

Gemeinde Trebur

**Bebauungsplan
„Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2“**

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

Dezember 2018

Bearbeitung:

M.Sc. Thomas Gröne
M.Eng. Nathalie Sauer
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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 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	10
9.1	Artenschutzgutachten Ökoplanung, Darmstadt, 2011.....	10
9.2	Artenschutzrechtliches Gutachten BfL, Brensbach, Juli 2018.....	10
9.2.1	Fauna.....	10
9.2.2	Wirkungen des Vorhabens	11
9.2.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	11
9.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
10.	Immissionsschutz	13
11.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .	13
12.	Allgemeiner Klimaschutz	13
13.	Belange der Wasserwirtschaft	14
13.1	Grundwasserspiegel.....	14
13.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	14
13.3	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	14
13.4	Risikogebiet des Rheins.....	15
13.5	Oberflächengewässer	15
14.	Altlasten	15
15.	Hinweise des Kampfmittelräumdienstes	15

16.	Städtebauliches Konzept.....	15
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
17.1	Art der baulichen Nutzung	16
17.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	16
17.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	16
17.4	Bauweise	17
17.5	Maximale Grundfläche	17
17.6	Besonderer Nutzungszweck von Flächen; Landwirtschaftliche Gebäude	17
17.7	Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen.....	17
17.8	Stellung baulicher Anlagen.....	17
17.9	Mindestgröße und –breite der Baugrundstücke	17
17.10	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
17.11	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
17.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
17.12.1	Oberflächenbefestigung	18
17.12.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	18
17.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
17.13.1	Grundstücksbepflanzung.....	19
17.13.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
17.13.3	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	19
17.14	Nutzung erneuerbarer Energien	19
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	19
18.1	Dächer	19
18.1.1	Dachform und Dachneigung.....	20
18.1.2	Dacheindeckungen.....	20
18.1.3	Dachaufbauten und -einschnitte.....	20
18.2	Fassaden	20
18.3	Mülltonnenabstellplätze	21
18.4	Einfriedungen	21
19.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	21
20.	Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.....	21
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	21
21.1	Verbal-argumentative Einordnung	21
21.2	Numerische Bilanzierung.....	22
21.3	Ausgleich	23
22.	Bodenordnung	24
23.	Planungsstatistik.....	24

24.	Einleitung.....	26
24.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	26
24.1.1	Angaben zum Standort.....	26
24.1.2	Art des Vorhabens.....	26
24.1.3	Wesentliche Festsetzungen	26
24.1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	26
24.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	27
24.2.1	Fachgesetze.....	27
24.2.2	Umweltschutzziele.....	27
24.2.3	Schutzgebiete	31
24.2.4	Vorsorgender Bodenschutz	31
24.2.5	Fachplanungen	32
24.2.6	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	32
24.3	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG	32
25.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	32
25.1.1	Naturräumliche Lage und Relief	32
25.1.2	Mensch	33
25.1.3	Schutzgut Fläche	33
25.1.4	Schutzgut Boden.....	33
25.1.5	Schutzgut Wasser	34
25.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	34
25.1.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	35
25.1.8	Schutzgut Landschaft.....	35
25.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	36
25.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgüter	37
25.2	Zusammenfassung.....	37
25.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	37
25.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
25.5	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	38
25.6	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	38
25.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
26.	Quellen.....	39

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	2
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen	4
Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe	9
Abbildung 7: Übersichtsplan CEF-Maßnahmen (Plangrundlage: geoportal Hessen).....	12
Abbildung 8: Numerische Bilanzierung nach KV	23
Abbildung 9: Lageplan Ökokontomaßnahme	24
Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen.....	36

TABELLEN

Tabelle 1: Übersicht der landwirtschaftlichen Betriebe Gemarkung Hessenaue (angrenzend Geinsheim)	9
Tabelle 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	37

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des 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 Teilbereiche der Hessenaue Bebauungspläne aufzustellen, deren Kosten die Eigentümer tragen.

Das bestehende Dorfgebiet im Bereich Niersteiner Straße 11 und Rheinstraße 2 soll um zwei Wohngebäude westlich des Hofes sowie zwei Wohngebäude nördlich des Hofes bzw. südlich des Grundstücks Niersteiner Straße 15 erweitert werden.

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 durch die geplanten neuen Grundstücke nicht gegeben ist, ist der Neubau von Gebäuden in der Regel nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Durch die Nachverdichtung des landwirtschaftlichen Grundstücks, wird insbesondere 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 im Plangebiet entspricht in ihren Grundzügen dem städtebaulichen Konzept für den Ortsteil Hessenaue. Es werden lediglich die Flächen für Neubaumöglichkeiten und ein von Bebauung freizuhalten Bereich getauscht, sodass die Freifläche an den bestehenden Hof „Rheinstraße 2“ angrenzt und sich die Neubaumöglichkeiten zwischen dieser Freifläche und dem Grundstück „Niersteiner Straße 15“ befinden. Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen durch eine temporäre Tierhaltung (ca. 10 Schweine und 30 Hühner) im Nebenerwerb erfolgt die Verschiebung der Wohnbauflächen nach Norden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur und umfasst die Grundstücke der Rheinstraße 2 und der Niersteiner Straße 11. Es hat eine Größe von etwa 9.100 m².

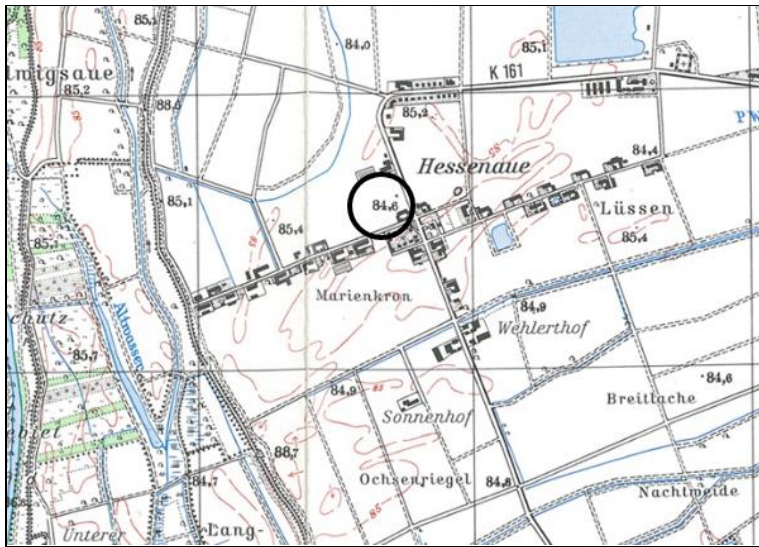


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 4, der Gemarkung Hessenaue (Trebur) die Flurstücke 30/3 teilweise und 30/4.

