

**Gemeinde Trebur
Ortsteil Geinsheim**

1. Änderung des Bebauungsplanes “Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 1)

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Januar 2014

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

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

Teil A Begründung

1.	Verfahren	5
2.	Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung	5
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Rechtsgrundlagen	6
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
6.	Planungsrechtliche Situation	7
6.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
6.2	Flächennutzungsplan	8
6.3	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	8
6.4	Bebauungsplan	8
6.5	Veränderungssperre	9
7.	Schutzgebietsausweisungen	9
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	9
9.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	11
10.	Artenschutzrechtliche Aspekte	11
10.1	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung	12
10.2	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung	13
11.	Immissionsschutz	14
11.1	Trennungsgrundsatz	14
11.2	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung	14
12.	Allgemeiner Klimaschutz	15
13.	Belange der Wasserwirtschaft	15
13.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	15
13.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung	16
13.3	Wassersparmaßnahmen	16
13.4	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	16
14.	Altlasten	16
15.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
15.1	Anpassung an die der BauNVO 1990	18
15.2	Art der baulichen Nutzung	18
15.2.1	Mischgebiete mit Nutzungseinschränkungen	18
15.2.2	Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen	18
15.3	Maß der baulichen Nutzung	19
15.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20

15.5	Bauweise	20
15.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	20
15.7	Verkehrsflächen	20
15.8	Versorgungsanlagen	21
15.9	Oberflächenbefestigung	21
15.10	Niederschlagswasserversickerung	21
15.11	Artenschutzmaßnahmen	21
15.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
16.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	21
16.1	Dachformen und Dachneigungen.....	21
16.2	Dachaufbauten und –einschnitte.....	22
16.3	Sichtschutzanlagen	22
16.4	Werbeanlagen	22
16.5	Einfriedungen.....	22
17.	Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG	22
17.1	Regenwassersammelanlagen	22
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	23
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	23
20.	Bodenordnung	23

Teil B Vorprüfung des Einzelfalls

21.	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	25
22.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung	25
22.1	Angaben zum Standort	25
22.2	Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen.....	25
22.2.1	Art des Vorhabens	25
22.2.2	Wesentliche Festsetzungen	25
22.2.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25
23.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung.....	26
23.1	Fachgesetze	26
23.1.1	Umweltschutzziele	26
23.2	Fachplanungen	28
23.3	Schutzgebietsausweisungen.....	28
23.4	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG	29
24.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	29

24.1	Schutzgut Mensch	29
24.2	Schutzgut Boden.....	29
24.3	Schutzgut Wasser.....	30
24.4	Schutzgut Klima und Luft	30
24.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	32
24.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	32
24.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
24.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgüter.....	32
24.9	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	33
24.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	33
24.11	Alternativenprüfung	33
24.12	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	33
25.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
26.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich 1).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.).....	8
Abbildung 3: Bestand Nutzungen (o.M.)	10
Abbildung 4: Luftbild	11
Abbildung 5: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme	31

Teil A

Begründung

1. Verfahren

Am 26.02.2010 wurde von der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ für 2 Teilbereiche gefasst.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.09.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und der Geltungsbereich wurde im nördlichen Teilbereich 1 um Grundstücke nördlich des Beckerweges ergänzt und um das Flurstück Nr. 395/2 reduziert. Für dieses Flurstück wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untergasse“ für die Fa. Atotech Deutschland GmbH aufgestellt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.11.2012 wurde der Geltungsbereich erneut geändert. Der Geltungsbereich wurde um den gesamten südlichen Teilbereich 2 verringert und der nördliche Teilbereich 1 wurde um das Grundstück 402/2 (Trafostation) und einen Teil des Flurstückes 402/3 (Wertstoffhof) erweitert.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 1) umfasst den nördlichen Teilbereich 1.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 2) wird ein separates Änderungsverfahren durchgeführt.

2. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“ aus dem Jahr 1971. Die Bebauung nördlich des Beckerweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und somit im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“ in zwei Teilbereichen zu ändern und zu erweitern.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht aber in Teilen nicht mehr der festgesetzten Art der baulichen Nutzung:

Westlich der Untergasse ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich südlich des Beckerweges ist teilweise als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und eine Teilfläche ist als Fläche einer Gärtnerei ausgewiesen. Dieser Bereich weist jedoch eine gemischte mit Wohnen und Gewerbe auf.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung ist eine Modifizierung bzw. differenzierte Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereiche des Bebauungsplanes erforderlich. Für die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ und für die nicht eindeutig festgesetzte Fläche der Gärtnerei ist es erforderlich, die Art der Nutzung an die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur anzupassen. Ergänzend wird eine bisher nicht überplante Fläche nördlich des Beckerweges in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Nutzung festgesetzt.

Neben den o.g. Änderungen sollen modifizierte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Gestaltung getroffen werden.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 anzuwenden. Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist deshalb die Umstellung des gesamten Bebauungsplanes auf die Fassung der BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Trebur-Geinsheim.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 1) umfasst in der Gemarkung Geinsheim in der Flur 1, die Flurstücke 380/1, 381/3, 383/2, 385/1, 389/1,

395/4, 395/5, 395/6, 395/7, 401/3, 401/11, 401/12, 402/2, 402/3 (teilweise) und 557/2 (Untergasse, teilweise), sowie in der Flur 6, die Flurstücke 48/1, 48/4, 48/6, 48/7 und 54/5 (Beckerweg, teilweise).

