

Gemeinde Trebur

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Niersteiner Straße 2a“**

Vorhabenträger:
Raheleh und Marcel Nold
Niersteiner Straße 2A
65468 Trebur

**Begründung mit Umweltbericht
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

September 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter (Landschaftsplanerin)
M.Sc. Thomas Gröne

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.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen.....	3
4.	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan Südhessen.....	3
4.1.1	Siedlungsdichtewerte	4
4.1.2	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	4
4.1.3	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	6
4.1.4	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bebauungsplan	7
5.	Schutzausweisungen.....	7
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	8
7.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	8
8.	Landwirtschaftliche Betriebe	8
9.	Artenschutzrechtliches Gutachten	9
9.1	Artenschutzgutachten Ökoplanung, Darmstadt, 2011.....	9
9.2	Artenschutzgutachten BfL Heuer & Döring 2017	10
9.2.1	Wirkungen des Vorhabens	10
9.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
10.	Immissionsschutz	11
11.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .	11
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	12
13.	Belange der Wasserwirtschaft	12
13.1	Geländehöhe und Grundwasserspiegel.....	12
13.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	13
13.3	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	13
14.	Altlasten.....	13
15.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	14
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
16.1	Art der baulichen Nutzung	15
16.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Größe der zulässigen Grundflächen	15
16.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	16

16.4	Bauweise	16
16.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
16.6	Stellung baulicher Anlagen.....	16
16.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	16
16.8	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
16.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
16.9.1	Oberflächenbefestigung	17
16.9.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
16.9.3	Maßnahmen zum Artenschutz.....	18
16.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
16.10.1	Grundstücksbepflanzung.....	18
16.10.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
16.10.3	Dachbegrünung.....	18
16.10.4	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	18
16.11	Erhaltung von Bäumen.....	19
16.12	Nutzung erneuerbarer Energien	19
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	19
17.1	Dächer	19
17.1.1	Dachform und Dachneigung.....	19
17.1.2	Dacheindeckung	19
17.1.3	Dachaufbauten und -einschnitte.....	19
17.2	Fassaden	20
17.3	Mülltonnenabstellplätze	20
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB	20
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	21
19.1	Verbal-argumentative Einordnung	21
19.2	Numerische Bilanzierung.....	22
19.3	Ausgleich	23
20.	Bodenordnung	24
21.	Planungsstatistik.....	24
TEIL B - UMWELTBERICHT		
22.	Umweltbericht	26
23.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26
23.1	Angaben zum Standort.....	26
23.2	Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen	26
23.2.1	Art des Vorhabens.....	26
23.2.2	Wesentliche Festsetzungen	26

23.2.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	26
23.2.4	Bodenschutz	26
24.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung	27
24.1	Fachgesetze.....	27
24.1.1	Umweltschutzziele.....	28
24.2	Fachplanungen	30
24.3	Schutzgebietsausweisungen	30
24.4	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG	30
25.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
25.1	Schutzgut Mensch.....	31
25.2	Schutzgut Boden.....	31
25.3	Schutzgut Wasser	32
25.4	Schutzgut Klima und Luft.....	32
25.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	32
25.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	33
25.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	35
25.8	Zusammenfassung.....	35
26.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
27.	Alternativenprüfung	35
28.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	35
29.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	36
30.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	2
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen	3
Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe	8
Abbildung 7: Verlauf des Lüssengrabens.....	14
Abbildung 8: Lageplan Ökokontomaßnahme	24
Abbildung 9: Baumbestand auf dem Grundstück	33

Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen..... 34

TABELLEN

Tabelle 1: Übersicht der landwirtschaftlichen Betriebe Gemarkung Hessenaue (angrenzend Geinsheim) 9

Tabelle 2: Numerische Bilanzierung nach KV 23

Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter..... 35

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hessenaue wurde als „Erbhöfe-Dorf“ 1937 gegründet und als Straßendorf geplant. Entlang von Rheinstraße, Feldstraße und Niersteiner Straße wurden einzelne Hofanlagen errichtet. Jedem der Höfe wurde direkt eine Ackerfläche von 4 bis 5 ha zugeordnet.

Wie in allen ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dörfern fand auch in Hessenaue ein Umstrukturierungsprozess statt, so dass heute nur noch in einem Teil der Hofanlagen landwirtschaftliche Betriebe existieren. Ein Teil der Anlagen wird heute gewerblich genutzt oder dient nur noch dem Wohnen. Daneben haben auch weitere bauliche Entwicklungen stattgefunden. Neben den Hofanlagen wurden häufig freistehende Wohngebäude errichtet.

Der Wunsch der Eigentümer nach weiteren Baumöglichkeiten macht es nun erforderlich, die weitere bauliche Entwicklung durch die Instrumente des Bauplanungsrechtes zu ordnen. Da nicht sämtliche Eigentümer in den als Außenbereich eingestuften Bereichen der Hessenaue konkrete Bauabsichten haben, wäre der Aufwand, für diese Flächen einen gemeinsamen Bebauungsplan im Sinne einer „Angebotsplanung“ aufzustellen, auch aus Kostengründen ein nicht zu rechtfertigender Aufwand. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, für einzelne Bauvorhaben vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen.

Für das Grundstück Niersteiner Straße 2a liegt ein mit der Verwaltung der Gemeinde Trebur abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung eines Wohngebäudes und eines Bürogebäudes vor.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Hier sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 BauGB privilegiert sind, d.h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Da diese Voraussetzung hier nicht gegeben ist, ist der Neubau von Gebäuden in der Regel nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke von den Eigentümern ausgeht, die ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchten, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Durch die Nachverdichtung des Grundstücks, wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Als Grundlage für die Entscheidungen, inwieweit ein Vorhaben jeweils die Grundsätze für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfüllt, wurde von der Gemeindevertretung am 16.12.2016 ein städtebauliches Konzept für den Ortsteil Hessenaue mit folgenden Zielsetzungen beschlossen:

- Für die einzelnen Hofanlagen sollen angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten gesichert werden. Hierbei soll aber die Gebietscharakteristik des Ortsteils Hessenaue in besonderer Weise beachtet werden. Dazu gehört, dass zwischen den Gebäudegruppen z.T. großzügige unbebaute Abschnitte verbleiben.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Hofstellen sollen gleichermaßen gestaltet werden. Da die Ursprünge der Siedlung auf einen einheitlichen Hofstyp zurückgehen, ist die städtebauliche Leitidee, die einzelnen Hofstellen nach einem einheitlichen Nachverdichtungskonzept zu entwickeln. Dies bedeutet, dass den einzelnen Hofstellen jeweils gleichartige Entwicklungsmöglichkeiten zugeordnet werden.

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Niersteiner Straße 2a entspricht dem städtebaulichen Konzept für den Ortsteil Hessenaue.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur und umfasst das Grundstück Niersteiner Straße 2a. Es hat eine Größe von 4.425 m².

