

**Gemeinde Trebur**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Waldstraße 30“**

---

Vorhabenträger:  
Wepler Bauträger GmbH  
Untergasse 74  
65468 Trebur

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**August 2018**

Bearbeitung:  
M. Sc. Thomas Gröne  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

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

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

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
5.1	Regionalplan Südhessen.....	3
5.3	Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	5
5.4	Flächennutzungsplan .....	6
5.5	Bebauungsplan .....	6
5.6	Gestaltungssatzung.....	6
<b>6.</b>	<b>Schutzausweisungen.....</b>	<b>6</b>
6.1	Natura 2000-Gebiete.....	6
6.2	Risikogebiet des Rheins.....	7
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
8.1	Relief, Geologie und Boden und Altlasten .....	7
8.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	8
8.3	Klima und Luft .....	8
8.4	Ortsbild, Freizeit und Erholung .....	9
8.5	Vegetation / Biotoptypen .....	9
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten .....</b>	<b>11</b>
9.1	Fauna.....	11
9.2	Wirkungen des Vorhabens .....	11
9.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....	11
9.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	12
9.3.2	CEF-Maßnahmen.....	12
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>15</b>
13.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	15
13.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ .....	15
13.3	Geländehöhe und Grundwasserspiegel.....	15
13.4	Risikogebiet des Rheins.....	15
<b>14.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>15</b>

<b>15.</b>	<b>Hinweise des Kampfmittelräumdienstes .....</b>	<b>16</b>
<b>16.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>16</b>
<b>17.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
17.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
17.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	17
17.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	18
17.4	Bauweise .....	18
17.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	18
17.6	Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
17.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
17.7.1	Oberflächenbefestigung .....	19
17.7.2	Maßnahmen zum Artenschutz .....	19
17.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	19
17.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
17.9.1	Grundstücksbepflanzung .....	19
17.9.2	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen .....	19
17.10	Erhaltung von Bäumen .....	19
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
18.1	Bestehende Gestaltungssatzung .....	20
18.2	Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet .....	20
<b>19.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB .....</b>	<b>22</b>
<b>20.</b>	<b>Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB .....</b>	<b>22</b>
<b>21.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>23</b>
21.1	Verbal-argumentative Einordnung .....	23
21.2	Ausgleich .....	23
<b>22.</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>23</b>
<b>23.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>23</b>
<b>24.</b>	<b>Planungsstatistik .....</b>	<b>23</b>
<b>25.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>23</b>

**ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	2
Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab).....	3
Abbildung 4: Untersuchungsbereich Siedlungsdichtewerte .....	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	6
Abbildung 6: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab) .....	10
Abbildung 7: Fläche zur Unterbringung der Fledermauskästen; Quelle: geoportal hessen.....	13
Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldstraße 30“ (Architekturbüro Simon, Trebur, 07.05.2018).....	17

## 1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund der notwendigen Sicherung des Eigenbedarfes an Wohnbauten, besteht in Trebur ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes sowie der Umwandlung eines alten Schulgebäudes in ein Wohngebäude, soll der Wohnbedarf im Ortsteil Astheim gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger Wepler Bauträger GmbH, Trebur, hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Trebur abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie die Umwandlung des alten Schulgebäudes in ein Wohngebäude auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Die geplante Wohnbebauung liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB und ist unbeplant. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Dieser Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Grundstücks entsprochen, indem auf einem bisher als Kindergarten genutzten Grundstück ein Wohngebäude entsteht sowie ein ehemaliges Schulgebäude in ein Wohngebäude umgewandelt wird.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Astheim der Gemeinde Trebur und umfasst das Grundstück Waldstraße 30. Es hat eine Größe von 1.567 m<sup>2</sup>.

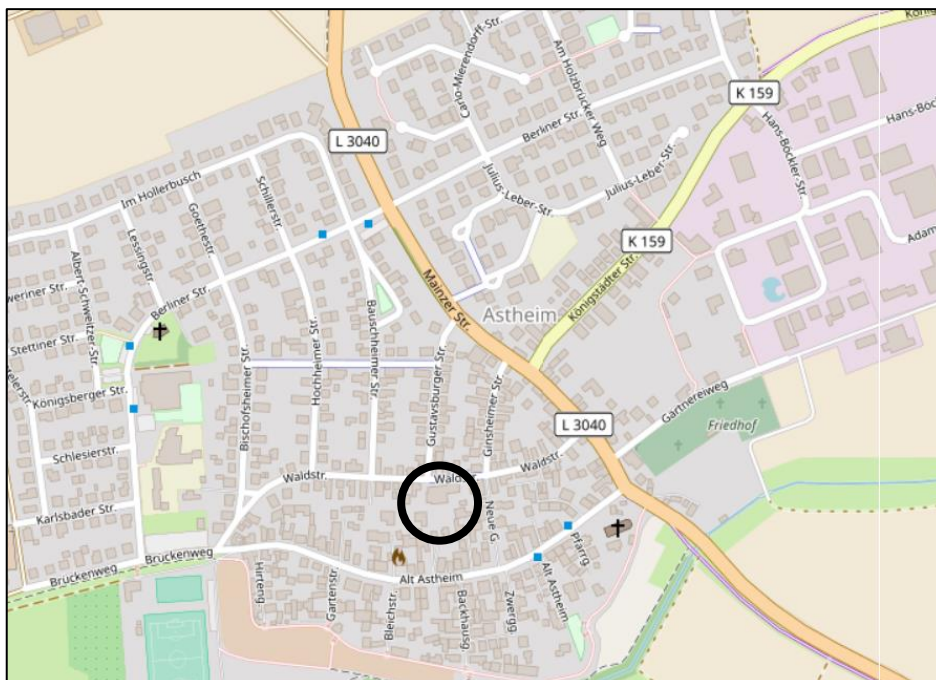


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 138/2 in der Flur 1 der Gemarkung Astheim (Trebur).