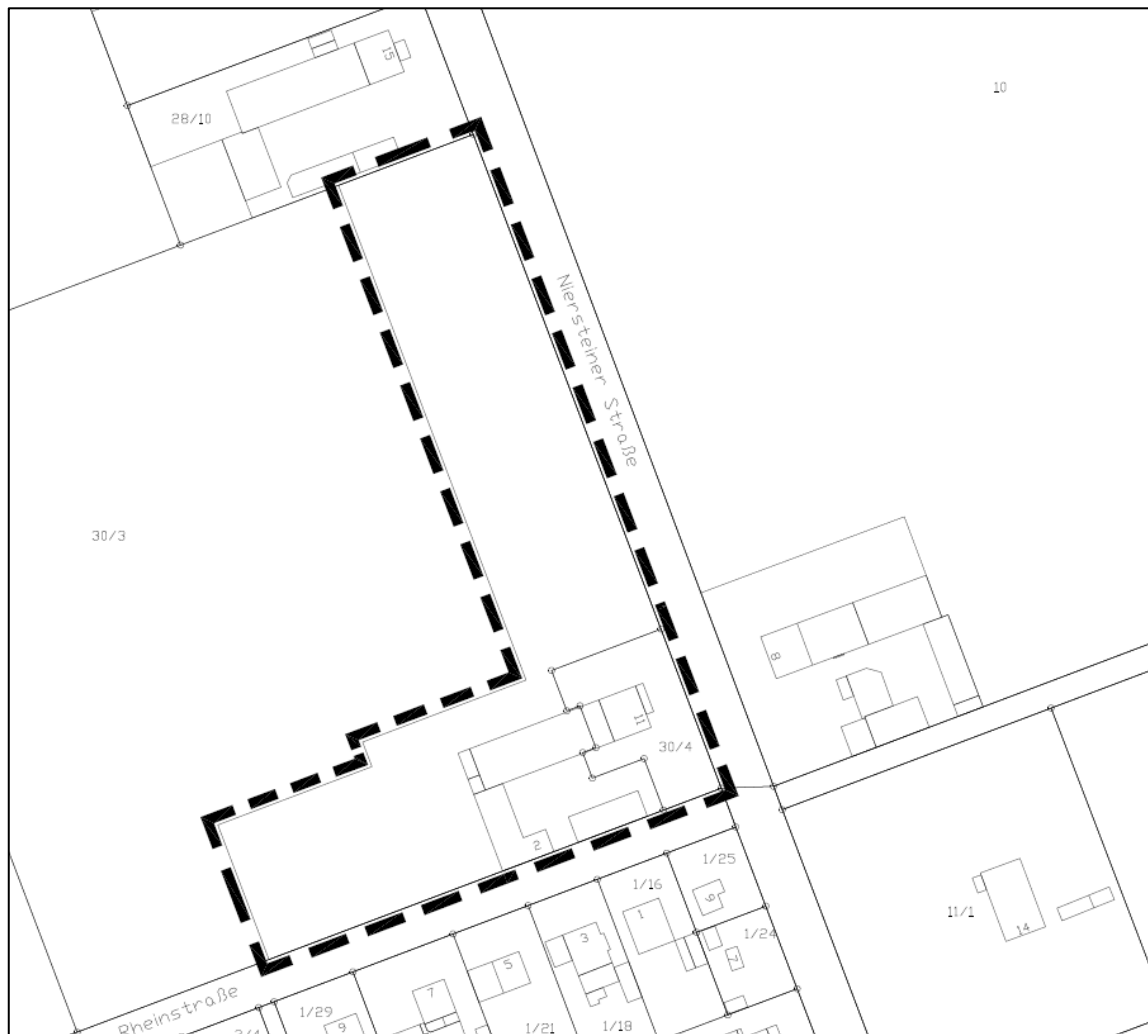


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **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. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der südliche Teil des Plangebiets als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und der übrige Teil als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

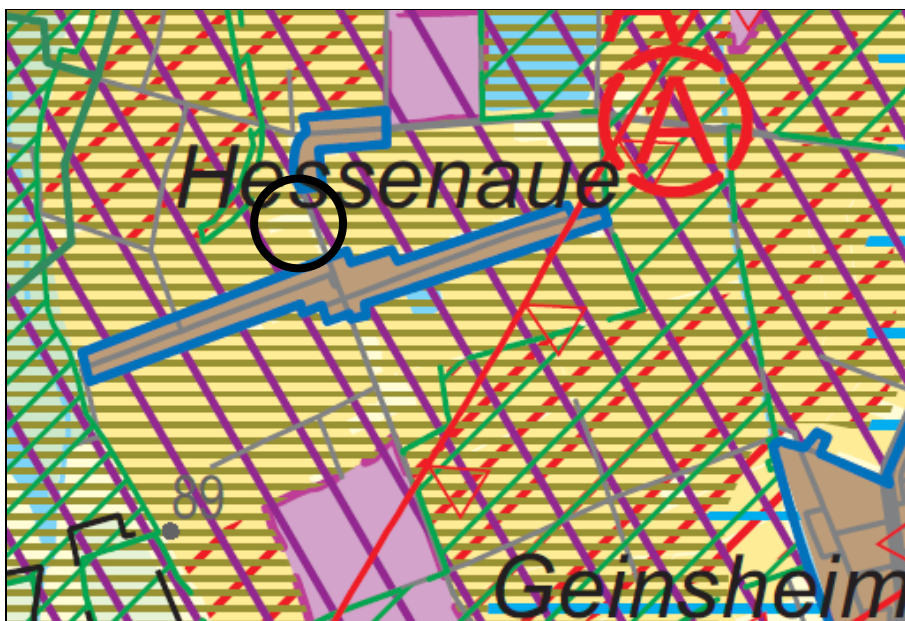


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

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-Haltestellen 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 Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.100 m². Die Planung sieht die Errichtung von maximal 12 Wohneinheiten vor. Zusammen mit den beiden bestehenden Wohnhäusern mit insgesamt 5 Wohnungen, resultiert daraus, bezogen auf die Größe des Baugrundstücks, ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 13 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 nördlich an die Bebauung Niersteiner Straße und Rheinstraße an, obwohl dort schon seit den 1930er Jahren eine landwirtschaftliche Bebauung vorhanden ist.

Zwischen den Bebauungen sind immer wieder größere Freibereiche vorhanden, so dass das o.g. Kriterium der Regionalen Grünzüge als „wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung“ in diesem Bereich weiterhin bedingt erfüllt wird. Ein Freibereich besteht innerhalb des Geltungsbereichs und wird zeichnerisch als Grünfläche festgesetzt.