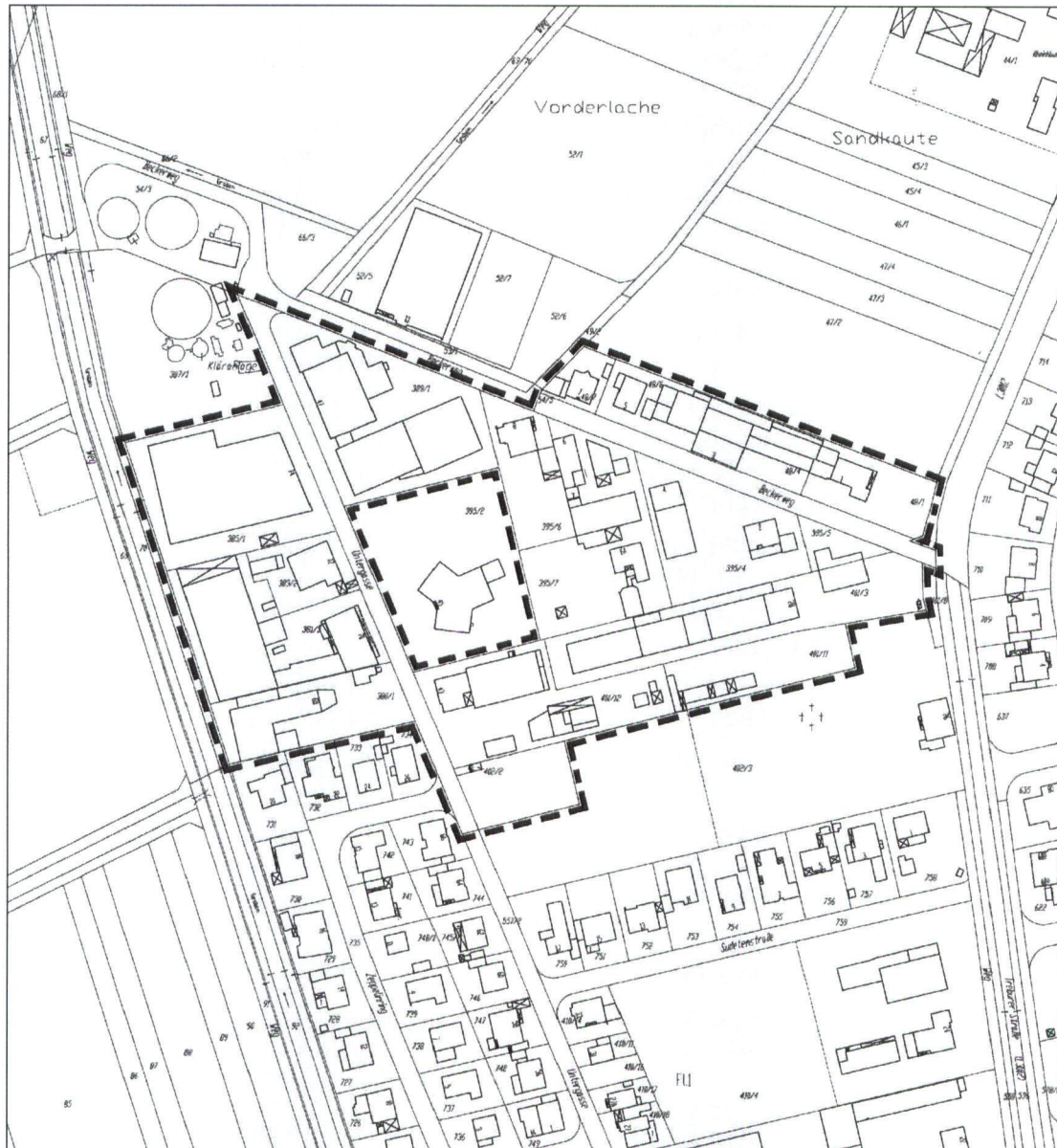


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich 1)

4. 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. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

- **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), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 umfasst ca. 3,98 ha. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt zwischen 0,6 und 0,8. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt damit gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 26.000 m² und liegt somit zwischen 20.000 m² und 70.000 m².

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig, jedoch ist aufgrund der Größe des Plangebietes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG notwendig. Siehe hierzu Teil B der Begründung.

Darüber hinaus sind auch bei Anwendung von § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu bearbeiten.

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.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Diesem Ziel wird somit entsprochen.

Der Planbereich liegt außerdem innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes, ist allerdings nicht von den Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz erfasst, die jedoch unmittelbar angrenzen.

Gemäß dem Ziel Z3.4.4-1 des Regionalplanes Südhessen 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.

Diesem Ziel wird durch die Bebauungsplanänderung entsprochen. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“. Lediglich ein kleiner bebauter Bereich nördlich des Beckerweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und somit im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Ausweisung neuer Bauflächen findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