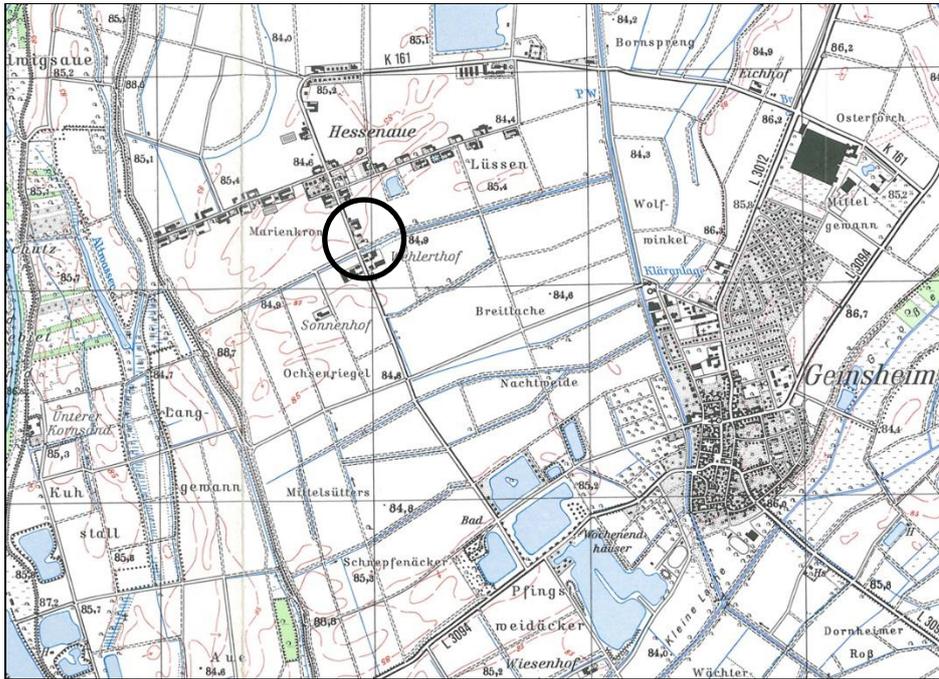


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 2, der Gemarkung Hessenaue (Trebur) das Flurstück 3/4.

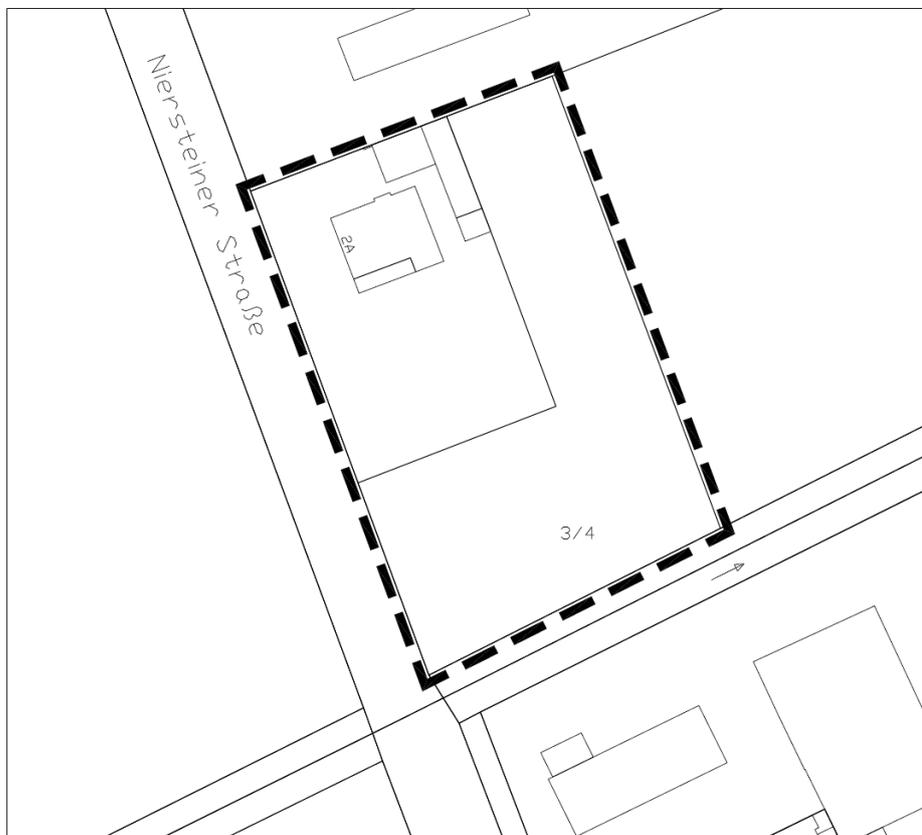


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

4.1.1 Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Der Ortsteil Hessenaue ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und ist somit dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Grundstück Niersteiner Straße 2a hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 2 Wohneinheiten vor. Zusammen mit dem bestehenden Wohnhaus mit ebenfalls 2 Wohnungen, resultiert daraus, bezogen auf die Größe des Baugrundstücks, ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 9 WE je ha.

Betrachtet man den gesamten Ortsteil Hessenaue, so ist zurzeit von einer Dichte von weniger als 25 Wohneinheiten je ha auszugehen.

Gemäß der Ziels Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 dürfen die unteren Werte ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch:

- die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- die Eigenart eines Ortsteiles,
- das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Ortsteil Hessenaue wird vor allem durch seine bauliche geringe Dichte und die zwischen der Bebauung liegenden Freibereichen geprägt. Dieser prägenden Bebauungsstruktur des Ortsteils wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes gefolgt. Aus diesem Grund ist eine Unterschreitung des Dichtewertes in diesem Fall begründbar.

4.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete Regionaler Grünzug folgende Ziele formuliert:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen [...] Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung [...]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-2)

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher

Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-3)

Da das Plangebiet zum Teil innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug liegt, weicht die Planung von den oben genannten Zielsetzungen des Regionalplanes innerhalb des Vorranggebietes ab. Daher ist im selben Naturraum ein gleichwertiger vollständiger Ausgleich herbeizuführen.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Ortsteil Hessenaue schließt unmittelbar südlich an die Bebauung Feldstraße und Rheinstraße an, obwohl dort schon seit den 1930 Jahren eine landwirtschaftliche Bebauung vorhanden ist.

Zwischen den Bebauungen sind immer wieder größere Freibereiche vorhanden, so dass das o.g. Kriterium der Regionale Grünzüge als: „wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung“ in diesem Bereich weiterhin bedingt erfüllt wird.

Die Bebauung führt weder zu einer Zersiedelung noch zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse. Eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ist nicht zu befürchten. Das bestehende zum Teil bebaute Grundstück Nr. 2a wird lediglich nachverdichtet. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist in nur sehr geringem Maße zu erwarten, da das Plangebiet zum Teil schon bebaut ist. Eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe

Aufgrund der vorgenommenen Eingriffe in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eingriffe in Regionale Grünzüge sind vollständig in der Art auszugleichen, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den Regionalen Grünzügen zugeordnet werden.

Eine ca. 0,45 ha große Fläche (Abbildung 4, Fläche 1) nördlich von Trebur, östlich der L3012 kann zusätzlich zum Vorranggebiet für Landwirtschaft als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt werden. Diese grenzt unmittelbar westlich an die Kompensationsfläche für die Ortsumgehung Trebur (Abbildung 4, Fläche 2) an. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, kann die Lage der Kompensationsfläche nur vereinfacht dargestellt werden.

