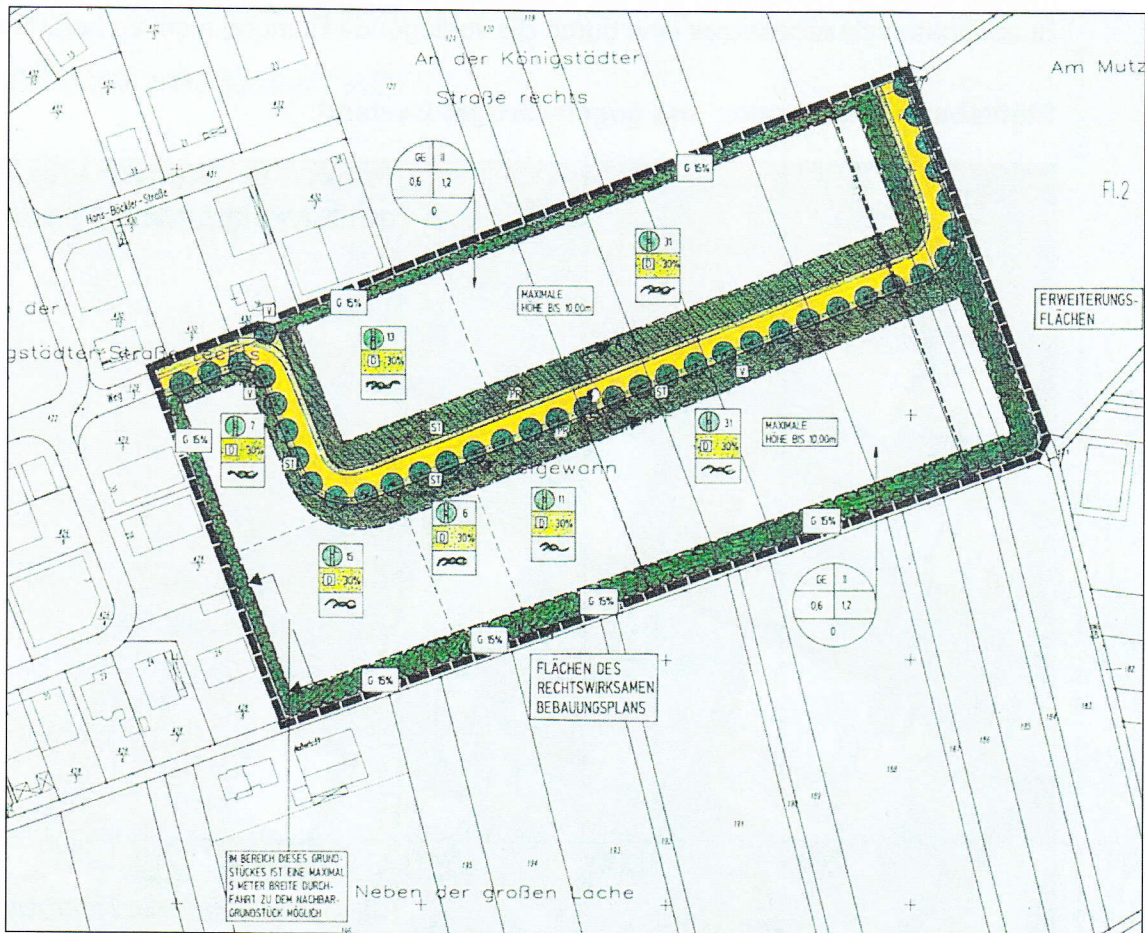


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

4.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.145 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht kann abgesehen werden.
- Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen nicht ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

5. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand



Abbildung 4: Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Osten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“. Im westlichen Bereich wird die Fläche als Parkplatz für Pkw und Lkw genutzt. Der nicht überbaute Teil der Fläche weist zur Zeit eine ruderal Hochstaudenflur mit Einzelbüschen, Schotterflächen und kleinere Böschungen auf.

Das Plangebiet ist über die Adam-Opel-Straße erschlossen.

6. Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption, sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim 1. Änderung und Erweiterung“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

Zur Zeit weist der unbebaute Bereich der Fläche eine ruderal Hochstaudenflur mit Einzelbüschen, Schotterflächen und kleineren Böschungen auf. Das Umfeld ist vorwiegend ackerbaulich geprägt.

7. Artenschutzrechtliche Aspekte

Für das Plangebiet wurden am 24. und 27. September 2013 zwei nachträgliche Begehungen durch das Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan im Oktober 2013 erstellt.