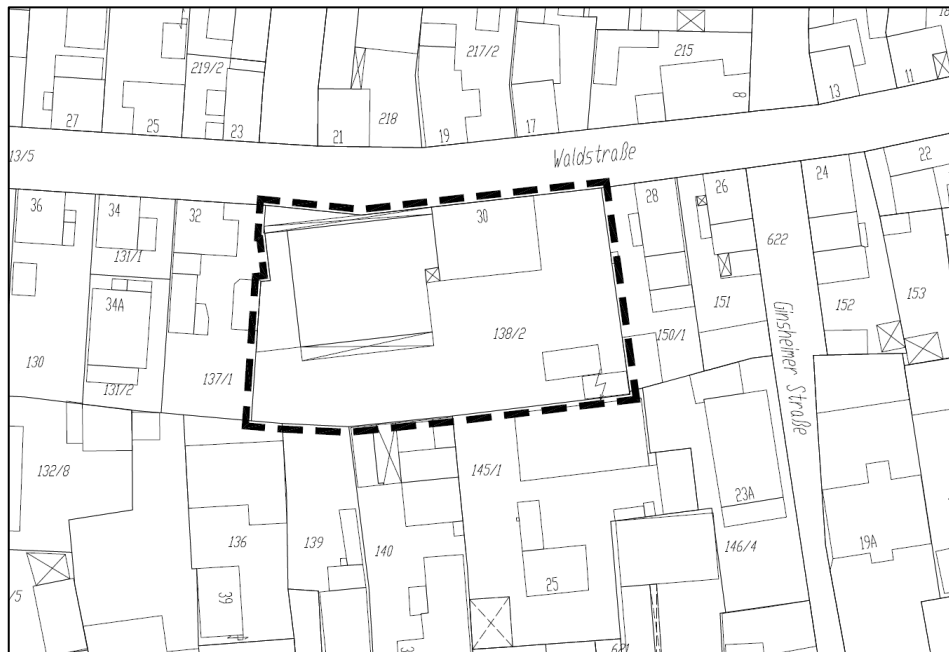


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **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)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2

BauNVO ca. 630 m<sup>2</sup> beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

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

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einen Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet befindet.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen.

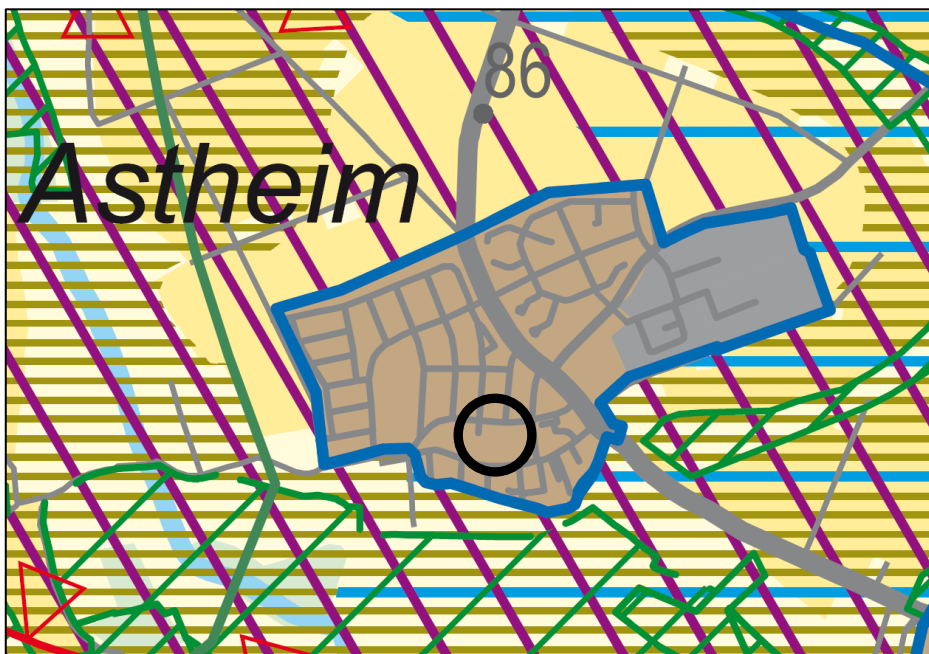


Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab)

### 5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 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 Bruttowohnbau land, einzuhalten:

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

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

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

### **Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp**

Die Gemeinde Trebur liegt am Rande des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main im Hessischen Ried. Trebur ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem „ländlichen Siedlungstyp“ mit einer Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha zuzuordnen.