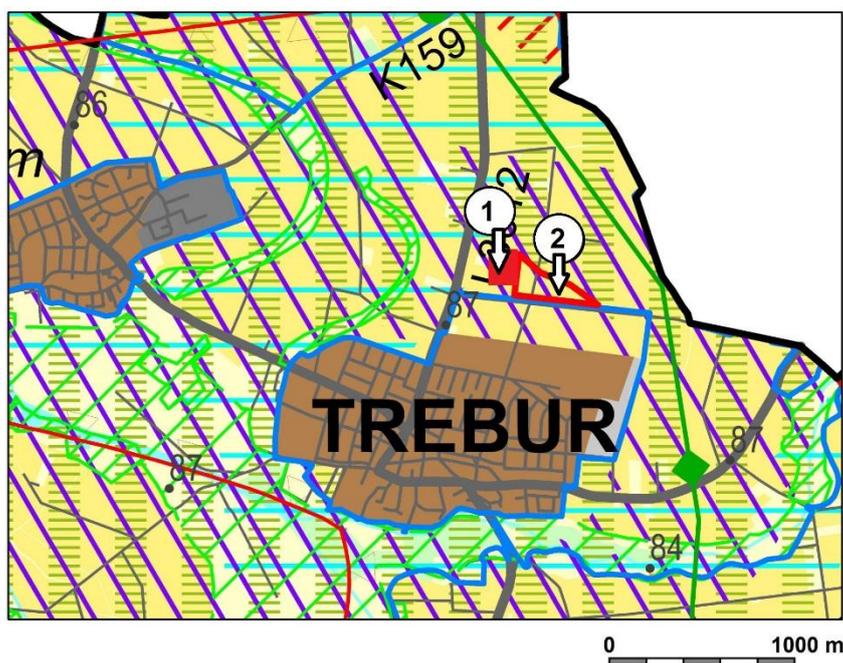


Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug

4.1.3 Vorranggebiet für Landwirtschaft

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,45 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft jedoch vertretbar. Da im Plangebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, findet eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte nicht statt.

4.1.4 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

„[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut. Es ist eine moderate Ergänzung der Bebauung vorgesehen. Der überwiegende Anteil der Fläche des Plangebiets wird als unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Daher werden keine größeren Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw. Luftaustausch verringern oder mit Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Am Ostrand ist eine landschaftsgerechte Eingrünung dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Schutzausweisungen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (<http://www.hlug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G072.pdf)

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die nächstgelegene Landschafts- und Naturschutzgebiet liegen westlich des Deiches, außerhalb des Ortskörpers von Hessenaue in etwa 1 km Entfernung. Es handelt sich um das LSG Hessische Rheinuferlandschaft und das NSG Großer Goldgrund bei Hessenaue.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6116-450 Hessischer Ried mit Kühkopf-Knoblauchsäue umschließt den Ortsteil Hessenaue. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 200 m südwestlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet 6116 Großer Goldgrund bei Hessenaue liegt westlich des Ortsteiles Hessenaue im Bereich des Rheins in einer Entfernung von etwa 1 km.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegene Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hessenaue, östlich der Niersteiner Straße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Der nördliche Grundstücksteil ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Bürohaus, einer Garage und angrenzenden Nebengebäude bebaut. Das Gebäude ist von einem Garten umgeben. Der südliche Teil ist als großzügige Hausgartenfläche mit zahlreichen Bäumen, Rasen und Beetflächen ausgeprägt.

Die Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen.

7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der nördlichen Oberrheinniederung in der „Mannheim-Oppenhheimer Rheinniederung“. Dabei handelt es sich um ein flaches Tiefland im Bereich der ehemaligen Fluss- und Überschwemmungsgebiete des Rheins.

Detaillierte Angaben zum Umweltzustand im Plangebiet finden sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

8. Landwirtschaftliche Betriebe

In der Gemarkung Hessenaue und Geinsheim sind zurzeit 6 Haupterwerbslandwirte und 4 Nebenerwerbslandwirte vorhanden. Zusätzlich befinden sich 3 Pferdehöfe auf der Hessenaue. In nachfolgende Abbildung (Zahlen bezeichnen die Hausnummern) und Tabelle sind die vorhandenen Betriebe aufgeführt.

Ein Geruchs- und Schallgutachten wegen der landwirtschaftlichen Betriebe braucht nicht erstellt werden, da im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen vorhanden sind.

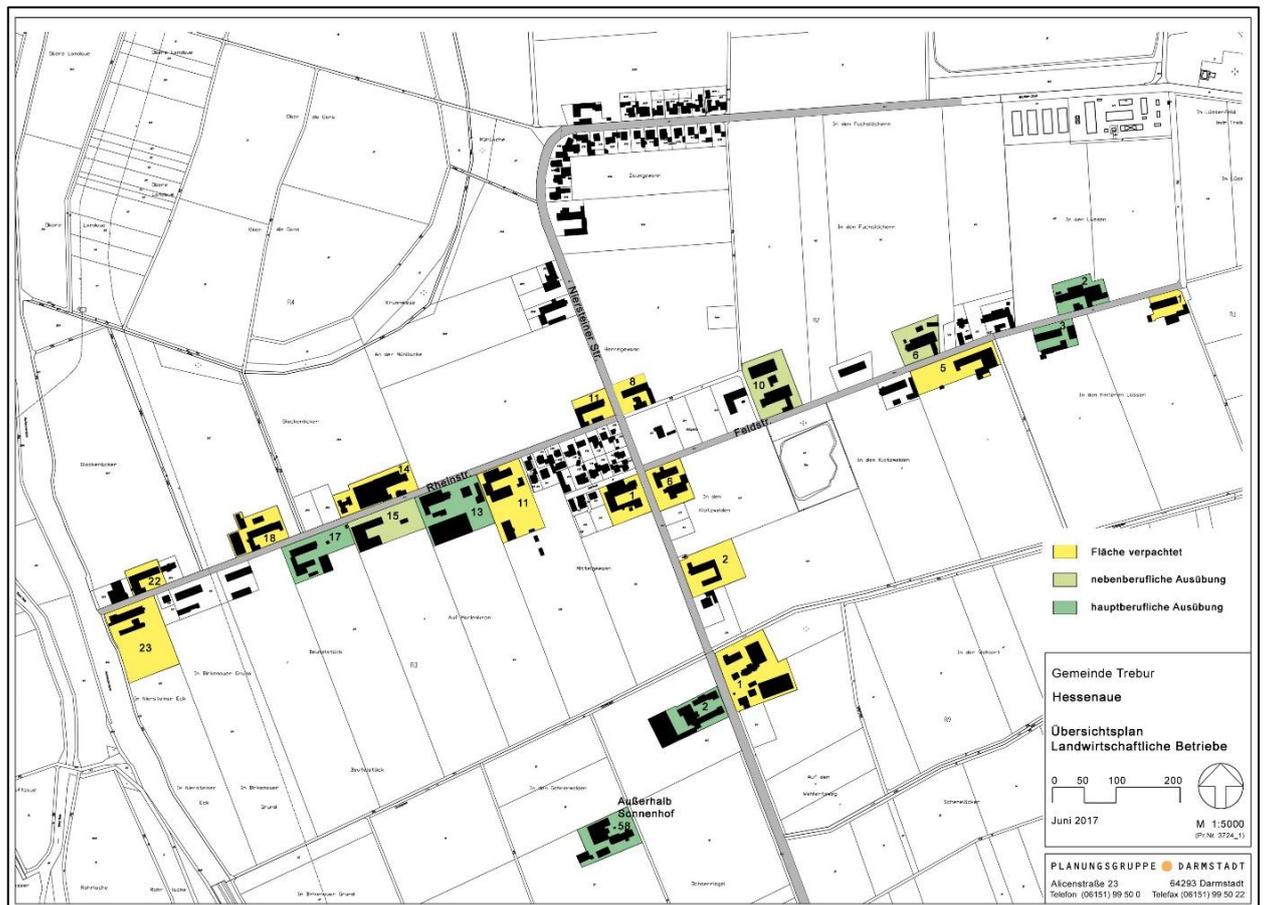


Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe

Tabelle 1: Übersicht der landwirtschaftlichen Betriebe Gemarkung Hessenaue (angrenzend Geinsheim)