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. Es findet lediglich eine Nachverdichtung innerhalb des Treburer Ortsteils Hessenaue statt. 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. 0,3 ha große Fläche (Abbildung 4, Fläche 1) nördlich von Trebur, östlich der L 3012 kann, zusätzlich zum „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt werden. Diese grenzt unmittelbar an die Kompensationsflächen für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Niersteiner Straße 2a“ und „Niersteiner Straße 4a“ an. Unmittelbar östlich dieser Flächen befindet sich eine Kompensationsfläche für die Ortsumgehung Trebur (Abbildung 4, Fläche 2) an. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, wird die Lage der Kompensationsfläche vereinfacht dargestellt.

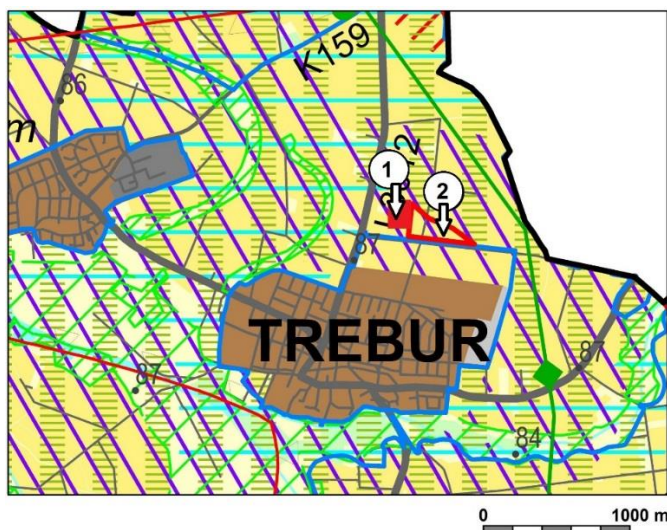


Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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 der zusätzlichen Wohnbaufläche von ca. 0,3 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um die Planung verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft jedoch vertretbar. Da der im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Betrieb erhalten wird, 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 Ergänzung der Bebauung vorgesehen. Ein großer 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

Der Süden des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. An den zu den Freiflächen ausgerichteten Seiten dieser Fläche ist eine „landschaftsgerechte Eingrünung“ ausgewiesen. Unmittelbar nördlich der gemischten Baufläche ist „Fläche für die Landwirtschaft, Grünland“ ausgewiesen. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerfläche“ dargestellt. Zudem sind im nördlichen Bereich des Plangebiets zwei „Obstbäume, Bestand“ dargestellt.

Da die Ackerfläche als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist der Bebauungsplan zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

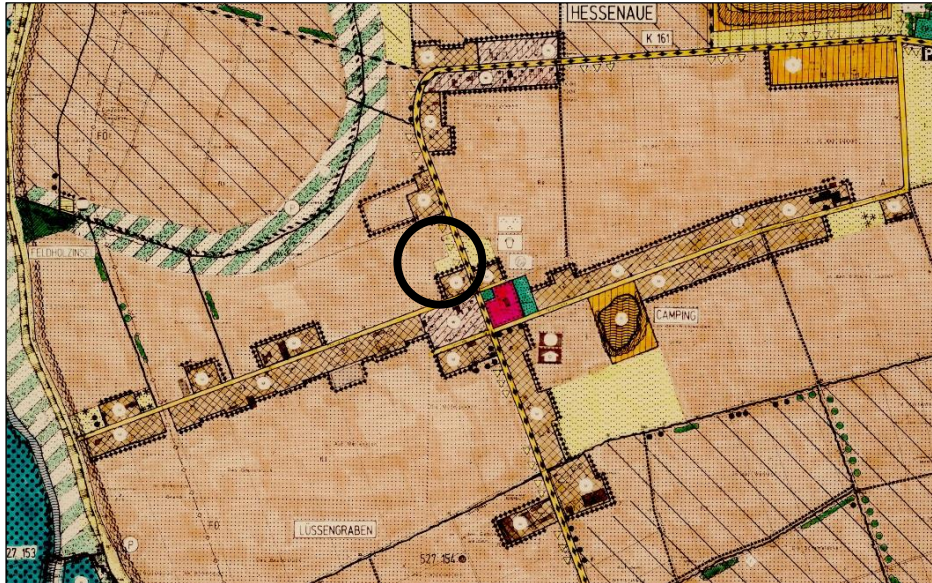


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Schutzausweisungen

Risikogebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets 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 Naturschutzgebiete 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-Knoblauchsau umschließt den Ortsteil Hessenaue. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 500 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.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des Ortsteils Hessenaue, westlich der Niersteiner Straße, nördlich der Rheinstraße.

An der Kreuzung Niersteiner Straße / Rheinstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der aus zwei Wohngebäuden mit 2 (Niersteiner Straße 11) bzw. 3 Wohneinheiten (Rheinstraße 2), einem Stall sowie einer Maschinenhalle besteht. Westlich des Hofes befindet sich der Gartenbereich für das Wohnhaus „Rheinstraße 2“. Wiederum westlich des Gartens liegt eine Weidefläche, die unter anderem zur Schafhaltung genutzt wird. Der nördliche Teil des Plangebiets ist Weide- und Ackerfläche. Unmittelbar nördlich des Wohngebäudes Niersteiner Straße 11 befindet sich ein weiterer abgezaunter Bereich für Tierhaltung. Die Schweinehaltung von etwa 10 Tieren findet nicht jedes Jahr und nicht ganzjährig statt.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Zudem wird ein Großteil der westlich und östlich des Plangebiets gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der nördlichen Oberrheinniederung in der „Mannheim-Oppenheimer 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 der nachfolgenden Abbildung (Zahlen bezeichnen die Hausnummern) und Tabelle sind die vorhandenen Betriebe aufgeführt.

Ein Geruchs- und Schallgutachten wegen der landwirtschaftlichen Betriebe braucht nicht erstellt zu werden, da im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen vorhanden sind. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet ist als typisch für ein Dorfgebiet anzusehen.