6.2 Flächennutzungsplan

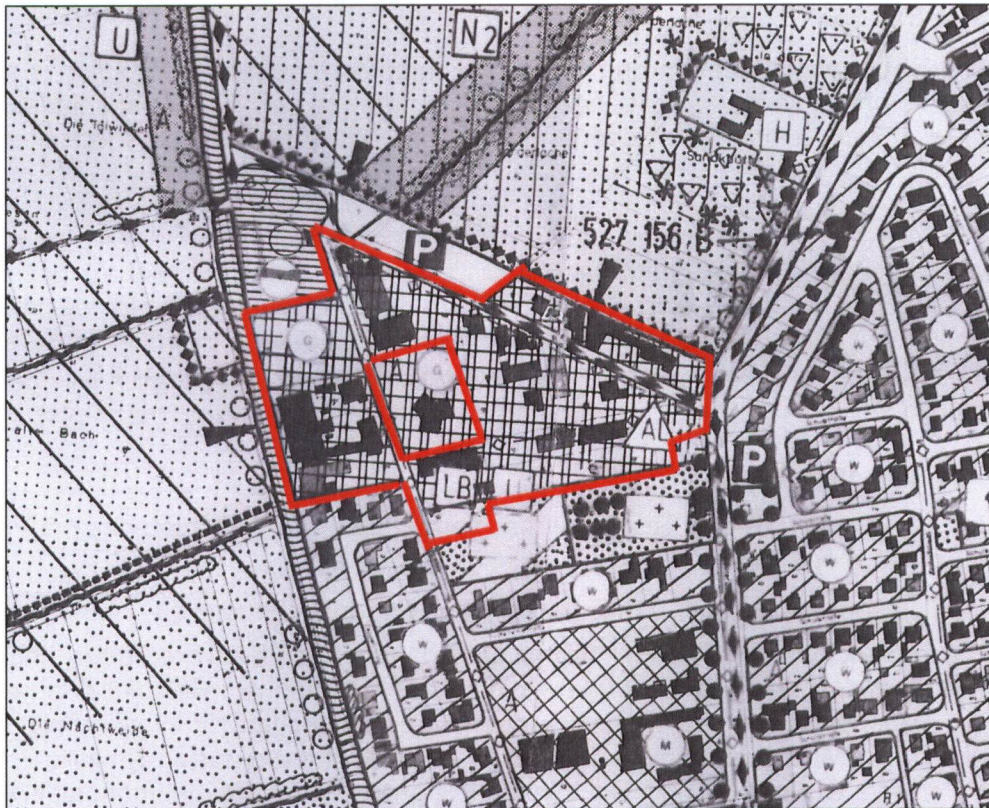


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Gewerbegebiete und Mischgebiete als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dargestellt. Der Bereich des Wertstoffhofes ist als geplante öffentliche Grünfläche, Friedhof ausgewiesen.

Im östlichen Bereich ist eine Kennzeichnung: „Umfassende Erhebung, Untersuchung und Sanierung von potentiell gefährlichen Altablagerungen“ dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung notwendig.

Im Rahmen der Berichtigung wird der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich des Plangebietes von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert. Im Bereich des Wertstoffhofes wird der als „geplante öffentliche Grünfläche, Friedhof“ dargestellte Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

6.4 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“ aus dem Jahr 1971.

Westlich der Untergasse ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6, zwei Vollgeschosse und offene Bauweise festgesetzt. Der Bereich südlich des Beckerweges ist teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Eine Teilfläche ist als Fläche einer Gärtnerei mit einem Bau- fenster ausgewiesen.

Die Bebauung nördlich des Beckerweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“. Der Bereich ist bebaut und liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“ in einem Teilbereich geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teilbereich 1) ersetzt den bisherigen Bebauungsplan innerhalb ihres Geltungsbereiches.

6.5 Veränderungssperre

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB ist eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ gemäß § 16 Abs. 1 BauGB erlassen worden, um insbesondere die in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke der Planung zu gewährleisten.

7. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt in einem Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird).

Diese Ausweisung basiert auf den Erkenntnissen folgender Studien:

- Hochwasserschutz am Rhein, - Räumliche Planung und Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten, insbesondere hinter den Deichen am Beispiel des hessischen Rieds -; (Ruiz Rodriguez + Zeisler, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden in Zusammenarbeit mit: Infrastruktur & Umwelt, Prof. Böhm und Partner, Darmstadt und Dr. Walter Pflügner, PlanEVAL, München; Wiesbaden, Darmstadt, München, 1999),
- Hochwasserschutz in Hessen – Ermittlung der Hochwasserschadenpotentiale im Hessischen Ried und hessischen Maingebiet -; (Ruiz Rodriguez + Zeisler, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden in Zusammenarbeit mit: Dr. Walter Pflügner, PlanEVAL, München; Wiesbaden, Darmstadt, München, 2000).

Die potentielle Überflutungshöhe beträgt gemäß der genannten Studien 3 – 4 m.

Geinsheim ist im Westen, Süden und Osten vom Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau“ (6116-450) umgeben.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst das Gewerbegebiet „Bannzäune/Lochweg“. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil durch gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungs- sowie Einzelhandelsunternehmen geprägt, weiterhin existieren ein Gastronomiebetrieb, ein Gästehaus und eine Arztpraxis. Vereinzelt befinden sich auch freistehende Wohngebäude mit ein bis drei Geschossen und maximal vier Wohneinheiten im Gebiet.

Im südwestlichen Bereich befinden sich eine Trafostation und ein Wertstoffhof der Gemeinde Trebur.

Die Grundstücke werden über den Beckerweg, die Treburer Straße und die Untergasse erschlossen.



Abbildung 3: Bestand Nutzungen (o.M.)

9. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet. Im Bereich der bestehenden, gewerblichen Bebauung finden sich überwiegend versiegelte Flächen mit Gebäuden, Parkierungs- und Lagerflächen. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind Grünbestände in Form von Abstandsgrünflächen mit Ziergehölzen oder Rasenflächen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Süden, Osten und Westen von weiteren Bauflächen geprägt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nordwestlich befindet sich die Kläranlage.



Abbildung 4: Luftbild

10. Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde für das gesamte Gebiet „Bannzäune Lochweg“ für die artenschutzrechtliche Prüfung eine Kartierung von Zauneidechsen durchgeführt und die Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse,

Vögel und weitere Artengruppen eingeschätzt (Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2012).

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Maßnahmen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereiche 1 und 2) dargestellt.

10.1 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

In dem Artenschutzbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 –3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, die durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Eingriffsfolgen werden benannt und erläutert.

Bei folgenden Arten bzw. Artengruppen, die von der Planung betroffen sein können, ist ein strenger bzw. europarechtlicher Schutzstatus gegeben:

- Fledermäuse
- Reptilien
- Vögel.

Zu den negativen Wirkungen, die mit der Umsetzung der Planung verbunden sein können, gehören insbesondere der Verlust von Lebensräumen und Fortpflanzungsstätten, die Verkleinerung von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie Störungen durch Lärm, Bewegungen und Licht insbesondere während der Bauphase.