Gemarkung	Straße	landwirtschaftl. Flächen verpachtet; keine Ausübung der Landwirtschaft	Landwirtschaft in Haupterwerb (H) oder Nebenerwerb (N)	landwirtschaftl. Tierhaltung	Tierhaltung	Anbau Fußnote 1: Getreide, Zwiebel, Rüben etc.
Hessenaue	Niersteinerstraße 2	X		NEIN	-	-
Geinsheim	Wehlerthof 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 6	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 11	X		NEIN	Pferdehof Pferde ca. 50 Stck.	-
Hessenaue	Rheinstraße 14, 14a 16	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 8	X		NEIN	Pferdehof Pferde ca. 30 Stck.	-
Hessenaue	Rheinstraße 23	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 22	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 18, 18b	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 11	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Feldstraße 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 15		N	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₃
Hessenaue	Feldstraße 6,8		N	NEIN	Pferdehof Pferde ca. 50 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Feldstraße 10		N	NEIN	NEIN	Heuanbau, Getreide
Hessenaue	Feldstraße 7		N	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Geinsheim	Außerhalb Sonnenhof 58		H	NEIN	NEIN	Gemüse, Getreide
Geinsheim	Wehlerthof		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Feldstraße 3		H	JA	Rinder ca. 30 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁ /Futter
Hessenaue	Feldstraße 2		H	JA	Rinder ca. 100 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁ /Futter
Hessenaue	Rheinstraße 17		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Rheinstraße 13		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
		12	4 N und 6 H			

9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

9.1 Artenschutzgutachten Ökoplanung, Darmstadt, 2011

Für benachbarte Flächen im Bereich der Hessenaue liegen Daten aus dem Jahr 2011 vor: Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt.

Säugetiere - Fledermäuse

Es gab mehrere Nachweise von Fledermäusen, die hauptsächlich jagend im Überflug beobachtet wurden (Zwergfledermäuse, Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler).

Vogelarten

Die rein ackerbaulich genutzten Grundstücke in der Umgebung werden lediglich zur Nahrungssuche genutzt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Grundstücken und vor allem die Baumhecke am Baggersee in der Feldstraße sind ein wichtiger Lebensraum. Innerhalb des Dorfgebietes sind Haussperlinge und Rauchschwalben die dominanten Arten. Häufig anzutreffen sind Türkentauben, Stare, Mehlschwalben und Girlitze.

Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen

- Durchführung aller erforderlichen Rodungsarbeiten und Räumung des Baufeldes in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober und Ende Februar)
- Erhalt und Anpflanzungen von Gehölzen (Obstbäume / Wildobst in kleineren Gruppen auf extensiv genutzten Grünlandstandorten)

9.2 Artenschutzgutachten BfL Heuer & Döring 2017

Das Artenschutzgutachten aus dem Jahre 2011 wurde aktualisiert (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2017).

Im Jahr 2017 erfolgten Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Reptilien. Bei den Vögeln wurde nicht nur der Geltungsbereich selbst betrachtet, sondern auch dessen landwirtschaftlich genutztes Umfeld. Eine Erfassung von Fledermäusen erfolgte nicht, da die Artengruppe von der Planung nur in geringem Maße betroffen ist: Es entfällt kein Baum oder Gebäude, das Fledermausquartiere aufweisen könnte. Der Geltungsbereich ist Teil eines Jagdgebietes von Fledermäusen sein.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird für Fledermäuse (am Beispiel der Zwergfledermaus) ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In dem Prüfbogen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um typische Vögel der Gärten, deren Populationen sich in der Regel in einem guten Erhaltungszustand befinden. Mit dem Haussperling ist eine Art vertreten, die in Hessen auf der Vorwarnliste steht und deren Erhaltungszustand in Hessen ungünstig/unzureichend ist. Der Haussperling brütet am Wohnhaus im Bereich der Dachtraufe und ist von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht direkt betroffen.

Ergebnis ist für die betrachtete Fledermausart und die nachgewiesenen Vogelarten, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme keiner der Verbotstatbestände eintritt.

9.2.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust eines Brutbiotopes von Gehölzbrütern
- Verlust eines Brutbiotopes in einem Nistkasten für Höhlenbrüter
- befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes von Gehölzbrütern und Höhlenbrütern (in Nistkästen).

9.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten 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	Artbezug
M 1	Rodung von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter Höhlenbrüter

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Niersteiner Straße ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Niersteiner Straße 2a innerhalb des Ortskörpers von Hessenaue. Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungserweiterungsflächen für Trebur erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes, der im Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbo-

dens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der notwendige zusätzliche Ausgleich erfolgt über Ökokontomaßnahmen.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und einer Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen sind.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Geländehöhe und Grundwasserspiegel

Zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden-Delkenheim, 16.11.2016). In diesem sind u.a. die Geländehöhen dargestellt. Die Geländehöhe des Grundstücks beträgt 85 m üNN. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist bei 0,75 m über GOK. Die OK Kellerfußboden ist bei 1,80 m unter GOK festgelegt.

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei 82,00 bis 82,5 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 2 bis 3 m, lokal auch 1 bis 2 m. Beim Rheinhochwasser im April 2001 betrug der Grundwasserabstand 84,1 m üNN entsprechen kleiner als 0,5 m bis rund 2 m.

In Anbetracht der gemessenen Grundwasserstände, des Rheinhochwassers und des zeitweise möglichen Schichtwasseraufstaus in den oberflächennahen bindigen Böden, ist mit einem Bemessungswasserstand für den Endausbau von $GW_{max} = 84,50 \text{ m ü.NN}$ oder $GOK \pm 0,0$ zu rechnen.

13.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung /Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Ein Schmutzwasseranschluss ist vorhanden. Das anfallende Abwasser wird über ein Freigefälle in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück Niersteiner Straße 2a, ohne Schaden für benachbarte Grundstücke, in die belebte Bodenzone abzuleiten.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers der unbefestigten Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

13.3 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

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.

13.4 Oberflächengewässer

An den Geltungsbereich grenzt unmittelbar südlich das Oberflächengewässer „Lüssengraben“.