### **Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 1.567 m<sup>2</sup> (entspricht 0,15 ha). Die Planung sieht die Errichtung von 12 Wohneinheiten vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 ergibt 80 WE je ha.

Durch die Festsetzung von insgesamt 12 Wohneinheiten im Plangebiet wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rein rechnerisch überschritten. Jedoch gelten die Dichtewerte nach dem Gerichtsurteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 (4 C 962/15.N) nicht für die Überplanung vorhandener Baugebiete und sind somit nicht anzuwenden.

Vorbehaltlich der Aussagen des Urteils, erfolgt ein Nachweis der Einhaltung der Dichtewerte:

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,15 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches (ca. 5 ha), der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird durch folgende Straßen, gemessen bis zur äußeren Grundstücksgrenze, bestimmt:

Im Norden und Osten: Odenwaldweg

Im Osten: Alt Astheim, Gustavsburger Straße

Im Süden: Alt Astheim

Im Westen: Bischofsheimer Straße





Abbildung 4: Untersuchungsbereich Siedlungsdichtewerte

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Ortskern Astheims und ist geprägt durch eine dörfliche Bebauung mit Hofreiten und Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Die Größe des für die Dichteberechnung zugrunde liegende Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 6,2 ha. Innerhalb dieses Gebietes sind zurzeit 106 Wohngebäude vorhanden. Geht man von im Durchschnitt 2 Wohneinheiten pro Grundstück aus, so ist im Bestand von einer Dichte von mindestens 34 Wohneinheiten je ha auszugehen.

Durch die Festsetzung von insgesamt 12 neuen Wohneinheiten auf dem Grundstück Waldstraße 30, erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten auf 36 Wohneinheiten je ha. Zusammen mit den bestehenden Wohngebäuden im Untersuchungsbereich wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha weiterhin erfüllt.

### 5.3 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind Siedlungsbeschränkungsgebiete dargestellt und als regionalplanerische Ziele (Z3.4.4-1) zu beachten. Demnach ist innerhalb der Siedlungsbeschränkungsgebiete die Ausweisung neuer Wohn- oder Mischgebiete nicht zulässig. Liegen betreffende Flächen in geltenden Bebauungsplänen oder innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, bleiben sie von der Regelung unberührt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet „Siedlung, Bestand“ des Regionalplans Südhessen 2010. Des Weiteren werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das bestehende Schulgebäude in ein Wohngebäude umzunutzen sowie anstelle des ehemaligen Kindergartens ein Wohngebäude zu errichten. Infolgedessen handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern es findet eine städtebauliche Umstrukturierung statt. Das Vorhaben ist somit zulässig.

## 5.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Fläche für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

## 5.6 Gestaltungssatzung

Die Gemeinde Trebur hat eine „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern Astheim“ mit Datum 12.07.1996 erlassen. Die Satzung regelt die Gestaltung baulicher Anlagen mit dem Ziel der Bewahrung des Ortsbildes.

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich dieser Satzung befindet, werden in den textlichen Festsetzungen Aussagen der Gestaltungssatzung berücksichtigt, sodass sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

## 6. Schutzausweisungen

### 6.1 Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ verläuft südlich von Astheim. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 300 m südlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet 6016-305 „Grünland im Bereich der Herrenwiese nordwestlich Astheim“ verläuft westlich von Astheim. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 1 km südwestlich des Plangebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets und des FFH-Gebietes zu rechnen.

## 6.2 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-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

## 7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Astheim. Das Grundstück ist von der Waldstraße aus erschlossen. Eine Einfahrt befindet sich am östlichen Grundstücksrand.

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Schulgebäude von 1910 mit angebautem Kindergarten aus den 1970er Jahren. Zuletzt wurden die Gebäude als Gemeindebücherei im Obergeschoss und als Kindergarten genutzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich ein kleiner Schuppen und eine Transformatorenstation.

Der Außenbereich des Grundstücks ist überwiegend mit Gras bewachsen und zum Teil gepflastert. Des Weiteren befinden sich zwei Lindenbäume auf der Grasfläche.

Die direkte umgebende Bebauung ist durch eine dörfliche Bebauung mit Hofreiten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten geprägt.

## 8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 8.1 Relief, Geologie und Boden und Altlasten

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der westlichen Untermainebene (Naturräumliche Haupteinheit 232) und zählt zu der Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13). Diese naturräumliche Einheit ist ein Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland herein kommenden Gewässer (KLAUSING 1967).

- **Relief**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe über NN beträgt 86 m.

- **Geologie**

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän, der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es finden sich pleistozäne Terrassenflächen mit jüngeren Hochflutlehmgebieten und dem Neckaraltauenbereich (HLB 1989).

- **Boden**

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp Vega bzw. Auengley vor (Umweltatlas Hessen, BÜK 500).

- **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

- **Erdbeben**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

- **Versiegelungen**

Innerhalb des Plangebietes sind Einfahrten und Nutzwege in Form von Pflaster versiegelt.

**Bewertung**

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen nicht vor.

## 8.2 Grund- und Oberflächenwasser

**Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ in der Einheit „Rheingrabenscholle“. Die grundwasserleitenden Sedimentgesteine sind mächtige Lockergesteine aus pleistozänen Terrassensanden und -kiesen mit einzelnen Toneinschaltungen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist hart. Die durchlässigen Porengrundwasserleiter (mittel) sind von mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (geringmächtige Deckschichten) (HLB 1991).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet des Rheins. Auf Kapitel 6.2 wird verwiesen.