Folgende Verbotstatbestände sind bei Vorkommen von streng oder europarechtlich geschützten Arten zu beachten:

Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)

Schädigungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nach § 44 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt wird. Hierzu können CEF-Maßnahmen vorgesehen werden.

Das Verletzungs- und Tötungsverbot wird durch die Maßnahmen M 1 und M 2 in Kapitel 10.2 vermieden. Dabei geht es darum Rodungs- und Abrissarbeiten in die Monate zu legen, in denen die Vögel nicht brüten und Fledermäuse nicht in Gehölz-Quartieren angetroffen werden. In Hinblick auf die Zauneidechse, die nicht nachgewiesen wurde, deren Vorkommen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgt kurz vor der Durchführung von Bauarbeiten auf den Flurstücken 410/4 und 415/4 eine Prüfung hinsichtlich eines Auftretens der Art (M 3). Eine Tötung jagender Fledermäuse wird vermieden, indem Bauarbeiten nicht in der Dunkelheit durchgeführt werden (M 5). Vor Abrissarbeiten werden die Gebäude hinsichtlich einer Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht (M 4).

Der Wegfall von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führt nicht zu einem Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da nur ein kleiner Teil des Gesamtlebensraums der lokalen Populationen verbreiteter Fledermaus- und Vogelarten und auch der Zauneidechse betroffen ist und diese Arten ein ausreichendes Angebot geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe nutzen können. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt jeweils im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin gewahrt.

Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ergebnis der Prüfung ist, dass es für Gehölz- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse und Reptilien zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten insbesondere in der Bauphase kommen kann.

Indem Rodungs- und Abrissarbeiten in den Monaten durchgeführt werden, in denen die Vögel nicht brüten und Fledermäuse nicht in Quartieren angetroffen werden, können Störungen erheblich reduziert werden (M 1 und M 2). Ein Verzicht auf Bauarbeiten in der Dunkelheit reduziert die Störungen für Fledermäuse (M 5). Es ist nicht zu erwarten, dass die verbleibenden Störungen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogel- und Fledermaus-Populationen führen werden, da von ihnen vor allem Vorkommen von verbreiteten Arten betroffen sind.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist bei Beachtung der in Kapitel 10.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben. Werden vor Abrissarbeiten von Gebäuden Fledermaus-Winterquartiere festgestellt, ist dies gesondert in Hinblick auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu prüfen.

10.2 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	Bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen erfolgen die Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Abrissarbeiten werden außerhalb der Vogelbrutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt.	Vögel
M 3	<i>Gilt nur für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 2):</i> <i>Direkt vor Beginn der Bauarbeiten auf den Flurstücken 410/4 und 415/4 erfolgt eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung des Geländes durch Zauneidechsen.</i>	Zauneidechse
M 4	Vor Abrissarbeiten erfolgt eine Prüfung von Gebäuden hinsichtlich einer Quartiernutzung durch Fledermäuse	Fledermäuse
M 5	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.	Fledermäuse

11. Immissionsschutz

11.1 Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (u.a.) schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies wird als Trennungsgrundsatz bezeichnet (Grundsatz der Vermeidung von Immissionen, die auch auf andere Weise als nur durch die räumliche Trennung erfolgen kann). Jedenfalls handelt es sich bei dem Inhalt des § 50 Satz 1 BImSchG nicht um eine rechtliche Schranke, die im Wege der Abwägung nicht überwunden werden kann. Die Regelung wurde vom Bundesverwaltungsgericht vielmehr als ein sog. Optimierungsgebot verstanden, dessen Bedeutung darin bestehe, den dort enthaltenen Zielvorgaben für die Abwägung ein besonderes Gewicht zuzumessen und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit (relativ) einzuschränken, wobei die Zielvorgabe jedoch im Konflikt mit anderen Zielen zumindest teilweise zurücktreten kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 22. März 1985, BVerwGE 71, 163, 165 = NJW 1986, 82 und vom 4. Mai 1988, NVwZ 1989, 151, 152).

In der Vergangenheit wurde durch die Rechtsprechung bereits der Grundsatz herausgearbeitet, dass der Trennungsgrundsatz in erster Linie für die Beplanung bisher unbebauter Flächen gelte, nicht aber für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage.

Bei der Überplanung bereits bestehender Gemengelagen ergibt sich aus dem Trennungsgebot eine Art Verschlechterungsverbot, wobei ein zentrales Problem darin liegt, festzulegen, in welchem Umfang die Verbesserungen zugunsten des einen dem anderen als Belastung zugemutet werden dürfen.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und deren rechtlicher Umsetzung zu gewährleisten, dass das angestrebte Schutzziel, nämlich ein der Umgebung angemessener Schallschutz erreicht wird.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, ausreichende Emissionskontingente für neue Ansiedlungen zu ermöglichen, wobei als Orientierung dient, dass:

1. sich für die bereits innerhalb des Bebauungsplangebietes angesiedelten Firmen keine Verschlechterung gegenüber den bestehenden Genehmigungen ergeben und
2. weiterhin der Schutzanspruch der benachbarten gemischten Nutzungen bezüglich der Lärmauswirkungen gewährleistet bleibt.

11.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung

Das Gewerbegebiet wird horizontal durch Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO in der Art gegliedert, das zum einen Mischgebiete als Puffer zwischen gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung festgesetzt werden und zum anderen Gewerbegebiete ausgewiesen werden, in dem die gewerblichen Nutzungen in Teilen auf mischgebietsverträgliche Betriebe beschränkt werden.

Im Plangebiet werden deshalb zwei Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete GE/N2 und GE/N3 ausgewiesen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden diese Teilgebiete in der Art festgesetzt, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wurde, aber mit der Einschränkung versehen wurde, dass die Gewerbebetriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiete) das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Mit diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Gebiete ausgehen.