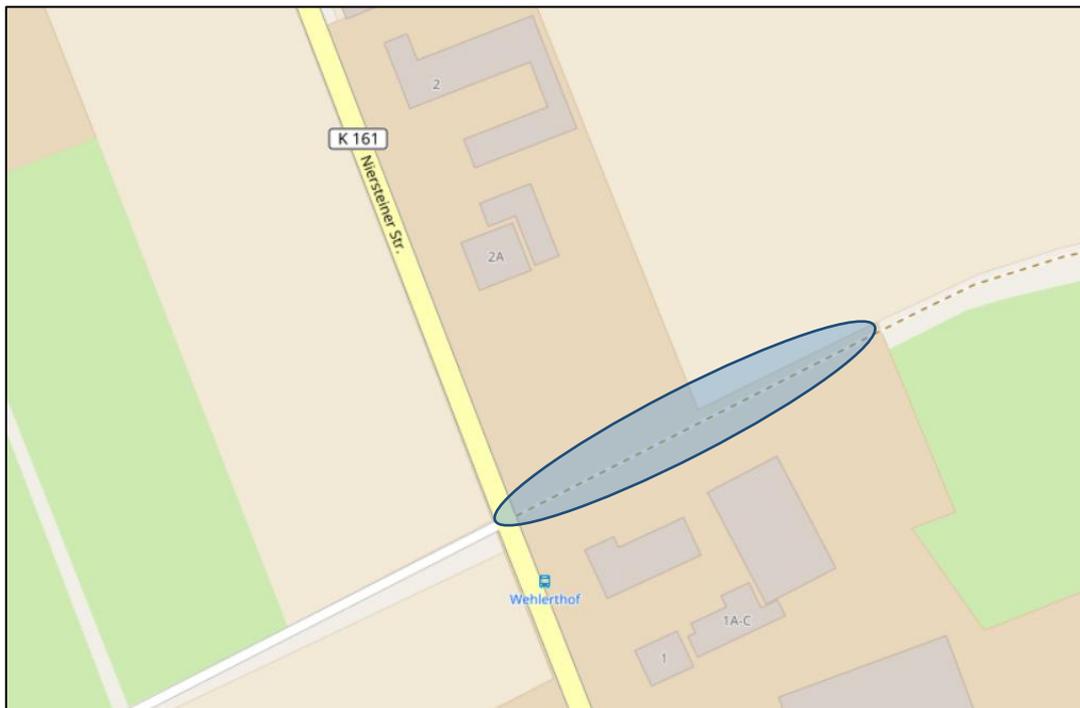


Abbildung 7: Verlauf des Lüssengrabens

Der Lüssengraben ist weiterhin bewirtschaftbar und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Um dies zu sichern, dürfen in einem Abstand von 10 m zum Graben keine untergeordneten Bauteile, Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze errichtet werden.

Der an der Grundstücksgrenze befindliche Zaun wurde vor 1989 erbaut und unterliegt daher keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

14. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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. 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.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine Neubebauung in Form von Wohn- und Bürogebäuden geplant.

Das Baugrundstück soll südlich des vorhandenen Wohnhauses auf einem separaten Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut werden. Das Haus wird in einem Abstand von ca. 10 m traufständig zur Niersteiner Straße mit einem Satteldach errichtet.

Das bestehende Wohn- und Bürohaus soll in ein reines Wohnhaus umgenutzt werden. Die Stellplätze des Bestandsgebäudes werden nach wie vor in einer Garage nachgewiesen.

Im hinteren, nordöstlichen Grundstücksteil ist ein gewerblich als Büro genutztes, zweigeschossiges Flachdachgebäude geplant. Es werden maximal 25 Mitarbeiter beschäftigt sein. Die Nutzfläche beträgt ca. 200 m². Das Flachdach erhält eine Dachbegrünung.

Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde sind pro 35 m² Nutzfläche ein Stellplatz notwendig. Zusätzlich sind noch 20% Besucherstellplätze nachzuweisen. Es sind insgesamt 7 Stellplätze für das Bürogebäude geplant.

Über eine nördlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Zufahrt werden die für die Büronutzung notwendigen Stellplätze angefahren. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes ist durch den vorhandenen Erschließungsweg gesichert. Zum einen ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Niersteiner Straße 2a eingetragen, zum anderen wird eine Zufahrtssicherung mittels Baulast erfolgen.

Um die nach Garagenverordnung notwendige Zufahrtsbreite vor den Stellplätzen des Bürogebäudes zu gewährleisten, wird sichergestellt, dass vor den Stellplätzen mit einer Mindestdiefe von 5 m die Zufahrt mindestens 5,50 m breit.

Der Weg ist auch als Feuerwehrezufahrt nutzbar und bereits entsprechend ausgebaut.

Im Plangebiet werden die bestehenden Bäume soweit wie möglich erhalten. An der Grenze zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden die bestehenden Bäume durch eine breite Hecke zur Eingrünung des Grundstücks ergänzt.

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist nur ein Teil eines größeren Dorfgebietes im Ortsteil Hessenaue. Für die Grundstücke im Plangebiet sind zwar vorhabenbezogen Wohnbebauung und gewerbliche Büronutzung vorgesehen, im größeren Zusammenhang gesehen ist die baugebiets-typische Durchmischung jedoch vorhanden.

Es werden vorhabenbezogen im westlichen Grundstücksbereich zwei Wohngebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten und im hinteren Bereich ein gewerblich Bürogebäude zugelassen.

16.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Größe der zulässigen Grundflächen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dadurch werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 unterschritten. Dies ist notwendig, um die Bebauung an die auf der Hessenaue übliche geringe Dichte anzupassen.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird als maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen. Dadurch lässt sich unabhängig von möglichen Grundstücksteilungen die maximal zulässige Bebauungsdichte bestimmen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten werden muss. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,4 zugelassen wird.

Da die Kappungsgrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 weit unterschritten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des

Plangebiets kommt es durch die bereits vorhandene, großflächige Versiegelung in diesen Bereichen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

16.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe der ursprünglichen Höfe im Ortsteil Hessenaue entsprach dem eines 1½ - geschossigen Hauses. Im Bereich des Wohnhauses führte dies zu einem Sockel mit herausgehobenen Kellergeschoss. Die Mehrzahl der neben den Höfen neu errichteten Wohngebäude ist zweigeschossig. Bei den meisten Hofanlagen sind die Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen aufgestockt. Häufig wurde dabei die Firsthöhe der Scheune beibehalten.

Entsprechend dieser Struktur werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $G_{Hmax} = 11,00$ m (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,00 m ist für die 2-geschossigen Gebäude mit einem mindestens 37 Grad steilen Satteldach notwendig.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe wird 85,00 m ü.NN festgesetzt.

16.4 Bauweise

Entsprechend der Bebauung in der Umgebung wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Dies gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

16.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt, die zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand einhalten. Der zur Straße einzuhaltenen Abstand sichert eine Vorgartenzone entlang der Niersteiner Straße. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

In der 2. Reihe des Grundstücks ist eine gewerbliche Büronutzung zulässig. Um das Bürogebäude in ausreichender Größe und mit notwendigem Abstand zur vorhandenen Bebauung realisieren zu können, wird eine Baulinie entlang der östlichen Nachbargrenze festgesetzt.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zugelassen. [Darüber hinaus ist die von Bebauung freizuhaltende Fläche zu berücksichtigen \(siehe Kap. 16.9\)](#)

16.6 Stellung baulicher Anlagen

Da das neue Wohngebäude traufständig zur Straße geplant ist, wird die Stellung der baulichen Anlage entsprechend festgesetzt.

16.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um Gebäude direkt an den Nachbargrenzen zu ermöglichen, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen.

Es wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Gebäude in einem Abstand von bis zu 0,0 H zu den Nachbargrenzen errichtet werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Trotz der Festlegung von verringerten Abständen werden aufgrund der geringen Baudichte und der großen Freiflächen auf dem Grundstück die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt.