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

**Bewertung**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen.

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass das Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Gartenflächen des Plangebietes sind somit von Bedeutung für die Niederschlagswasserversickerung und den Wasserkreislauf.

## 8.3 Klima und Luft

**Beschreibung**

Trebur gehört landschaftsklimatisch zur Rheinebene. Hier herrscht ein ausgesprochen mildes Klima. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül.

Bioklimatisch gehört Trebur zu der intensiv belasteten Zone des Oberrheingrabens und seiner Randzone. Zeitweilig können folgende Belastungsfaktoren auftreten: Wärmebelastung und Schwüle, Nasskälte durch feuchten Niederungsdunst bzw. Nebel, verminderte Sonneneinstrahlung durch Niederungs- bzw. Industriedunst sowie erhöhte Luftverschmutzung.

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Astheim 9.8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 569 mm.

**Bewertung**

Bioklimatisch ist Trebur der intensiv belasteten Oberrheinebene zuzuordnen. Hier kommt es bei austauscharmen Wetterlagen zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft. Bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit hoher Temperatur, hoher Feuchte und geringer Luftbewegung kommt es zu einer für den Menschen unangenehmen, den Kreislauf belastenden Wärme.

#### **8.4 Ortsbild, Freizeit und Erholung**

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Trebur-Astheim. Die Umgebung ist geprägt durch eine dörfliche Bebauung mit Hofreiten sowie durch Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gartenbereichen. Der als Grasfläche ausgeprägte Grundstücksteil, welcher den Großteil der rückwärtigen Grundstücksteils einnimmt, hat keinen positiven Einfluss auf das Ortsbild.

Das Grundstück ist umfriedet und befindet sich in Privatbesitz. Somit hat es keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung.

Durch die Planung kommt es zu einer Neubebauung eines Grundstückes mit einer Wohnbebauung sowie der Umnutzung eines ehemaligen Schulgebäudes. Durch eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung des Grundstückes, kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

#### **8.5 Vegetation / Biototypen**

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2018 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet ist mit einem alten Schulhaus, einem ehemaligen Kindergarten, einem kleinen Schuppen sowie einer Transformatorenstation bebaut. Der Außenbereich ist zum Teil gepflastert, teilweise liegend sandige mit Ruderal- und Grasvegetation bewachsene Flächen vor.

Vor den Gebäuden an der Waldstraße befinden sich drei Birnbäume, die noch keine Höhlen oder Spalten aufweisen. Auf dem Kindergartenanlage stehen zwei ältere Linden, die beide größere Baumhöhlen haben. Das Gelände wird an drei Seiten von Mauern eingefasst.