Das Grundstück Untergasse 47 wird als „Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen“ GE/N1 festgesetzt. Dies ist möglich, da keine Wohngebiete direkt angrenzen.

Gemäß der TA-Lärm sind im baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren grundsätzlich folgende immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm anzuwenden.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 TA-Lärm

Zeile	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		Tag	Nacht
1	Industriegebiet (GI)	70	70
2	Gewerbegebiet (GE)	65	50
3	Mischgebiet (MI) Kerngebiet (MK) Dorfgebiet (MD)	60	45
4	Allgemeines Wohngebiet (WA) Kleinsiedlungsgebiet (WS)	55	40
5	Reines Wohngebiet (WR)	50	35
6	Kurgebiet, Krankenhaus	45	35

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen der GRZ von 0,6 und 0,8 wird die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2012 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es befinden sich Haltestellen östlich des Gebietes in der Treburer Straße.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ebenfalls durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die er-

forderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar. Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

13.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

Diese Festsetzung schließt eine eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen von privaten Flächen getroffen.

13.3 Wassersparmaßnahmen

Es wird festgesetzt, das Niederschlagswasser in geeignete Rückhalteinrichtungen, Zisternen zu leiten und als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung und Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche Belange wie z. B. ein ausreichender Grundwasserflurabstand nicht entgegenstehen.

13.4 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen möglich, die vom Planungsträger zu beachten sind.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt aktuell 1 - 2 m im Plangebiet, bei GW-Hochwassersituationen auch weniger. Insbesondere für das östlich gelegene ca. 300 m weit entfernte Naturschutzgebiet „Große Lache von Geinsheim“ stellt der Grundwasserbewirtschaftungsplan Aufspiegelungen dar.

14. Altlasten

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist eine Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei im Jahr 2012 war festzustellen, dass sich für das Plangebiet folgende Einträge ergaben:

Nr. 433.014.020-000.011 (Altablagerung ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim)
Nr. 433.014.020-001.003 (Altstandort Beckerweg 6)
Nr. 433.014.020-001.025 (Altstandort Untergasse 74)

Darunter befindet sich der Betrieb Baugeschäft Bierbaum mit Gerätewartung Branchenklasse 4 (433.014.02.-001.003), der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.

Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der Akte jedoch nicht.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen wie folgt durchgeführt.

- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung des Altstandortes „Beckerweg 6 in Trebur“, Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 09.12.2013
- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung der Altablagerung „Ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim“, Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 06.12.2013

Für den ALTIS-Eintrag Nr. 433.014.020-001.025 (Altstandort Untergasse 74) lag die Notwendigkeit zur Durchführung einer umfassenden Einzelfallrecherche grundsätzlich nicht vor. Diese gilt nämlich nur „bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial“. Da ein Ortsvergleich im Rahmen einer Übersichtsbegehung durch den Gutachter ergab, dass es sich bei dem registrierten, nur rund zwei Jahre angemeldeten Großhandel mit Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel in einem mehrgeschossigen Bürogebäude eher um einen vorüber gegangenen „Vertriebsstandort“, als um einen altlastenverdächtigen Altstandort handelt, wurde auf eine umfängliche Einzelfallrecherche verzichtet.

Ergebnisse der Untersuchungen:

Wie aus den beiden gemäß Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 des HLUg erstellten Einzelfallrecherchen hervorgeht, ergaben sich für das Planungsgebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast gemäß § 2 BBodSchG. Somit besteht für die Umsetzung des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen.

Für das Grundstück „**Beckerweg 6**“ konnte sich ein Anfangsverdacht nicht bestätigen. Dieser Sachverhalt wird im Altlasten-Informationssystem mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ vermerkt.

Für die Altablagerung „**Ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim**“ konnte sich ein Anfangsverdacht ebenfalls nicht bestätigen. Es konnten weder gesicherte Hinweise auf die genaue Lage, noch auf die Art der abgelagerten Materialien gefunden werden. Gesichert scheint lediglich, dass sich die Altablagerung nicht im Bereich der Bebauungsplanänderung befindet. Die meisten (unbelegten) Aussagen der Anwohner wiesen darauf hin, dass sich die Altablagerung auf einen kleinräumigen Bereich im Nordosten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 402/3 beschränkt. In Zukunft wird die Altablagerung im Altlasten-Informationssystem auf diesem Grundstück mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt werden.

Hinweise:

Vom Regierungspräsidium Darmstadt wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die Einzelfallrecherche die Lage und die Art abgelagerter Stoffe des ehemaligen Gemeindemüllplatzes nicht abschließend geklärt werden konnte. Deshalb ist es angezeigt seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden in Zukunft bei Bautätigkeiten, die im Bereich der vermuteten Lage der Altablagerung stattfinden, vorab Auflagen zur Klärung des Sachverhaltes zu fordern. Dies sollte mittels einer frühzeitigen Hinzuziehung eines Fachgutachters in Altlastenfragen geschehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf außerdem 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.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Anpassung an die der BauNVO 1990

Für den ursprünglichen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 anzuwenden. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“ wird durch die 1. Änderung (Teilbereich 1) nach Norden erweitert. Da die Gebietserweiterung bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant war, gilt hier die aktuelle BauNVO von 1990.

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet, erfolgt nun für den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013. Dadurch kann das Gesamtgebiet auf der Grundlage einer einheitlichen, aktuellen BauNVO beurteilt werden.

15.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzt, um so den zur Zeit vorherrschenden Nutzungen zu entsprechen sowie diese planungsrechtlich zu sichern.