16.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze des neuen Wohngebäudes werden in einer Garage im Haus **sowie in einem Carport unmittelbar nördlich des Hauses** untergebracht. Für nach Stellplatzsatzung für die Büronutzung notwendige Stellplätze, wird eine Fläche für diese Anlagen definiert. Stellplätze sind nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die vorhandene Garage und die Nebengebäude unmittelbar an der nördlichen Nachbargrenze auch weiterhin zu sichern, wird der besondere Nutzungszweck hier festgesetzt. Innerhalb der mit „Ga/St/N“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind somit nur Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Eine andere Nutzung, z.B. Wohnnutzung ist dadurch ausgeschlossen.

Um eine größere Gartenhütte auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine solche Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig ist.

16.9 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Um Beeinträchtigungen auszuschließen, wird festgesetzt, dass ein 10 m Abstand zum Gewässer Lüssengraben von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Daher wird dementsprechend festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf dieser Fläche nicht zulässig sind.

16.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.10.1 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und zum unerwünscht schnellen Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, soweit wasserwirtschaftliche Belange i.S.v. § 55 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen z.B. entgegen, wenn eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen auf befestigten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

16.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers in die belebte Bodenzone dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Be-

bauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

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

16.10.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz von Gehölz- und Höhlenbrütern sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen und die Räumung des Baufeldes im Winterhalbjahr durchzuführen.

16.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.11.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

16.11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird gesichert, dass der östliche Grundstücksrand in Richtung freier Landschaft ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine ansprechende, landschaftsgerechte Eingrünung bekommt. Diese Grundstücksrandeingrünung bindet das Plangebiet in die Landschaft ein und stellt gleichzeitig eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass zusammen mit den bestehenden Bäumen eine dichte Hecke entsteht.

16.11.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung auf dem Flachdach des Bürogebäudes ergänzt die Durchgrünung des Gebietes. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und somit zur Verringerung des externen Ausgleichsbedarfes bei.

16.11.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

16.12 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt und tragen zur Eingrünung der Baukörper und des gesamten Gebietes bei.

16.13 Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zur Deckung des Energiebedarfs vorgeschlagen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage für den Einsatz von Solarenergie geeignet.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbundenen Auflagen zu den Heizsystemen sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dächer

Die ursprünglichen Gebäude auf der Hessenaue folgten dem „alemannischen Stil“ und vereinigten alle Funktionen einer bäuerlichen Hofreite unter einem großen Satteldach. Diese städtebauliche Homogenität ist erhaltenswert.

17.1.1 Dachform und Dachneigung

Durch die Reduzierung des Spektrums möglicher Dachformen für Wohngebäude auf Satteldächer soll auf Grundlage der historischen Dachstruktur ein geordnetes Ortsbild erreicht werden.

Die Dachneigung im Ortsteil Hessenaue variieren zwischen 37° und 50°. Es wird innerhalb dieses Rahmens vorhabenbezogen festgesetzt, dass bei Satteldächern eine Dachneigung von 37° bis 40° zulässig ist.

In hinteren Grundstücksbereichen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht unmittelbar einsehbar sind, können auch andere Dachformen und flacher geneigte Dächer zugelassen werden. Als Dachform für das geplante gewerblich genutzte Bürogebäude wird deshalb ein Flachdach zugelassen.

17.1.2 Dacheindeckung

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet wird die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette dahingehend eingeschränkt, dass für die Dacheindeckung von Satteldächern nur Dachziegel, Dachsteine oder Schiefereindeckungen in roten oder grauen Farbtönen zulässig sind. Damit werden solche Materialien und Farben zugelassen, die das Plangebiet prägen. Für Flachdächer sind somit auch andere Dacheindeckungen sowie Dachbegrünung zulässig.

17.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Hauptregel wird angestrebt, dass bei den Satteldächern die Dachflächen dominieren. 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.

Dachaufbauten werden als Einzelgauben in Form von SchlepPGAuben zugelassen.

Definition:

Eine Dachgaube ist ein Dachfenster, das durch Anheben der Dachhaut gebildet wird. Eine Dachgaube ist ein konstruktiver Bestandteil des Daches und darf nicht auf der Geschoßdecke aufliegen.

Für die Dachgauben werden die Abstände zu den jeweiligen Dachrändern festgelegt. Sowohl zum Ortgang als auch zum First 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.

Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind ganz ausgeschlossen, da dies in der Hessenaue nicht typisch ist.

17.2 Fassaden

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft die prägenden Elemente des Ortsbildes. Hier ist besondere Sorgfalt in Planung und Ausführung erforderlich.

In Bezug auf die Fassadengestaltung ist auf eine landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl zu achten. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien wird ausgeschlossen.

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben (weiß, grau oder Erdtöne) zulässig, da dies ist die vorherrschende Farbgebung der Putzflächen der Gebäude ist. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, Dunkelgrau, Dunkelgrün, Dunkelrot oder Dunkelbraun) sind nur für untergeordnete Fassadenteile zulässig, z.B. Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen.

17.3 Mülltonnenabstellplätze

Die Festsetzung zur Gestaltung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen trägt zum harmonischen und gepflegten Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a 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 Hochwasserschutzzeirrichtungen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

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.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand

der Technik zu verhindern. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Wohngebäude und ein Bürogebäude geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Eingriffe

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von privaten Hausgartenflächen und Bäumen,
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche im Bereich der Baufenster,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung (geringer Umfang)
- Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung von Flächen (geringer Umfang),

Nachweis der Erforderlichkeit

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar.

Es sind keine zumutbaren Alternativen gegeben, mit denen der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Begrünung und Eingrünung des Plangebietes,
- Extensive Dachbegrünung auf dem geplanten Bürogebäude,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Versickerung des Niederschlagswassers.

Landschaftsbild

Die Planung sieht vor, im Plangebiet eine zusätzliche Bebauung in Form eines Wohnhauses und eines Bürogebäudes zuzulassen. Das Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf und ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen und landwirtschaftliche Bebauung geprägt.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben durch eine ortstypische Bebauung, eine angepasste Höhenentwicklung und landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassaden- und Dachgestaltung in die Landschaft einpasst. Auch die Anlage einer Eingrünung, Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen, die geplante Dachbegrünung des Bürogebäudes und der Erhalt des bestehenden Hausgartens tragen dazu bei, das Vorhaben in das Landschaftsbild einzupassen.

In Bezug auf das Landschaftsbild kommt es zu keinen Beeinträchtigungen.

Fazit

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit ist eine Kompensation notwendig, die nachfolgend ermittelt wird.

19.2 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 2: Numerische Bilanzierung nach KV

Kompensationsbedarf VEP Niersteinstraße 2a, Nold							
	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ m ²	Fläche je Nut- zungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff							
10.510	versiegelte Flächen		6	391		2.346	
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung		6	133		798	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt		3	372		1.116	
11.221	Hausgarten		14	3.529		49.406	
04.110	Einzelbäume, heimisch	13 Stück	31	601		18.631	
04.120	Einzelbäume, nicht heimisch	11 Stück	26	811		21.086	
	Flächenausgleich, Bäume			-1.412		0	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	Baufenster max., abzgl. 70 % Baufenster "G"	3		615		1.845
10.720	Dachfläche, ext. begrünt	70 % Baufenster "G"	19		164		3.116
10.520	nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	Überschreitung bis GRZ 0,4, abzgl. Baufenster	3		991		2.973
02.400	Heckenpflanzung	Fläche zum Anpflanzen	27		237		6.399
11.221	Hausgarten		14		2.418		33.852
04.110	Einzelbäume, heimisch	11 Stück	31		723		22.413
04.120	Einzelbäume, nicht heimisch	10 Stück	26		581		15.106
	Flächenausgleich, Bäume				-1.354		0
				4.425	4.375	93.383	85.704
						Defizit:	7.679
							8%

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 93.383 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 85.704 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 7.679 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 8 %.