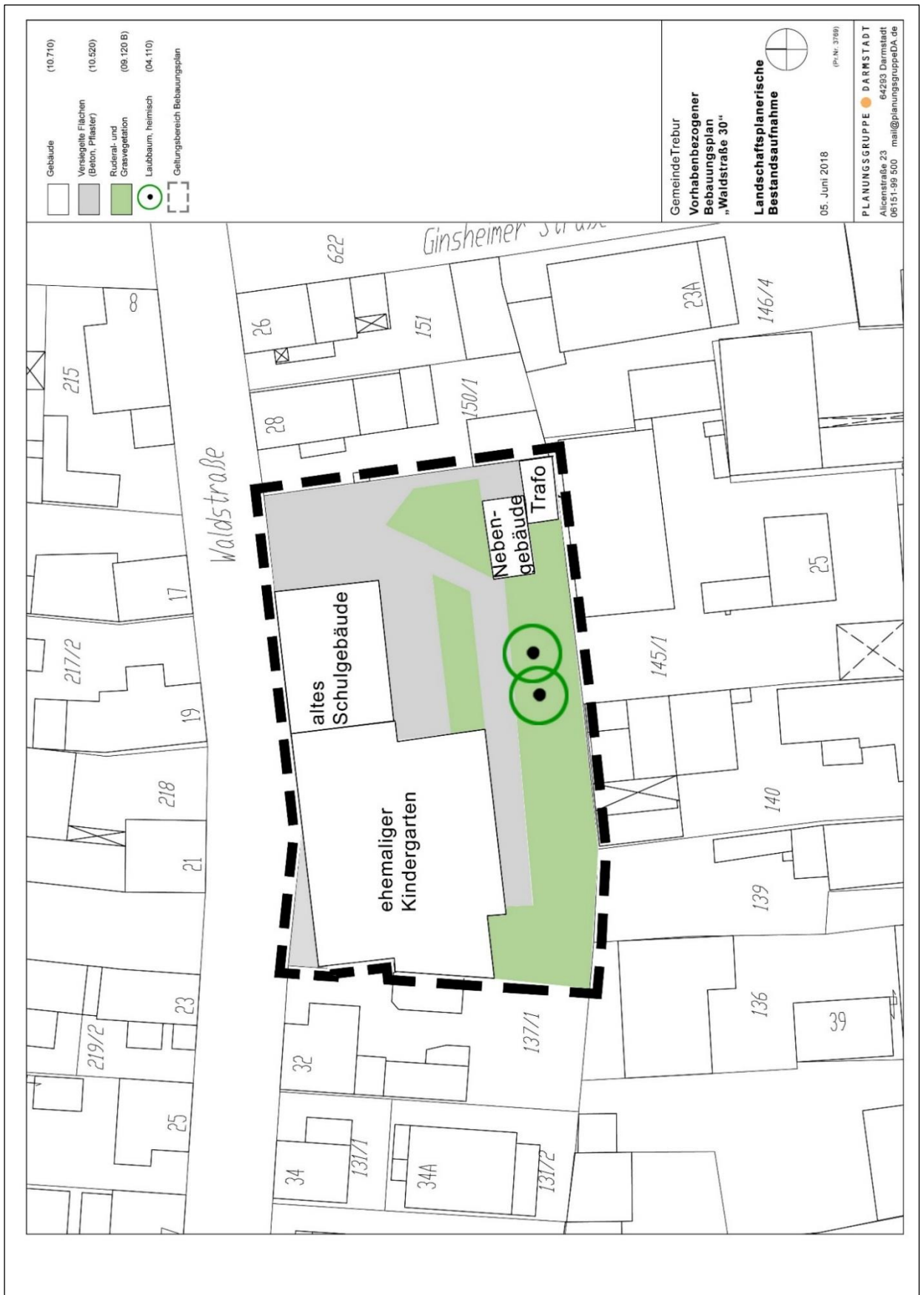


Abbildung 6: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)

## 9. Artenschutzrechtliches Gutachten

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

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### 9.1 Fauna

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

Am 09. und 15. Mai 2018 erfolgten Ortsbegehungen zur Ermittlung des zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Am 15. Mai 2018 wurden dabei auch Innenräume, insbesondere Dachboden und Kellerräume der Gebäude begangen.

Der Dachboden des Schulhauses und die Kellerräume weisen keine Spuren auf, die auf eine Winterquartier-Nutzung durch Fledermäuse hinweisen. Eine Nutzung der Gebäude als Zwischen- oder Sommerquartier durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

Spuren von Vogelkot auf dem Dachboden rühren vermutlich von Tauben her. Vögel wurden auf dem Dachboden nicht beobachtet. Die Dachfenster waren geschlossen. In dem Nebengebäude wurde ein toter Hausrotschwanz gefunden.

Die Linden besitzen einen Stammumfang, bei dem eine zumindest zeitweilige Nutzung durch Fledermäuse im Winter nicht ausgeschlossen werden kann.

Zaun- und Mauereidechse wurden bei den beiden Begehungen, die jeweils bei günstiger Witterung stattfanden (sonnig, 22,5 bzw. 28 °C), nicht nachgewiesen. Mit einem Vorkommen der beiden Arten wird nicht gerechnet. Gründe hierfür sind die Isolation der Fläche, der Mangel an geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten und das Auftreten von Hauskatzen.

### 9.2 Wirkungen des Vorhabens

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

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern am Kindergartengebäude und am Nebengebäude, während des Umbaus auch am Schulhaus
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in Abrissgebäuden und im Schulhaus
- ggf. Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern in Bäumen an der Waldstraße
- Störungen durch die Abriss- und Bauarbeiten in Hinblick auf Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld

### 9.3 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
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)

- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

- Fledermäuse in Gebäuden
- Nischenbrüter in/an Gebäuden
- Höhlenbrüter in zwei Linden-Störungen während der Bauzeit
- Gehölzbrüter.

### 9.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Bei der Einschätzung der Wirkungen wird davon ausgegangen, dass die beiden Linden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und durch Baumschutzmaßnahmen dauerhaft vor Schäden z.B. durch Anfahren bewahrt werden.

Bei den drei Bäumen entlang der Waldstraße wird davon ausgegangen, dass es durch die Umsetzung der Planung zu Beeinträchtigungen der Bäume kommen kann. Soweit möglich sollten die Bäume durch Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit geschützt werden.

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	Rodung, Gebäudeabriss und 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.	Vögel Fledermäuse
V 2	Die beiden Linden werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume werden durch Baumschutzmaßnahmen vor dem Anfahren durch PKW geschützt. Die Herstellung des Stellplatzes zwischen den Bäumen erfolgt nur sofern unbedingt erforderlich und für das Wurzelwerk der Bäume so schonend wie möglich.	Vögel Fledermäuse
V 3	Die Bäume an der Waldstraße werden während der Baumaßnahme durch einen Baumschutz vor Beeinträchtigungen geschützt und nur im unbedingt erforderlichen Umfang entfernt.	Vögel

### 9.3.2 CEF-Maßnahmen

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse erforderlich, da durch Abriss und durch den Umbau des alten Schulgebäudes Zwischen- und Sommerquartiere verloren gehen.



Vor der Umsetzung von Abriss-, Neu- und Umbau von Gebäuden sind im Umfeld des Geltungsbereiches in durch Verkehr oder sonstige Störungen weniger belasteten Bereichen drei Fledermauskästen aufzuhängen. Dies kann an (öffentlichen) Gebäuden oder auch an größeren Bäumen z.B. in Grünanlagen erfolgen.