15.2.1 Mischgebiete mit Nutzungseinschränkungen

Im Norden des Plangebietes werden drei Teilflächen als „Mischgebiet“ ausgewiesen um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und hier Bebauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Die südlich des Beckerweges gelegene Fläche war bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt und die nördliche Fläche war bisher nicht Teil des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“. Diese beiden Teilflächen werden als MI/N1 festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Plangebiet einfügen.

Die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ganz ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr benötigen. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet durch seine Randlage nicht gegeben. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da die Struktur des Plangebietes sich für diese Nutzung nicht eignet.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen wegen der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten und der von diesen Nutzungen ausgehenden Störungswirkungen an diesem Standort nicht erwünscht sind.

Die Teilfläche westlich der Untergasse, welche das südlich angrenzende Wohngebiet von dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet trennt, ist als MI/N2 festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitgehend dem mit MI/N1 festgesetzten Nutzungskatalog, jedoch sind hier zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zusätzlich noch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

15.2.2 Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (Teilgebiete GE/N1, GE/N2 und GE/N3) festgesetzt.

In dem als GE/N1 ausgewiesenen Teilbereich sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden in diesem Teilbereich Lagerplätze als selbstständige Anlage, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, ausgeschlossen.

Aufgrund der Zielsetzung, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven, eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensivere Betriebe zu sichern, werden die Lagerplatznutzung als selbstständige Grundstücksnutzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr benötigen. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet durch seine Randlage nicht gegeben.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen wegen der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten und der von diesen Nutzungen ausgehenden Störungswirkungen an diesem Standort nicht erwünscht sind.

Im Westen und Süden sind zum Schutz der Wohnbebauung zwei Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete GE/N2 und GE/N3 ausgewiesen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden diese Teilgebiete so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wurde, aber mit der Einschränkung versehen wurde, dass die Gewerbebetriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiete) das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Mit diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Gebiete ausgehen. Hierzu wird auf Kap. 11 hingewiesen.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden auch in diesen Teilbereichen Lagerplätze als selbstständige Anlage, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, ausgeschlossen.

In dem als GE/N3 festgesetzten Teilgebiet werden zusätzlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dieser Teilbereich ist durch einen Gebietszuschnitt geprägt, der sich nicht für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben eignet.

15.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse werden durch die 1. Änderung beibehalten.

Da für das bisher nicht überplante Mischgebiet nördlich des Beckerweges sowie für die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche südlich des Beckerweges keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestanden, werden nun die für ein Mischgebiet zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt.

In dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des Plangebietes ist wie im Ursprungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

15.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Ursprungsbebauungsplan in Teilbereichen bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Für die Bereiche südlich des Beckerweges, für die bisher keine überbaubaren Flächen festgesetzt waren, werden entsprechend der bestehenden Bebauung überbaubare Flächen festgesetzt. Eine differenzierte Festsetzung ist in Anbetracht der Bestandsbebauung nicht erforderlich.

Zur Steigerung der Wohnqualität und um energiesparendes Bauen zu ermöglichen, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zugelassen. Diese Festsetzung wird vor allem für Wohngebäude in Frage kommen.

Der Bau von vorgelagerten Wintergärten kann sowohl die Wohnqualität als auch die Energieeffizienz steigern. Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist. Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

15.5 Bauweise

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise werden weitgehend übernommen:

Für das Mischgebiet MI/N2 am Westrand werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Damit soll gesichert werden, dass sich die Baustruktur dem südlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet abfügt.

In den übrigen Mischgebietsflächen und den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Jedoch wird die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten Rechnung getragen.

15.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung des geplanten Gebietscharakters werden für die Bereiche, die als Mischgebiet ausgewiesen sind, Regelungen zur Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude aufgenommen. Dadurch sind in Wohngebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung, jedoch insgesamt höchstens 3 Wohnungen pro Grundstück, zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, die beabsichtigte Nutzungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern zu sichern. Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll auch sichergestellt werden, dass die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden. Es muss sichergestellt sein, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

15.7 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen „Beckerweg“ und Untergasse werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

15.8 Versorgungsanlagen

Die im Bereich des Friedhofs an der Untergasse vorhandenen Versorgungsanlagen Trafostation und Wertstoffhof werden entsprechend ausgewiesen.

15.9 Oberflächenbefestigung

Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

15.10 Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, soweit es nicht als Brauchwasser weiter verwendet wird, sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, ist - soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – zu versickern.

Die Versickerung oder Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Diese Festsetzung schließt eine eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein.

15.11 Artenschutzmaßnahmen

Die Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass aufgrund der Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind. Diese werden in Kapitel 10.2 erläutert.

15.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen gewährleisten die Durchgrünung der Baugrundstücke und das Anlegen von Pflanzflächen insbesondere an den Grundstücksrändern.

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind geneigte Dächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Die Vorgabe der Dachneigung bei geneigten Dächern von mindestens 30° bis maximal 45° berücksichtigt die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 11,50 m und 13,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden im Plangebiet und sichert eine relativ einheitliche Gestaltung der Wohngebäude.

Um auch Pult- und Flachdächer im Baugebiet zu ermöglichen, sind hierfür flachere Dachneigungen von 5° bis 25° für Pultdächer und bis zu 5° für Flachdächer zulässig. Die Verwendung von Pultdächern ermöglicht zudem die passive Sonnenenergienutzung.

Tonnendächer sind nicht zulässig.

Definition: Ein Tonnendach ist gewölbt wie eine halbe liegende Tonne. Es bildet also eine Dachform, deren Querschnitt ein Kreissegment darstellt.

16.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich an den Architekturelementen, die im Umfeld des Plangebietes anzutreffen sind. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche zurückhaltend sind. Daher sollen Dachaufbauten sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen. Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Daher soll durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau des Daches nicht unnötig erschwert werden. Deshalb werden durch die Festsetzungen lediglich Mindestanforderungen formuliert.