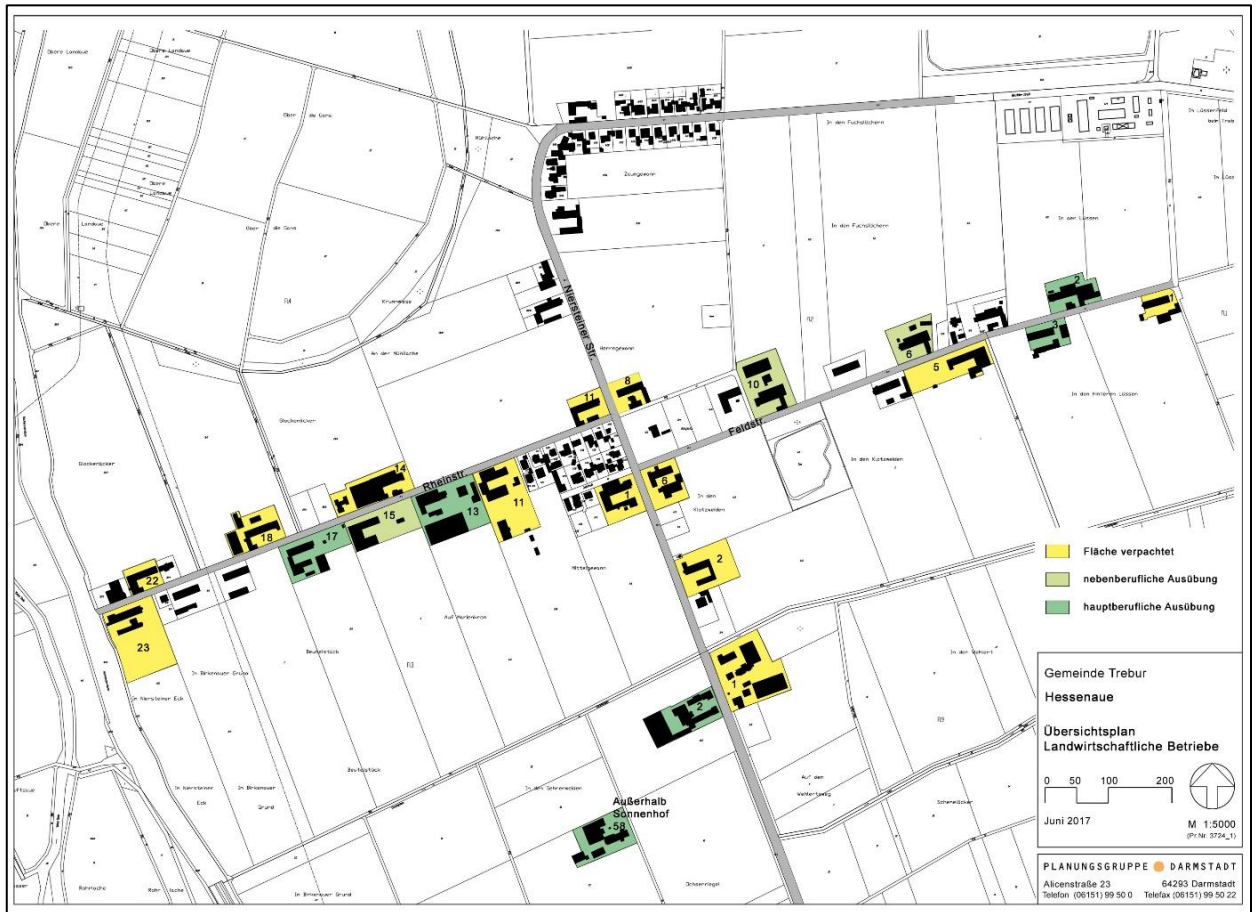


Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe

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		N	JA	temporäre Schweine- (ca. 10) und Hühnerhaltung (ca. 30)	-
Hessenaue	Feldstraße 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 15		N	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
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 Klarstellungs- 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 Artenschutzrechtliches Gutachten BfL, Brensbach, Juli 2018

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.2.1 Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Im Hinblick auf die Avifauna und zur Erfassung von Reptilien erfolgten vier Begehungen zwischen Mitte April und Mitte Juni 2018. Auf eine Erfassung von Fledermäusen wurde verzichtet, da innerhalb des Geltungsbereichs keine Bäume mit Höhlen und/oder Spalten vorhanden sind.

Bei den Begehungen ging es vor allem um die Erfassung von Brutvögeln des Offenlandes innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umfeld. Darüber hinaus wurde auf das Auftreten von Brutvögeln in / an den Gebäuden und in den Gärten geachtet.

Bei dem Termin am 19. April wurde ein singendes Grauammer-Männchen nördlich an den Geltungsbereich beobachtet (Niersteiner Straße 15). Bei den weiteren Begehungen wurde besonders darauf geachtet, ob diese Art innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen Umfeld brütet. Eine weitere Beobachtung der Art erfolgte jedoch nicht. Auch die Feldlerche oder die Schafstelze als weitere Vertreter der Brutvögel des Offenlandes wurden weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in dessen Umfeld beobachtet oder verhört.

Das Stallgebäude innerhalb des Geltungsbereichs wird von einer Haussperling-Kolonie zur Brut genutzt. Es konnte mehrfach beobachtet werden, dass mehrere Haussperlinge durch ein offen stehendes Fenster in das Gebäude flogen.

Der Reichtum an Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches ließ bei der ersten Begehung vermuten, dass Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen könnten. Deshalb wurde nach einem Vorkommen der Art, insbesondere im Bereich von Erdablagerungen und auf Holzablagerungen gesucht. Dabei erfolgte jedoch kein Nachweis. Aufgrund der Haltung von Hühnern und mehreren Katzen erscheint ein Vorkommen der Art innerhalb des Geltungsbereiches als unwahrscheinlich.

9.2.2 Wirkungen des Vorhabens

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

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust eines Nistplatzes des Haussperlings bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen an der landwirtschaftlich genutzten Gebäudefläche
- Verlust von Brutplätzen von weiteren Nischenbrütern bei Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren bei einem Abriss oder bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden
- ggf. Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers bei Abrissmaßnahmen
- Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen

9.2.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der beiden Ortsbegehungen im Mai 2018 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppensind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten(gruppen) bzw. Gilden:

- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter bei Abriss- und/oder Umbauarbeiten
- Fledermäuse bei Abriss- und/oder Umbauarbeiten

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

9.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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
V 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG) Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	Vögel Fledermäuse
V 2	Gebäude dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar abgebrochen werden. Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Fledermaus-Winterquartieren abzusuchen (Umweltbaubegleitung). Hierbei ist insbesondere auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in Kellern und auf Dachböden zu achten.	Vögel Fledermäuse

9.2.4.2 CEF-Maßnahmen

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für den Haussperling erforderlich, sofern das Stallgebäude abgerissen oder umgebaut wird.

In diesem Fall sind am südlich angrenzenden Wohngebäude (siehe Abbildung 7), ausgenommen der dem Stallgebäude zugewandten Seite, vor dem Abriss 25 Kästen für den Haussperling aufzuhängen.

Für Fledermäuse wird das Aufhängen von 5 Fledermauskästen am südlich vom Stallgebäude angrenzenden Wohngebäude, ausgenommen der zum Abrissgebäude ausgerichteten Seite, erforderlich, sofern Gebäude abgerissen oder umgebaut werden. Sollte in einem Abrissgebäude ein Fledermaus-Winterquartier nachgewiesen werden, ist hierfür in Hinblick auf die Qualität und Größe des Quartieres ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.