Die Fläche zur Aufhängung von Fledermauskästen ist eine Grünfläche in Besitz der Gemeinde Trebur südlich des Friedhofes Astheim (Flurstück 555/1, Gemarkung Astheim, Flur 1). Auf dieser Fläche befinden sich mehrere Bäume, die zur Anbringung der Fledermauskästen dienen.



Abbildung 7: Fläche zur Unterbringung der Fledermauskästen; Quelle: geoportal hessen

Die Maßnahmen werden in einen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzenden Durchführungsvertrag aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

## 10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umgebenden Straßen 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. Bodenschutz

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Waldstraße 30 innerhalb des Ortskerns von Trebur-Astheim. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

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

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des 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 Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

### Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## **13. Belange der Wasserwirtschaft**

### **13.1 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**

##### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

##### Niederschlagswasser:

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.

### **13.2 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.

### **13.3 Geländehöhe und Grundwasserspiegel**

Die Geländehöhe des Grundstücks beträgt ca. 86 m üNN.

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei maximal 85 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 1 bis 2 Metern (Grundwasserkarten 2015, HLNUG). In den Jahren 1957 bis 2001 betrug die Differenz des Grundwasserabstandes zwischen 70 cm und 1 m (Karte: Differenz der Grundwasserstände, HLNUG).

### **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-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

## **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 Krieglufbilder 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. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept**

Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten als Einzelhaus errichtet werden. Das Haus wird giebelständig als Grenzbebauung zur Waldstraße mit einem Satteldach errichtet.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll das bestehende ehemalige Schulgebäude erhalten und zu einem Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten umgenutzt werden.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehende Einfahrt im Osten des Grundstücks. Von dort aus werden 17 Stellplätze östlich des Schulgebäudes und im rückwärtigen Grundstücksteil erreicht. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass die beiden Linden erhalten werden. Ein behindertengerechter Stellplatz wird an der Waldstraße westlich des Neubaus hergestellt.

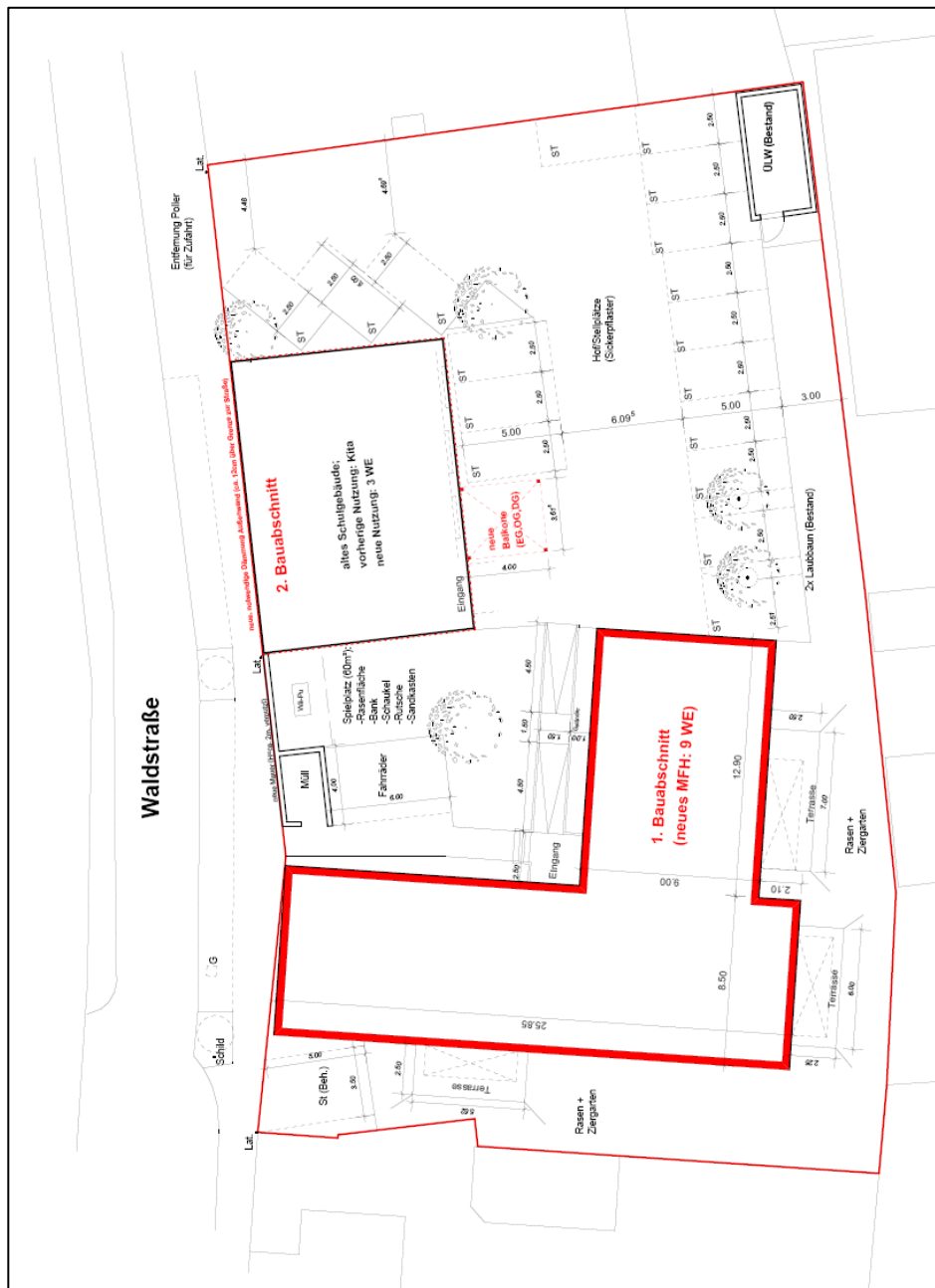


Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldstraße 30“ (Architekturbüro Simon, Trebur, 07.05.2018)