So darf die Summe der Länge der Dachaufbauten und –einschnitte max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen. Zum Ortgang sind Mindestabstände einzuhalten, um so zu gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Die Dachfläche soll als solche markant erkennbar sein. Innerhalb dieser Grundregel bestehen ausreichend Spielräume, den Dachraum durch Dachausbau baulich zu nutzen.

16.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

16.4 Werbeanlagen

Da sich die Nutzung des Gebietes ändert und Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind zwar Werbeanlagen in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig. Ein generalisierendes Verbot bestimmter Werbeanlagen ist aber dann zulässig, wenn ein Gebiet eine einheitliche städtebauliche Prägung aufweist (BVerwG Urt. v. 28.04.1972, BVerwGE 40, 94). Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen wird auch Fremdwerbung ausgeschlossen. In einem Mischgebiet gehört zwar – anders als etwa in reinen und allgemeinen Wohngebieten – gewerbliche Werbung zu den allgemein zulässigen Grundstücksnutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ein Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung ist jedoch dann zulässig, wenn das Mischgebiet von Wohnnutzung geprägt ist (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 20.03.2001, 1 A 426/00). Auch diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

16.5 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

17. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

17.1 Regenwassersammelanlagen

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird die Regenwasserrückhaltung und die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) festgesetzt. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche Belange wie z.B. ein ausreichender Grundwasserflurabstand nicht entgegenstehen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sollen die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet werden.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Die potentielle Überflutungshöhe beträgt gem. der in Kapitel 7 „Schutzgebietsausweisung“ genannten Studien 3 - 4 m

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet innerhalb der Ortslage von Trebur-Geinsheim. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

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 planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

20. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Teil B

Vorprüfung des Einzelfalls

21. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Teilbereich 1) hat eine Größe von ca. 3,98 ha, so dass durch die Bebauungsplanänderung aufgrund der Festsetzungen der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaubare Fläche von ca. 26.000 m² entstehen kann.

Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschritten und es muss nachgewiesen werden, dass von dem Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Um eine bessere Übersichtlichkeit und Lesbarkeit zu gewährleisten, wird die Vorprüfung des Einzelfalls in Form eines Umweltberichtes abgearbeitet.

22. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

22.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteiles Geinsheim in der Gemeinde Trebur westlich der Treburer Straße und wird über den Beckerweg und die Untergasse erschlossen.

22.2 Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen

22.2.1 Art des Vorhabens

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“. Ein Teilbereich nördlich des Beckerweges ist bisher unbeplant.

Mit der 1. Änderung (Teilbereich 1) wird der seit dem Jahr 1971 rechtswirksame Bebauungsplan geändert und nach Norden erweitert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt den bisherigen Bebauungsplan innerhalb ihres Geltungsbereiches.

22.2.2 Wesentliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen und als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,50 m. Das Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 festgesetzt. Zulässig ist eine abweichende zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die vorhandenen Straßen Beckerweg und Untergasse werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Es werden Vorgaben zu Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung sowie zur Grundstücksbegrünung gemacht.

Aus gestalterischer Sicht werden Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen sowie Dachaufbauten und -einschnitten getroffen. Zusätzlich wird die Errichtung von Sichtschutzanlagen und Einfriedungen sowie Werbeanlagen geregelt.

22.2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,98 ha.

23. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

23.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **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), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

23.1.1 Umweltschutzziele

Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde- rung bewirkt werden soll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Er-

	haltung wildlebender Vogelarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Schutzgut Landschaft

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.

23.2 Fachplanungen**Regionalplan Südhessen 2010**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt.

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

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Gewerbegebiete und Mischgebiete als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dargestellt. Der Bereich des Wertstoffhofes ist als geplante öffentliche Grünfläche, Friedhof ausgewiesen.

Im östlichen Bereich ist eine Kennzeichnung: „Umfassende Erhebung, Untersuchung und Sanierung von potentiell gefährlichen Altablagerungen“ dargestellt.

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Bannzäune Lochweg“. Ein Teilbereich nördlich des Beckerweges ist bisher unbeplant.

23.3 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Geinsheim ist im Westen, Süden und Osten vom Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau“ (6116-450) umgeben. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Gebiet innerhalb der Ortslage von Geinsheim handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

23.4 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

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 planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Siehe hierzu auch Teil A der Begründung, Kapitel 19.

24. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

24.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
Erholung - Bestehendes Gewerbegebiet, überwiegend bebaut, sowie Mischnutzung bestehend aus Wohnen und Gewerbe - in der Umgebung überwiegend Wohnbauflächen und nördlich sowie westlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen - Friedhof und Wertstoffhof im Süden des Plangebietes - keine Bedeutung für die Erholung Immissionen - Ausweisung von gewerblichen und Mischbauflächen mit möglichen Lärmemissionen	Erholung - keine negativen Auswirkungen - keine Beeinträchtigung des Friedhofes Immissionen - keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Erholung - Erhalt des Friedhofes - Weitere Maßnahmen nicht notwendig Immissionen - Zonierung der zulässigen baulichen Nutzungen - Einschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.		