Abbildung 7: Übersichtsplan CEF-Maßnahmen (Plangrundlage: geoportal Hessen)

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Niersteiner Straße sowie Rheinstraße 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.

Die Entwicklungsmöglichkeiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung sind in Trebur-Hessenaue bereits weitgehend erschöpft. Im Oktober 2016 wurde deshalb ein städtebauliches Konzept beschlossen, welches weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt. Gemäß dem Konzept sind Nachverdichtungen auf den einzelnen Hofgrundstücken der Hessenaue möglich. Dem Konzept wird mit diesem Bebauungsplan entsprochen, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 4 Wohnhäuser auf dem Hofgrundstück geschaffen werden.

Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Durch die vorliegende Planung erfolgen nur eine geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger 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 Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

12. Allgemeiner Klimaschutz

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

Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen 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 Grundwasserspiegel

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei 82,0 bis 82,5 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 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.

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

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird keine Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Das Niederschlagswasser wird in den Kanal geleitet.

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 Risikogebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-72, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

13.5 Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

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. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

16. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine Neuausweisung von 4 neuen Grundstücken für die Errichtung von Wohnhäusern geplant.

Es ist vorgesehen die Fläche des Dorfgebiets zu erweitern, indem westlich des vorhandenen Gehöfts 2 Gebäude, sowie im Norden des Geltungsbereichs 2 maximal zweigeschossige Einzelhäuser geplant sind. Die Gebäude werden entlang der Rheinstraße traufständig und entlang der Niersteiner Straße giebelständig in einem Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche errichtet.

Die geplanten Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² und mindestens 20 m Breite entsprechen dem städtebaulichen Konzept für die Hessenaue. Die maximale Grundfläche der Wohngebäude orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung und entspricht ebenfalls dem städtebaulichen Konzept.

Der vorhandene Hof, bestehend aus zwei Wohnhäusern, einem Stall sowie einer Maschinenhalle, wird erhalten, sodass der Dorfgebietscharakter im Plangebiet gewahrt wird. Zwischen dem Hof und den nördlichen Baufenstern ist zudem eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, sodass Ackerbau bzw. Tierhaltung weiterhin betrieben werden können.

Ein weitere Charakteristik Hessenaues ist die Eingrünung des Ortsrandes. Um das Erscheinungsbild des Ortsteils zu wahren, werden dementsprechend die neuen Grundstücke für Wohnbebauung eingegrünt sowie die bestehende Eingrünung nördlich des Stalls ergänzt.

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Nutzungen im Ortsteil Hessenaue als Dorfgebiet festgesetzt.

Mit dem bestehenden Hof liegt bereits ein Teil des Geltungsbereichs in einem Dorfgebiet. Für die neuen Grundstücke im Plangebiet ist zwar Wohnbebauung vorgesehen, insgesamt ist die dorfgebietstypische Durchmischung jedoch gewahrt.

Die im Nutzungskatalog eines Dorfgebiets allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen
- und Gartenbaubetriebe

werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Sowohl Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen nicht dem Charakter des Plangebiets, das durch Wohnnutzung und Landwirtschaft geprägt ist.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Baustruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen, da diese Betriebe, negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben. In der Regel gehen von ihnen Störungen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen.

17.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die neuen Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie für den bestehenden Hof eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 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.

17.3 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 die Höhe der Außenkante der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße an der Hauseingangsseite am nächsten liegt, festgesetzt.

17.4 Bauweise

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

Für den Teil des bestehenden Hofes wird die offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt.

17.5 Maximale Grundfläche

Damit sich Wohnungsneubauten in Bezug auf Gebäudegröße und Kubatur in den Bestand einfügen, wird die maximale Grundfläche von Wohngebäuden auf 200 m² festgesetzt.

17.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen; Landwirtschaftliche Gebäude

Um den Dorfgebietscharakter im Plangebiet zu wahren, wird eine überbaubare Grundstücksfläche speziell für landwirtschaftliche Gebäude festgesetzt. Somit wird die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

17.7 Überschreitung der überbaubaren 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 und der Rheinstraße. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

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. Dabei dürfen die untergeordneten Bauteile maximal ein Drittel der zugehörigen Wandfläche einnehmen.

17.8 Stellung baulicher Anlagen

Da die neuen Wohngebäude entsprechend der angrenzenden Bebauung trauf- bzw. giebelständig zur Straße geplant sind, wird die Stellung der baulichen Anlagen demnach festgesetzt.

17.9 Mindestgröße und –breite der Baugrundstücke

Die Hessenaue ist geprägt durch große Grundstücke und großzügige Grundstücksflächen, wodurch entlang den Straßen in der Regel keine enge Bebauung entsteht.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² sowie die Mindestbreite auf 20 m beträgt.

17.10 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in den mit Einzelhausbauweise festgesetzten Gebieten wird eingeschränkt, um die Freihaltung von Grundstücksbereichen von diesen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze die städtebauliche Gestalt des Gebietes gesteuert.

Um eine größere Gartenhütte auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine solche Nebenanlage bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 15 m³ zulässig ist.

Im Plangebiet befinden sich zwei Hütten bzw. Unterstände für Tiere. Um im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zwei Gebäude zum vorübergehenden Schutz von Tieren zuzulassen, wird festgesetzt, dass sie gemäß Anlage 2 nach § 63 HBO bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ zulässig sind.

17.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der Hessenaue dominiert das Ein- und Zweifamilienhaus mit ein- bis zwei Wohneinheiten. Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Wohnungen pro Wohngebäude ist auf der Hessenaue nicht gebietstypisch.

Um die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten und Umstrukturierungen zu vermeiden wird festgesetzt, dass maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind und dass bei einer Bebauung mit mehr als einem Wohngebäude ebenfalls insgesamt 3 Wohnungen zulässig sind.

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

17.12.1 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.

17.12.2 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 Vögeln sind Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes im Winterhalbjahr durchzuführen. Mit einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind.

Gebäude dürfen nur im Winterhalbjahr abgebrochen werden. Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Fledermaus-Winterquartieren abzusuchen. Hierbei ist

insbesondere auf möglichen Winterquartieren von Fledermäusen in Kellern und auf Dachböden zu achten.

17.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.13.1 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 den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

17.13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird gesichert, dass die Grundstücksränder 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, sodass zusammen mit den bestehenden Bäumen eine dichte Hecke entsteht. Die notwendigen Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß HNRG sind dabei einzuhalten.

17.13.3 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.

17.14 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.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 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.

18.1.1 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°. Entsprechend der Umgebung wird festgesetzt, dass im Plangebiet bei Satteldächern ebenfalls eine Dachneigung von 37° bis 50° zulässig ist.