## 17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen ein Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten sowie ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit der Regelung, dass insgesamt 12 Wohnungen errichtet werden dürfen, wird zum einen eine gewisse Wohndichte gewährleistet und zum anderen die notwendige Zahl der Stellplätze definiert.

### 17.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine GRZ II von 0,6 eingehalten werden muss. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Aus der Wohnungsanzahl von 12 Wohneinheiten resultiert die Stellplatzanzahl von 18 Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur. Da eine Tiefgarage wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sind die 18 Stellplätze oberirdisch anzulegen. Infolgedessen ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,75 zugelassen wird.

Da die Kappungsgrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 unterschritten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

### **17.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Es werden zwei Vollgeschosse für die überbaubare Grundstücksfläche A und drei Vollgeschosse für die überbaubare Grundstücksfläche B festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von  $G_{Hmax} = 11,50$  m (höchster Punkt des Daches) für die überbaubare Grundstücksfläche A und 15,70 m für die überbaubare Grundstücksfläche B 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.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird 85,60 m ü.NN festgesetzt.

### **17.4 Bauweise**

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

### **17.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Bauweisen festgesetzt, deren Baugrenzen ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

Durch die Baulinien entlang der Waldstraße wird gewährleistet, dass die ortstypische straßenseitige Grenzbebauung umgesetzt wird.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m an der westlichen und südlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche A bzw. 4 m an der südlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche B für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen und Aufzüge, zugelassen.

Aus Gründen des Wärmeschutzes sowie der Energieeinsparung darf zudem die Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche B um 0,15 m überschritten werden.

### **17.6 Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur sind für die 12 Wohneinheiten 18 Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze festgesetzt.

## **17.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **17.7.1 Oberflächenbefestigung**

Um 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 Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

### **17.7.2 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 Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz von Gehölz- und Höhlenbrütern sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen, der Gebäudeabriss und die Räumung des Baufeldes im Winterhalbjahr durchzuführen. Die zu erhaltenden Linden sowie die Bäume an der Waldstraße sind zu schützen. Die Herstellung eines Stellplatzes zwischen den Linden erfolgt nur sofern unbedingt erforderlich und für das Wurzelwerk der Bäume so schonend wie möglich. Zudem sind als CEF-Maßnahme 3 Fledermauskästen auf dem Flurstück 555/1, Gemarkung Astheim, Flur 1, vor der Umsetzung von Abriss, Neu- und Umbau von Gebäuden aufzuhängen.

## **17.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient der Erreichbarkeit der Transformatorenstation z.B. bei Wartungsarbeiten.

## **17.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **17.9.1 Grundstücksbepflanzung**

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

### **17.9.2 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.

## **17.10 Erhaltung von Bäumen**

Durch die Festsetzung zur Erhaltung der beiden markanten Linden im südlichen Grundstücksbereich werden positive Wirkungen für den Boden, das Wasser, das Klima und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

## 18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 18.1 Bestehende Gestaltungssatzung

Für den Ortskern von Astheim wurde 1996 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage hierfür war zum Zeitpunkt des Beschlusses § 87 der Hessischen Bauordnung.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Ortskerns sind daher bauordnungsrechtliche Vorschriften zur u.a. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen zu befolgen.

Der Planbereich „Waldstraße 30“ liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

### 18.2 Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet

Von der Gestaltungssatzung in der für den Ortskern von Trebur bestimmten Fassung muss für das Plangebiet des Bebauungsplanes in Teilen abgewichen werden, um ein zeitgemäßes und qualitativvolles Wohngebäude zu errichten.

Im Folgenden werden die Abweichungen von der Gestaltungssatzung begründet:

#### § 3 Einfügen in das Siedlungsgefüge

– **Ursprüngliche Regelung in § 3 Abs. 2:**

*„[...] Größere Gebäudebreiten sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt oder die typische Bebauung erhalten bleibt.“*

**Abweichung von der Regelung in § 3 Abs. 2:**

**„[...] Größere Gebäudebreiten sind zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt oder die typische Bebauung erhalten bleibt.“**

**Begründung:** Die Breite der Giebelseite des Neubaus beträgt 8,50 m. Eine Abweichung der Gestaltungssatzung ist notwendig, da aufgrund des dominanten Baukörpers des Schulgebäudes im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild eine gewisse Breite hergestellt werden muss. Zudem gewährleistet die abweichende Breite die Herstellung von zeitgemäßen und ausreichend bemessenen Wohnungen.