24.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
- ebenes Relief - Geologie: pleistozäne Ablagerungen des Oberrheingrabens - Boden: Braunerden und Pseudogleye - bestehendes Siedlungsgebiet, überwiegend bebaut, großflächig versiegelt - anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung, Auffüllungen und Umlagerungen - teilweise noch unversiegelte Bodenbereiche als Standort für Vegetation vorhanden - Hinweise auf 2 Verdachtsflächen (Beckerweg 6 und ehem. Gemeindemüllplatz Geinsheim im Altlasten-Informationssystem 2012) - Einzelfallrecherchen für zwei Verdachtsflächen durchgeführt (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 06.12.2013)	- dauerhafte Versiegelung der bisher noch nicht bebauten Bereiche - in diesen Bereichen Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) in geringem Umfang	- Beschränkung der überbaubaren Flächen durch die Ausweisung einer GRZ - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen im Bereich der Baugrundstücke

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
und 09.12.2013: - Für beide Verdachtsflächen konnte sich ein Anfangsverdacht nicht bestätigen.		
Bewertung: Aufgrund der bestehenden großflächigen Bebauung und der damit verbundenen Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen		

24.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
Grundwasser - Größtenteils bebauter Bereich mit relativ geringer Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung Oberflächengewässer - keine Oberflächengewässer vorhanden	Grundwasser - Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für Grundwasserneubildung und Versickerung (in geringem Umfang) Oberflächengewässer - keine zu erwarten	Grundwasser - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers Oberflächengewässer - nicht notwendig
Bewertung: Aufgrund der bestehenden Bebauung und Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

24.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
- Plangebiet besitzt aufgrund großer Gewerbegebäude und großflächig versiegelter Bereiche Tendenz zu verstärkter Überwärmung - Fläche hat aufgrund der geringen Größe und des ebenen Reliefs keine Bedeutung für den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen - bestehende Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Temperatenausgleich)	- Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für den Klimahaushalt in einem untergeordneten Maß	- Grundstücksbegrünung mit positiven klimatischen Auswirkungen
Bewertung: Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung erfüllt das Plangebiet keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.		



24.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
- größter Teil des Plangebietes überbaut und versiegelt (Gebäuden, Parkierungs-, Lagerflächen) - Grünbestände nur in untergeordnetem Maß vorhanden (Abstandsgrün, Ziergehölze, Rasen, Baumpflanzungen) Artenschutz - Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2012, siehe auch Kapitel 10 - Nachweis von typischen Vogelarten des Siedlungsraumes und der halboffenen Kulturlandschaft - Nachweis von Gebäudefledermausarten und Fledermäusen, die ihre Quartiere in Baumhöhlen haben - Lebensräume für Zauneidechsen vorhanden; jedoch kein Nachweis im Plangebiet und in der näheren Umgebung	- überwiegend bereits bebaute Flächen, Verlust von Freiflächen in Form von Ziergärten in einem untergeordneten Maß - keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten Artenschutz - Störungen während der Bauzeit (Lärm, Bewegungen, Licht) - Störung/evt. Vertreibung von Gehölzbrütern durch Flächeninanspruchnahme - Störung/evt. Vertreibung von Nischenbrütern und Gebäudefledermäusen durch Abriss von Gebäuden - Verkleinerung von Jagdrevieren	- Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche Artenschutz - Bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: - Durchführung von Rodung, Gehölzschnitt und Abriss nur von Anfang Oktober bis Ende Februar - keine Bauarbeiten in der Dunkelheit, um Störungen/Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden - vor Abrissarbeiten Prüfung auf potenzielle Fledermausvorkommen
Bewertung: Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, da die betroffene Flächen überwiegend nur eine geringe Wertigkeit besitzen.		

24.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Landschaft/Ortsbild		
- Gewerblich genutzte Bauflächen mit großvolumigen Gebäuden, Parkierungs- und Lagerflächen sowie Bebauung mit Hausgärten - Umgebung geprägt durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und Westen, Wohnbebauung im Osten und Süden - Friedhof im Süden des Plangebietes	- überwiegend bereits bebaute Flächen - Bebauung und Versiegelung noch nicht bebauter Bereiche, Verlust von Grünbeständen in diesen Bereichen	- Begrünung des Grundstücksfreiflächen
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft		

24.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine	- keine	- nicht notwendig
Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.		

24.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgüter

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind für die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

24.9 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Von dem Vorhaben gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen aus. Daher kann von einer Umweltprüfung abgesehen und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

24.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes für ein bereits erschlossenes und größtenteils bebautes Gewerbe- und Mischgebiet.

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass die bisher noch nicht bebauten Bereiche bebaut oder nachverdichtet werden.

24.11 Alternativenprüfung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes, voll erschlossenes und bebautes Gewerbe- und Mischgebiet handelt, das durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich überplant und neu geordnet wird, ist eine alternative Planung nicht möglich.

24.12 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zur Erstellung der Vorprüfung des Einzelfalls wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (Februar 2012),
- Bebauungsplan „Trebur – Bannzäune Lochweg“ (1971),
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2010, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Trebur).
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ in Trebur-Geinsheim, Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2012,
- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung des Altstandortes „Beckerweg 6 in Trebur“, Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 09.12.2013
- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung der Altablagerung „Ehemaliger Gemeindefüllplatz Geinsheim“, Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 06.12.2013

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Dennoch beruhen einige Angaben bei der Beurteilung des Umweltzustandes auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen.

25. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Bei Anwendung des § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Daher ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht auf Bebauungspläne anzuwenden, die in diesem Verfahren aufgestellt werden.

26. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes und größtenteils bebautes Gewerbe- und Mischgebiet mit einer Größe von ca. 3,98 ha. Das Plangebiet unterliegt

aufgrund der bestehenden Nutzungen einer Vorbelastung in Bezug auf die Naturraumpotenziale.

Die Bebauung entspricht in Teilen nicht mehr der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung ist in Teilen des Plangebietes eine Modifizierung bzw. differenzierte Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche des Bebauungsplanes erforderlich. Ergänzend wird die bisher nicht überplante Fläche nördlich des Beckerweges in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt. Neben den o.g. Änderungen werden modifizierte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Gestaltung getroffen.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt es durch die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (teilbereich 1) ermöglichte Überplanung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Daher kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und das beschleunigte Verfahren Anwendung finden.

Ein Ausgleich ist für das Vorhaben nicht notwendig. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist nicht notwendig, für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.