18.1.2 Dacheindeckungen

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.

18.1.3 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.

18.2 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.

18.3 Mülltonnenabstellplätze

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

18.4 Einfriedungen

Durch die Begrenzung der Höhen der Einfriedung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit die Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen relativ geringe Grundwasserflurabstände, z.T. unter einem Meter, vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Um die Vernässungsgefahr für die zu errichtenden Gebäude zu minimieren, wird zusätzlich die wasserdichte Ausbildung der Kellergeschossaußenwände und des Bodens als besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. gegen Naturgewalten – drückendes Grundwasser – festgesetzt. Damit wird auch dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.04.1999 Rechnung getragen, der bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wanne“) fordert.

20. Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Die Lage im Risikogebiet des Rheins wurde gemäß § 78b WHG nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK Rhein_G072) vom November 2012 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung von bis zu einer Höhe von 400 cm zu rechnen.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

21.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Dorfgebiets in Form von vier neuen Wohngebäuden geschaffen. Der Bebauungsplan 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.

- 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,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.

Landschaftsbild

Die Planung sieht vor, im Plangebiet eine zusätzliche Wohnbebauung 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 die Planung durch eine ortstypische Bebauung, eine angepasste Höhenentwicklung und landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassaden- und Dachgestaltung in die Landschaft einpasst. Auch die Anlage bzw. Erhalt einer Eingrünung und der Erhalt des bestehenden Hausgartens tragen dazu bei, die Planung 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.

21.2 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.

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m ²	Fläche je Nut- zungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff							
06.920	Grasacker		16	5.943		95.088	
10.520	nahezu versiegelte Flächen	Innenhof	3	655		1.965	
10.530	Sandplatz	Pferdekoppel	6	115		690	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt		3	812		2.436	
11.211	Grabeland	Schweinekoppel	14	480		6.720	
11.221	Hausgarten		14	1.103		15.442	
04.110	Einzelbäume, standortger.	12 Stück (5x à 12 m ² , 2x jung StU 16-20 cm à 3 m ² , 5 mit 226 m ²)	31	286		8.866	
	Flächenausgleich			-286			
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
6.920	Grasacker		16		1.620		25.920
10.710	Dachfläche, nicht begrünt,	GRZ 1 = 0,4 (Neubebauung im Norden und Süden des Plangebiets)	3		1.305		3.914
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	GRZ 1 = 0,3 (Bestehender Hof)	3		1.124		3.371
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	zusätzlich versiegelbare Fläche GRZ 2 = 0,2 (Bereich der Neubebauung im Norden und Süden des Plangebiets, GRZ 1 = 0,4 x 50%)	6		652		3.912
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	zusätzlich versiegelbare Fläche bei GRZ 2 = 0,15 (Bereich des bestehenden Hofes, GRZ 1 = 0,3 x 50%)	6		562		3.371
02.400	Heckenpflanzung	Fläche zum Anpflanzen	27		638		17.226
11.211	Grabeland	Schweinekoppel	14		480		6.720
11.221	Hausgarten	Grünfläche abzüglich Schweinekoppel	14		3.366		47.124
04.110	Einzelbäume, standortger.	Erhalt: 12 Stück (5x à 12 m ² , 1x jung StU 16-20cm à 3m ² , 5 mit 226 m ²)	31		283		8.773
04.110	Einzelbäume, standortger.	12x Neupflanzung pro 250 m ² (1 Baum à 3 m ²)	31		36		1.116
	Flächenausgleich	Bäume, Fläche zum Anpflanzen			-957		
				9.108	9.108	131.207	121.446

Defizit: 9.761
7%

Abbildung 8: Numerische Bilanzierung nach KV

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 131.207 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 121.446 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 9.761 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 7 %.

21.3 Ausgleich

Der Ausgleich ist durch Ökopunkte auf einer südöstlich gelegenen Ackerfläche (Gemarkung Trebur-Hessenaue, Flur 2, Flurstück 3/5) geregelt.

Ökokontomaßnahme

Es werden 9.761 Ökopunkte dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Ökopunkte stammen aus einer Kompensationsmaßnahme durch das Anlagens einer Gehölzhecke und eine Streuobstwiese.

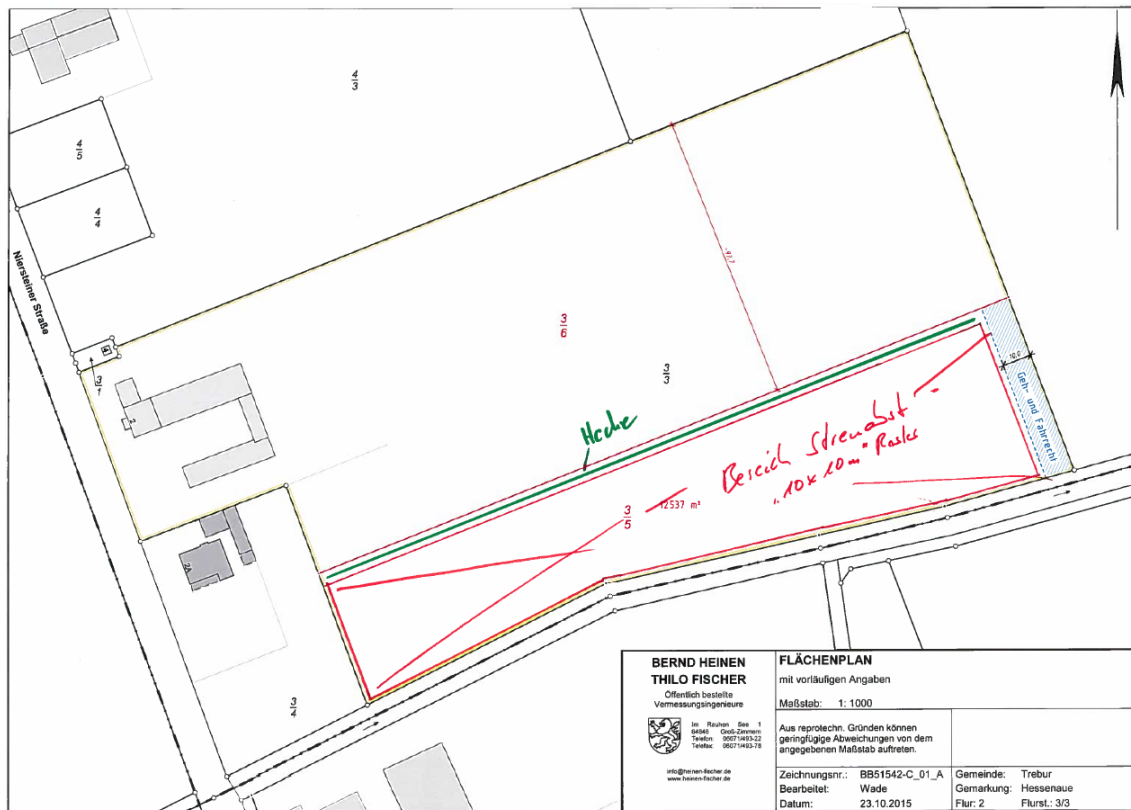


Abbildung 9: Lageplan Ökokontomaßnahme

22. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

23. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	9.108 m²
Dorfgebiet	7.488 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	638 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	1.620 m ²

Teil B

Umweltbericht

24. Einleitung

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

24.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

24.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur an der Rheinstraße 2 und der Niersteiner Straße 11.