7.1 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der Vegetationsstruktur kann ein Brut-Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten sowie ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden.

Eine Brut von Vögeln kann in den vorhandenen Einzelbüschen und in einem dichten Distelbestand erfolgen. Möglich ist z.B. eine Brut des Distelfinks (*Carduelis carduelis*), einer Art, die in Hessen als auf der Vorwarnliste steht und deren Population sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet.

Fledermäuse werden den Geltungsbereich zur Jagd nutzen. Fledermausquartiere sind nicht vorhanden.

Bei günstigen Witterungsbedingungen wurde bei der Begehung am 27. September innerhalb des Geltungsbereiches keine Zauneidechse beobachtet. Im Norden der Fläche schließt Bebauung an, die im Westen eine westexponierte Böschung angrenzend zu Grünland besitzt. Auf dieser Böschung wurde ein Zauneidechsen-Jungtier beobachtet.

7.2 Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Vorbereitung des Baufeldes mit Gehölzrodung und Mahd von Hochstauden zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar	Vögel
M 2	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit mit Beleuchtung um Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.	Fledermäuse
M 3	Umgehender Bau eines Amphibienzaunes im Norden des Geltungsbereiches bei Baubeginn im Herbst. Besser: Beginn der Bauarbeiten in der Vegetationsperiode 2014, damit die Größe der Population eingeschätzt werden kann und damit Individuen umgesiedelt werden können	Zauneidechse
M 4	Belassen von besonnten Randstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.	Zauneidechse

Die angesprochenen Maßnahmen werden umgesetzt.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Wasserversorgungsunternehmen Gerauer Land als zuständiges Versorgungsunternehmen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der gemeindeeigenen Kläranlage.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei baulichen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen sind. Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999 S. 1659, mit Ergänzung vom 17. Juli 2006 (StAnz. 31/2006 S. 1704).

Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein werden gem. § 74 WHG bis zum 22.12.2013 auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt werden, die u.a. ein sog. „Extremhochwasser“ abbilden. Dabei wird es sich um ein Hochwasserereignis handeln, für das ein Hochwasserabfluss von $1,3 \times HQ_{100}$ zugrunde gelegt wird. Bei diesem Szenario wird es zu Überschwemmungen hinter den Rheinwinterdeichen kommen, so dass dort überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG vorhanden sein werden. Bei der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die hessische Rheinstrecke wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 79 WHG stattfinden. Als Überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG ermittelt, dargestellt und bekannt gemacht wird ein Gebiet erst nach Aufstellung der Hochwassergefahrenkarten im Rahmen der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans.

Derzeit liegen für die Hessische Rheinstrecke Hochwassergefahrenkarten aus dem Jahr 2002 auf der Grundlage älterer, analoger Geländemodellierungen vor, die angeben, zu welchen Hochwasserständen es aufgrund der damaligen Kenntnislage bei einem Extremhochwasser $HQ_{200} + 0,5 \text{ m}$ kommen würde. Auf die der Gemeinde Trebur vorliegende „Karte der Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines solchen Gebietes. Dass es im Rahmen der Neuerstellung der Hochwassergefahrenkarten aufgrund der nunmehr digitalen Modellierung und des geänderten Szenarios für das Extremhochwasser zu Abweichungen gegenüber den bisherigen Hochwassergefahrenkarten kommen wird, ist zu erwarten.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Gebiet, dass bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) gekennzeichnet.

9. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die K 159 und die angrenzenden Erschließungsstraßen belastet. Weiterhin gehen von den Gewerbebetrieben selbst Lärmemissionen aus.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet, ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsräuscheinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet schalltechnische Maßnahmen erforderlich machen.

Aufgrund der Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes, sind Auswirkungen durch Gewerbelärm auf genutzte bzw. geplante Flächen nicht zu erwarten.

11. Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen

11.1 Inhalt der Änderungen und Ergänzungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Änderung der Zahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse.
- Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m.
- Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6.
- Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als solches, in dem aufgrund hoher bzw. schwankender Grundwasserstände Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind und als überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

11.2 Begründung der Änderungen und Ergänzungen

11.2.1 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung

Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse, werden aufgrund der betrieblichen Erfordernisse eines konkreten Bauvorhabens an dieser Stelle notwendig.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Die Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6 korrespondiert mit der geänderten Zahl der Vollgeschosse.

11.2.2 Begründung der Kennzeichnung

Da das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ liegt, sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog. überschwemmungsgefährdete Gebiete), in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen sind.

12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist für den vorliegenden Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

13. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.