19.3 Ausgleich

Der Ausgleich ist durch Ökopunkte auf einer östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche (Gemarkung Trebur-Hessenaue, Flur 2, Flurstück 3/5).

Ökokontomaßnahme

Es werden 7.679 Ökopunkte dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Ökopunkte stammen aus einer Kompensationsmaßnahme durch das Anlegen einer Gehölzhecke und eine Streuobstwiese.

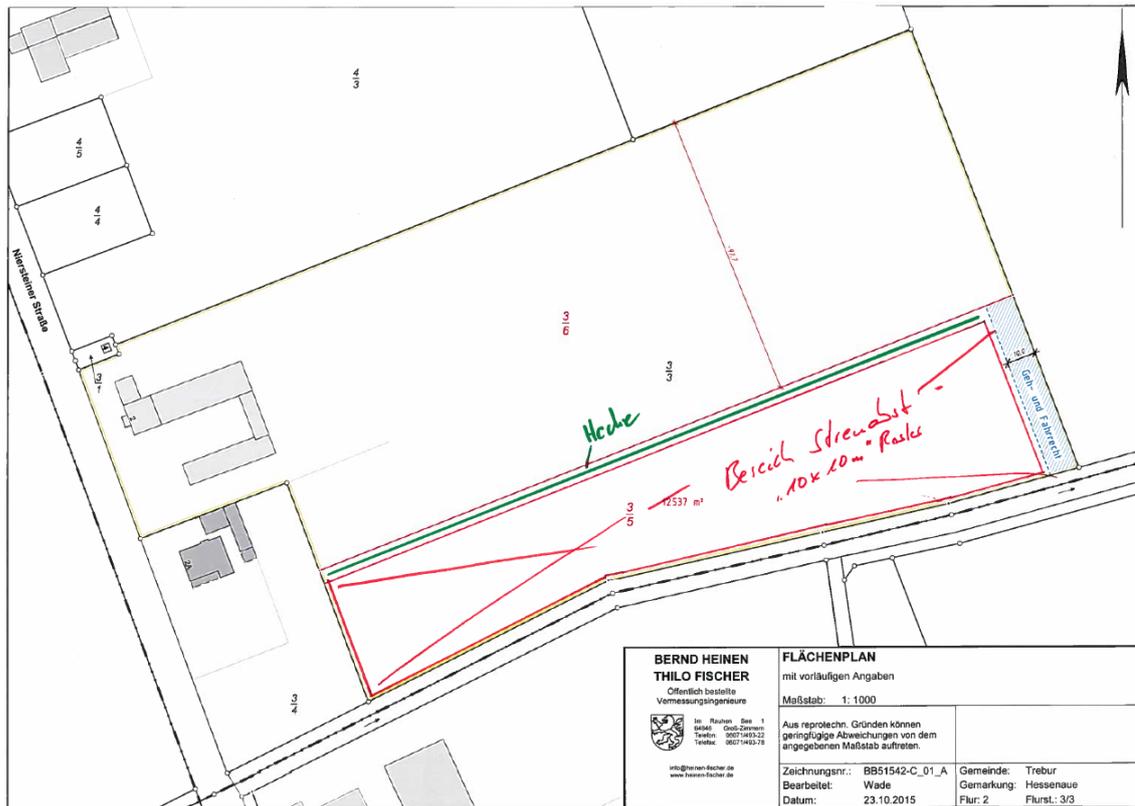


Abbildung 8: Lageplan Ökokontomaßnahme

20. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

21. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	4.425 m²
Dorfgebiet	4.425 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	237 m ²

Teil B
Umweltbericht

22. Umweltbericht

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

23. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

23.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur an der Niersteiner Straße 2a.

23.2 Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen

23.2.1 Art des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden in Form eines Wohnhauses und eines als Büro genutzten Gewerbegebäudes im Plangebiet ermöglicht.

23.2.2 Wesentliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird anhand eines Nutzungskataloges beschränkt auf Wohngebäude und gewerbliche Bürogebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu einem Maß von 0,4 überschritten werden. Es können zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 11 m errichtet werden. Eine Teilversiegelung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und die Versickerung von Niederschlagswasser sind vorgesehen. Für das Flachdachgebäude wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Am östlichen Grundstücksrand des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Außerdem sind die Erhaltung von bestehenden Bäumen und die Anpflanzung von Bäumen und die Begrünung des Grundstückes vorgesehen.

Aus gestalterischer Sicht werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.425 m².

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.425 m². Die Größe der überbaubaren Fläche wird durch die Ausweisung von Baufenstern mit einer Größe von insgesamt 779 m² beschränkt.

23.2.4 Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden (ein Wohn- und ein Bürogebäude) auf einer baulich bereits genutzten Fläche ermöglicht. Die Planung ermöglicht eine moderate Nachdichtung innerhalb des Ortsgefüges von Hessenau. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes, wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigungen des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind in den Kapiteln 24.2 und 24.3 aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

24. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

24.1 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)

24.1.1 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 Lärminderung 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 Erhaltung 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 Naturhaushalts die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundes-Bodenschutzgesetz	Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner „Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ so weit wie möglich vermieden werden.
Bundesnaturschutzgesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).“ Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich,

	soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Schutz des Mutterbodens durch Erhalt in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung und Vergeudung
Raumordnungsgesetz	Sparsamer und schonender Umgang mit Böden sowie die vorrangige Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen.
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß sowie Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

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 Landschaftsbildderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.

24.2 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Am Ostrand ist eine landschaftsgerechte Eingrünung dargestellt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

24.3 Schutzgebietsausweisungen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

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

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die nächstgelegene Landschafts- und Naturschutzgebiet liegen westlich des Deiches, außerhalb des Ortskörpers in etwa 1 km Entfernung. Es handelt sich um das LSG Hessische Rheinuferlandschaft und das NSG Großer Goldgrund bei Hessenaue.

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

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6116-450 Hessischer Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau umschließt den Ortsteil Hessenaue. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 200 m südlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet 6116 Großer Goldgrund bei Hessenaue liegt westlich des Ortsteiles Hessenaue im Bereich des Rheins in einer Entfernung von etwa 1 km.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegene Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

24.4 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Teil A der Begründung, Kapitel 19 behandelt.

25. 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.

25.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
Erholung - private Hausgartenbereiche mit Bedeutung zur Erholungsfunktion der Bewohner - Plangebiet nicht öffentlich zugänglich - in der Umgebung landwirtschaftliche Nutzflächen Verkehrsimmissionen - westlich angrenzend Niersteiner Straße mit geringer Verkehrsbelastung Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe - Landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung	Erholung - Verkleinerung des Hausgartenbereiches durch geplante Erweiterungsmöglichkeiten (in einem untergeordneten Maß) Verkehrsimmissionen - im Plangebiet sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe - Durch die landwirtschaftliche gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet aus.	Erholung - Erhalt privater Gartenbereiche durch Begrenzung der Baumöglichkeiten - Erhalt des Baumbestandes - Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke Verkehrsimmissionen - nicht notwendig Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe Nicht notwendig
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.		