24.1.2 Art des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Dorfgebiets in Form von vier zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen.

24.1.3 Wesentliche Festsetzungen

Teile des Plangebiets werden als Dorfgebiet festgesetzt. Ein Teil befindet sich an der Rheinstraße 2 und umfasst auch den bestehenden Hof, der zweite Teil liegt unmittelbar südlich des Grundstücks Niersteiner Straße 15. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die neuen Wohnbauflächen eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 sowie für den bestehenden Hof eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Außerdem werden zwei Vollgeschosse festgesetzt und die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt.

Zwischen den beiden Dorfgebieten wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche entspricht der derzeitigen Nutzung und sichert die für die Hessenaue typische Freifläche zwischen der Bebauung.

Befestigte, nicht überdachte Flächen Plangebiet werden in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

An den Rändern der Dorfgebiete in Richtung der freien Landschaft sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese übernehmen sowohl gestalterische, als auch ökologische Funktionen einer Ortsrandeingrünung.

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

Geltungsbereich Bebauungsplan	9.108 m²
Dorfgebiet	7.488 m ²
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>638 m²</i>
Fläche für die Landwirtschaft	1.620 m ²

Städtebauliche Werte

- 2.429 m² Überbauung durch Hauptanlagen zulässig (GRZ 0,3 bzw. GRZ 0,4)
- 3.643 m² Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig (GRZ_{max} 0,45 bzw. GRZ_{max} 0,6)

24.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

24.2.1 Fachgesetze

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **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. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

24.2.2 Umweltschutzziele

Mensch

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Anlegen einer 4 m breiten Anpflanzfläche in Richtung freier Landschaft.
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) (§1 (1)).	

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 Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung im Außenbereich.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Weiternutzung des Bereiches wird den Zielen des BauGB entsprochen (s. Schutzgut Fläche). Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung 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) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	Lage in vernässungsgefährdeter Fläche. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Risikogebiet des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind angebracht.

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
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.	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Zudem haben die zum Anpflanzen pflanzenden festgesetzten Bäume sowie die Flächen zum Anpflanzen innerhalb des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Klima.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
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.	Eine CEF-Maßnahme wird für den Haussperling erforderlich, sofern das Stallgebäude abgerissen oder umgebaut wird. Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit	

	der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	

Schutzgut Natur und Landschaft/ Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass -Die biologische Vielfalt, -Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie -Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	Erhalt und Schaffung neuer Grün- und Gehölzstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen.
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-	

	und Funktionsfähigkeit des Naturhaus-haltes. (§ 1a (3))	
--	---	--

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbil-derhaltung und -entwicklung.	Die Eigenart der Hessenaue und seiner typischen Bebauung wird be-rücksichtigt.
Bundesnatur-schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaf-ten von besonders charakteristischer Ei-genart, sowie der Umgebung geschütz-ter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungs-gesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ih-ren Kultur- und Naturdenkmälern zu er-halten (§ 2 (2) Nr. 5).	

24.2.3 Schutzgebiete

Risikogebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versa-gen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die nächstgelegene Landschafts- und Naturschutzgebiet liegen westlich des Deiches, au-ßerhalb 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-Knoblauchsau umschließt den Ortsteil Hessenaue. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 500 m südlich des Plange-bietes.

Das FFH-Gebiet 6116 Großer Goldgrund bei Hessenaue liegt westlich des Ortsteiles Hes-senaue 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.

24.2.4 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Be-bauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter Kapitel 25.1.4 des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

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

24.2.5 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der südwestliche Teil des Plangebiets als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und der übrige Teil als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Flächennutzungsplan 2006

Der Süden des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. An den zu den Freiflächen ausgerichteten Seiten dieser Fläche ist eine „landschaftsgerechte Eingrünung“ ausgewiesen. Unmittelbar nördlich der gemischten Baufläche ist „Fläche für die Landwirtschaft, Grünland“ ausgewiesen. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerfläche“ dargestellt. Zudem sind im nördlichen Bereich des Plangebiets zwei „Obstbäume, Bestand“ dargestellt.

Da die Ackerfläche als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist der Bebauungsplan z.T. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

24.2.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe.

24.3 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Teil A der Begründung, Kapitel 21 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.

25.1.1 Naturräumliche Lage und Relief

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

25.1.2 Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
<ul style="list-style-type: none"> - Erholung - überwiegend als Weide und Wiesenacker genutzter Bereich - westlich grenzen weitere Ackerflächen an - in der Umgebung nördlich und westlich überwiegende Ackerflächen, südlich Wohnbauflächen - Immissionen - Lärm von landwirtschaftliche Maschinen - Evtl. Staub/ Sand der Ackerflächen bei starkem Wind - Emissionen - Geruchsemissionen durch zeitweise Hühner- und Schweinehaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Erholung - Verlust von Weidefläche - Schaffung von neuen Wohnbauflächen - Emissionen - Baulärm - Immissionen - Minimale Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen - Betriebsphase - Immission - Minimale Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen - Emissionen - -- - Risiken - keine Risiken z. B. nach Seveso-III-Richtlinie zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Erholung - Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten - Immissionen/ Emissionen - Anlegen von 4 m breiten Anpflanzflächen in Richtung freier Landschaft und im Norden des Hofes - Betriebsphase - Immissionen - Keine
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen.		

25.1.3 Schutzgut Fläche

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> - zusammenhängende Fläche - am Randgebiet der Wohnsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Änderung der Flächennutzung von Weide/ Acker auf Teilen der Fläche in Baugrundstücke - Ergänzung bestehender Bebauung im Norden - Betriebsphase - Änderung der Nutzung in Wohnbebauung auf Teilen der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Ausgleich für Fläche ist erforderlich
Bewertung: Durch die Versiegelung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu einem Verlust von Fläche. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Ausgleich der verlorenen Fläche kann der Eingriff minimiert werden. Es entsteht ein geringer Flächenverlust von Weide- und Ackerfläche.		