– **Ursprüngliche Regelung in § 3 Abs. 3:**

*„Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über Straßenniveau betragen. [...]“*

**Abweichung von der Regelung in § 3 Abs. 3**

**„Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m und bei der überbaubaren Grundstücksfläche A maximal 7,50 m. Diese Regelung gilt nicht für die überbaubare Grundstücksfläche B. [...]“**

**Begründung:** Die Traufhöhe des Neubaus weicht in vertretbarem Maße von der Gestaltungssatzung ab. Der großvolumige Baukörper kompensiert die höhere Traufhöhe. Zudem weist das benachbarte Schulgebäude ebenfalls eine höhere Traufhöhe auf. Für das alte Schulgebäude gilt diese Regelung nicht, da das Gebäude dreigeschossig ist.

#### § 4 Dächer

– **Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 4:**

*„Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muß mindestens 1,75 m betragen, zwischen den einzelnen Dachauf-*



*bauten mindestens 1,20 m. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 50 % der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.*

*Die Dachaufbauten müssen die historische Fensteranordnung aufnehmen und axial fortsetzen. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,50 m sein.“*

**Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 4:**

**„Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 4 m betragen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.“**

**Begründung:** Für eine ausreichende Belichtung des Dachgeschosses werden größere Dachgauben und eine flexiblere Regelung zu Abständen zum Ortgang bzw. zu anderen Dachgauben zugelassen.

– **Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 5:**

*„Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre jeweilige Fläche 0,4 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Größere Dachflächenfenster bis max. 1 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. [...]“*

**Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 5:**

**„Im Plangebiet sind insgesamt 12 Dachflächenfenster zulässig. Ihre jeweilige Fläche darf 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. [...]“**

**Begründung:** Für eine ausreichende Belichtung des Dachgeschosses werden eine höhere Anzahl von Dachflächenfenstern sowie größere Dachflächenfenster zugelassen.

## § 6 Fassaden

– **Ursprüngliche Regelung in § 6 Abs. 2:**

*„Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. [...]“*

**Abweichung von der Regelung in § 6 Abs. 2:**

**„Erker, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Zwei Balkone sind an der westlichen Seite der überbaubaren Grundstücksfläche A zulässig. [...]“**

**Begründung:** Um eine hohe Wohnqualität im Neubau sicherzustellen ist es notwendig, zwei Balkone zu errichten, die in Richtung Westen ausgerichtet sind. Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass zwei Balkone auch an der westlichen Seite des Neubaus abweichend von § 6 Abs. 2 zugelassen werden.

## § 7 Fenster

– **Ursprüngliche Regelung in § 7 Abs. 1:**

*„Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig, die ein Verhältnis von Breite zu Höhe von höchstens 2:3 aufweisen. Die maximale Breite darf 1,20 m nicht überschreiten. Vom Rechteck abweichende Fensterformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das historische Straßenbild dadurch nicht gestört wird.*

*Bei historischen Bauten ist die historische Sprossenteilung beizubehalten bzw. bei baulichen Veränderungen wiederherzustellen. Neu zu verglasende Fensterflächen müssen bei Fensterbreiten von mehr als 60 cm unterteilt sein. Die Unterteilung muss symmetrische zur Mittelachse und mit der Bildung eines Mittelstegs sowie eines Kämpfers im oberen Drittel der Gesamtfläche hergestellt werden. Aufgeklebte, dazwischengeklebte Sprossen sind unzulässig.*

*Bei Neubauten kann die Unterteilung reduziert oder ganz auf sie verzichtet werden.“*

#### **Abweichung von der Regelung in § 7 Abs. 1:**

##### **§ 7 Abs. 1 ist nicht anzuwenden**

**Begründung:** Im Hinblick auf die Herstellung einer ausreichenden Belichtung, ist die Einhaltung der Gestaltungssatzung bezüglich der Fensterformate nicht möglich. Zudem weist das Schulgebäude bereits abweichende Fensterformate auf, sodass ebenfalls abweichende Fensterformate beim Neubau vertretbar sind

Da bei Neubauten auf die Unterteilung der Fenster verzichtet werden kann und das Schulgebäude bereits besteht, ist die Regelung zur Sprossenteilung ohnehin nicht anzuwenden.

Die folgende Festsetzung ergänzt die Gestaltungssatzung:

#### **Zwerchhäuser und Zwerchgiebel**

##### **– Ergänzende Regelung:**

**„Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind an den südlichen und westlichen Baugrenzen zulässig. Die Breite eines Zwerchhauses/eines Zwerchgiebels darf maximal 4,50 m betragen Das Zwerchdach des Giebels kann sowohl als Satteldach als auch als Flach- oder Pultdach ausgebildet sein.“**

**Begründung:** Die Gestaltungssatzung für den Ortskern Astheim trifft keine konkreten Regelungen zu Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln. Die Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sind notwendig, um Ausgänge für die Balkone am Neubau und am alten Schulgebäude herzustellen. Um die Herstellung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern zu sichern, wird die o.g. Regelung ergänzt.

#### **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\_G083) vom November 2012 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung von bis zu einer Höhe von 200 cm zu rechnen.

## 21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### 21.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Wohnhauses planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Trebur einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Erhaltung von Bäumen,
- Baumanpflanzungen und Grundstücksbepflanzung.

### 21.2 Ausgleich

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

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 22. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung
- Artenschutzmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung

## 23. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 24. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan                      1.567 m<sup>2</sup>

## 25. Umweltbericht

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

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