25.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
- ebenes Relief - Geologie und Boden: ältere Mäandersysteme aus überwiegend tonigen Auenlehmen / sandig-lehmigen Auensedimenten - Boden: Auengley, Brauner Auenboden - nach BFD5L (Bodenflächendaten Hessen) wird der südliche Teil des Plangebietes in Bezug auf die Bodenfunktionsbewertung (Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) in Wertstufe 5-sehr hoch bewertet, für den nördlichen Teil sind keine Daten hinterlegt (bebaute Bereich) - anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung, Auffüllungen und Umlagerungen - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden	- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche (in einem geringem Umfang) - Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich der geplanten Bebauung - baubedingt Veränderungen der Bodenstruktur - generell: geringe bauliche Erweiterungen, keine signifikante Zusatzbelastung für den Boden	- Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen - Erhalt von großzügigen unversiegelten Bereichen (Hausgartenflächen) - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
Bewertung: Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.		

25.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hydrogeologische Einheit Quartär des Oberrheingrabens - grundwasserleitende Gesteine sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs (Lockergesteine) - durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit sehr hart - großzügig unversiegelter Bereiche (Hausgartenflächen) mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - Grundwasserstand bis 0,5 m unter GOK <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - südlich angrenzend Grabenparzelle (Lüssengraben), zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ohne Wasserführung 	<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch zusätzlich Bebauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung (in einem geringen Umfang) <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Versickerung/Ableitung des Niederschlagswassers - Dachbegrünung auf dem geplanten Bürogebäude (Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser) - Erhalt von unversiegelten Bereichen (großzügige Hausgartenflächen) <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gewässerabstand nach § 23 HWG wird eingehalten.
<p>Bewertung: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>		

25.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
<ul style="list-style-type: none"> - Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm - Fläche hat aufgrund der geringen Größe keine besondere klimatische Funktion - großzügiger Hausgartenbereiche mit Großbaumbestand mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion auf dem Grundstück vorhanden - bestehende Belastungssituation durch angrenzende ackerbauliche Nutzung (Geruch, Staub, Spritz- und Düngemittel) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Garten- und Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Baufenster - Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung (in einem untergeordneten Umfang) 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt großzügiger Hausgartenbereiche mit Großbaumbestand - Anlage einer Dachbegrünung auf dem geplanten Bürogebäude - Vorgaben zur Grundstücksbegrünung
<p>Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.</p>		

25.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
<p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privatgrundstück mit einem größeren Wohn- und Bürohaus, Garagen und Nebengebäuden - südlicher Teilbereich des Grundstückes als großzügige Gartenfläche ausgeprägt, vor allem Rasen mit Großbaumbestand (Kastanie, Trauerweide, 	<p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Grünstrukturen in Form von Gartenflächen und Bäumen im Bereich der geplanten Baufenster <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust eines Brutbiotopes von Gehölzbrütern - Verlust eines Brutbiotopes in einem 	<p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von großzügigen Hausgartenbereichen und des bestehenden Großbaumbestandes - Neuanlage von biotopwirksamen Strukturen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) - Festlegung eines Mindestanteils an zu

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>Mammutbaum, Trompetenbaum, Platane), im Bereich des Hauses kleinere Zierbeete</p> <ul style="list-style-type: none"> - als wertvoll ist der Großbaumbestand auf dem Grundstück einzustufen - in der Umgebung überwiegend landwirtschaftliche Flächen, nördlich und südlich jeweils landwirtschaftliche Hofstellen <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bäume und Sträucher sind Lebensräume von Gehölzbrütern, - Ein Artenschutzgutachten liegt vor (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2017) Siehe Kapitel 9: Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Reptilien. Fledermäuse sind von der Planung nur in geringem Maße betroffen (nur Teil des Jagdgebietes) 	<p>Nistkasten für Höhlenbrüter</p> <ul style="list-style-type: none"> - befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes von Gehölzbrütern und Höhlenbrütern (in Nistkästen). 	<p>begrünender Grundstücksfläche</p> <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rodung von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig - Erhalt von Bäumen und Gehölzen
<p>Bewertung: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Erhaltung des Großbaumbestandes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.</p>		



Abbildung 9: Baumbestand auf dem Grundstück

25.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>Schutzgut Landschaft/Ortsbild</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Privatgrundstück mit bestehender Bebauung im nördlichen Teil (2-geschossiges Wohn- und Bürohaus, Garage, Nebengebäude) - im südlichen Teil des Plangebietes großzügige Gartenanlage mit Großbaumbestand - Umgebung geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzflächen und landwirtschaftliche Bebauung - Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ohne besondere Qualitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden im Plangebiet (Wohnhaus und Bürogebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer ortstypischen Bebauung in Anlehnung an die ortsbildtypische landwirtschaftlich geprägte Bebauung - angepasste Höhenentwicklung der Gebäude - angepasste, landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassaden- und Dachgestaltung - Dachbegrünung des geplanten Bürogebäudes - Erhaltung eines Großteiles der prägenden Großbäume auf dem Grundstück
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild.</p>		



Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen

25.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine vorhanden	- keine	- nicht notwendig
Bewertung: Keine Beeinträchtigungen.		

25.8 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna			X
Landschaft			X
Kultur und Sachgüter			X

Durch die Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der in der Umweltprüfung abgeprüften Schutzgüter.

26. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Das Plangebiet wird weiterhin als bebaut Grundstück mit einem großen Hausgarten genutzt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird es zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit einhergehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang. Durch das Vorhaben kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist ebenfalls davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin als Wohnbaugrundstück mit einer privaten Gartenfläche genutzt werden.

27. Alternativenprüfung

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein standortgebundenes Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit ist die grundsätzliche Entscheidung zur Bebauung der Fläche bereits im Flächennutzungsplan getroffen worden.

Das Vorhaben fügt sich in das städtebauliche Konzept der Gemeinde Trebur für den Ortsteil Hessenaue ein.

28. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Umweltdaten im Internet).
- Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt.
- Artenschutzgutachten von BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2017
- Bodengutachten Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden-Delkenheim, 16.11.2016.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Einige Angaben bei der Beurteilung des Umweltzustandes beruhen auf grundsätzlichen Annahmen.

29. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sind keine Maßnahmen notwendig, da das Vorhaben keine negativen Umweltfolgen nach sich zieht.

30. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden (ein Wohn- und ein Bürogebäude) auf einer baulich bereits genutzten Fläche ermöglicht. Das erforderliche Planungsrecht wird mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.425 m² und liegt im Ortsteil Trebur-Hessenaue an der Niersteiner Straße 2a. Die Erschließung erfolgt über die Niersteiner Straße.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass es durch die Planung zu keinen negativen Umweltauswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter kommt.

Zur Verringerung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Vorgaben zur Erhaltung von Bäumen zu Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen und der Anlage einer Dachbegrünung festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für es zu einem Biotopwertdefizit von 7.679 Punkten kommt. Der Ausgleich erfolgt durch eine Ökokontomaßnahme östlich des Plangebietes, durch das Anlegen eine Streuobstwiese und einer Hecke.