25.1.4 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
<ul style="list-style-type: none"> - 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- 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen - Erhalt von unversiegelten Bereichen (Hausgartenflächen) - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
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	- generell: geringe bauliche Erweiterungen, keine signifikante Zusatzbelastung für den Boden - Betriebsphase --	- Betriebsphase --
Bewertung: Da sich im Plangebiet bisher unversiegelte Flächen befinden, kommt es durch den Verlust natürlicher, unversiegelter Bodenbereiche zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.		

25.1.5 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
Grundwasser - 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 - unversiegelter Bereiche (Hausgartenflächen) mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - Grundwasserstand bis 0,5 m unter GOK Oberflächengewässer - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet	- während Bauphase Grundwasser - Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch zusätzlich Bebauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung (in einem geringen Umfang) Oberflächengewässer - Keine - Betriebsphase --	- während Bauphase Grundwasser - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Erhalt von unversiegelten Bereichen (Hausgartenflächen) - Betriebsphase --
Bewertung: Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen kommt es nur in einem geringen Maße zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.		

25.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
- Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm - Große Ackerfläche mit grundsätzlicher Bedeutung zur Kaltluftentstehung - großzügiger Hausgartenbereiche mit Großbaumbestand mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion auf dem Grundstück vorhanden - bestehende Belastungssituation durch angrenzende ackerbauliche Nutzung (Geruch, Staub, Spritz- und Düngemittel)	- während Bauphase Emissionen - Feinstaub durch Bauarbeiten - Betriebsphase - Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen - Verlust von Grünflächen - Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur) Emissionen - Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr.	- während Bauphase -- - Betriebsphase - Pflanzung von Laubbäumen sowie Anlage von Grünflächen - Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen - Anlage Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen
Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Durch die Bebauung kann das Kleinklima in geringem Maß negativ beeinflusst werden. Erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind jedoch nicht zu erwarten.		

25.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> - Vegetation - Im südlichen und westlichen Teil intensive Weidefläche/ Grasacker - Im nördlichen Bereich eine Pferdekoppel und eine Schweinekoppel - Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft - Fauna - Ein Artenschutzgutachten liegt vor (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018), siehe Kapitel 9: - Erfassungen insbesondere der Artengruppen Avifauna und Reptilien. - Kein Nachweis der Zauneidechse - Nachweis allgemein häufiger, besonders geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> - Während Bauphase - Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen - Verlust eines Nistplatzes des Haussperlings bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen an der landwirtschaftlich genutzten Gebäudefläche - Verlust von Brutplätzen von weiteren Nischenbrütern bei Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden - Verlust von Fledermaus Sommer- und Zwischenquartieren bei einem Abriss oder bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden - ggf. Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers bei Abrissmaßnahmen - Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen - Betriebsphase -- 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine CEF-Maßnahme wird für den Haussperling erforderlich, sofern das Stallgebäude abgerissen oder umgebaut wird - Aufhängung von 25 Kästen für den Haussperling am südlich vom Stallgebäude angrenzenden Wohngebäude - Aufhängung von 5 Fledermauskästen am südlich vom Stallgebäude angrenzenden Wohngebäude, sofern Gebäude abgerissen oder umgebaut werden. Sollte in einem Gebäude ein Fledermaus-Winterquartier nachgewiesen werden, ist hierfür in Hinblick auf die Qualität und Größe des Quartiers ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen - während Bauphase - bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: - Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. - Gebäude dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar abgebrochen werden. Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Fledermaus-Winterquartieren abzusuchen. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in Kellern und auf Dachböden zu achten - Betriebsphase - siehe Bauphase
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen aufgrund des Verlustes von Biotopstrukturen.</p>		

25.1.8 Schutzgut Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Weide - Keine gliedernden Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden - Siedlungsflächen in der Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - Während Bauphase - Verlust einer Grün- und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche - Betriebsphase - Veränderung des Landschaftsbildes von einem Freibereich in einen teilweise bebauten Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase -- - Betriebsphase - Schaffung einer Randeingrünung in Richtung freier Landschaft - Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundstücksgröße - Festsetzen von zu pflanzenden Bäumen
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.</p>		

25.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- landwirtschaftliche Flächen	<p>Während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - es geht ca. 1.500 m² landwirtschaftliche Fläche verloren <p>während Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> -- 	--
Bewertung: Durch die Planung kommt es einem geringfügigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.		



Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen

25.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgüter

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

Durch die Versiegelung entsteht ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

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

25.2 Zusammenfassung

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

Tabelle 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

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

25.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Zusätzlich zur bestehenden Hofnutzung mit landwirtschaftlich genutzter Fläche, wird ein Teil dieser Fläche für Wohnbebauung genutzt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird es folglich zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin als Hofgrundstück und landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

25.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planung sieht das städtebauliche Konzept der Gemeinde Trebur für den Ortskern Hessenaue vor: Die Wohngebäude, die im Bebauungsplan unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Niersteiner Straße 15 angeordnet sind, werden im städtebaulichen Konzept weiter südlich platziert.

Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen durch temporäre Tierhaltung erfolgte die Verschiebung der Wohnbauflächen nach Norden.

25.5 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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 Bebauungsplan „Bebauungsplan Rheinstraße 2“ in Trebur, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Gleichwohl beruhen Angaben z.B. zu Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen.

25.6 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen 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) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

25.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2“ werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbebauung im Treburer Ortsteil Hessenaue geschaffen.

Durch die Ausweisung als Dorfgebiet werden in einem Teilbereich des Plangebiets neue Wohnbauflächen geschaffen. Des Weiteren wird ein Großteil der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert. Zudem werden Grünflächen geschaffen bzw. erhalten, die eine Eingrünung des Ortsrandes in Richtung der Freiflächen sichern. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet wird zurzeit zum einen als landwirtschaftlicher Hof genutzt, der aus 2 Wohngebäuden mit insgesamt 5 Wohneinheiten, einem Stall sowie einer Maschinenhalle besteht. Zum anderen ist das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt.

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Lediglich ein Teil der Fläche wird versiegelt und als Wohnbaufläche genutzt. Für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Flora und Fauna sind die Beeinträchtigungen als bis gering einzustufen. Es findet ein geringfügiger Verlust von landwirtschaftlicher Fläche statt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Der Ausgleich ist durch Ökopunkte auf einer südöstlich gelegenen Ackerfläche (Gemarkung Trebur-Hessenaue, Flur 2, Flurstück 3/5) geregelt.

26. Quellen

Fachgesetze

Siehe Kapitel 24.2.1

Gutachten

- Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt.
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Bebauungsplan Rheinstraße 2“ in Trebur, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM)**, Juni 2017; [<http://hwrn.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen)**, Juni 2017; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)**, Juni 2017; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umweltatlas Hessen**, Juni 2017; [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/atlanten/karten/f_1_3_1.htm]
- **RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010.** Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplans%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)