

**Gemeinde Trebur
Ortsteil Geinsheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beckerweg II“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Juni 2009

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

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

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	3
3.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation.....	4
3.1	Rechtsgrundlagen.....	4
3.2	Planungsrechtliche Situation	4
3.2.1	Regionalplan.....	4
3.3	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	4
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	4
4.	Schutzgebietsausweisungen	5
5.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	6
6.	Naturräumliche Grundlagen.....	6
6.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes	6
6.2	Relief, Geologie und Boden	6
6.3	Grund- und Oberflächenwasser	7
6.4	Klima und Luft.....	7
6.5	Vegetation und Fauna.....	7
6.5.1	Vegetation.....	7
6.5.2	Fauna.....	7
6.6	Landschaft, Freizeit und Erholung.....	8
7.	Immissionsschutz.....	9
8.	Belange der Wasserwirtschaft.....	10
8.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	10
8.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung	10
8.3	Wassersparmaßnahmen.....	10
8.4	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	10
9.	Altlasten.....	10
10.	Städtebauliches Konzept	11
11.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	11
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
11.2	Maß der baulichen Nutzung	11
11.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
11.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
11.5	Verkehrsflächen	11
11.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
11.6.1	Oberflächengestaltung	12

11.6.2	Niederschlagswasserversickerung	12
11.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	12
11.7.1	Grundstücksbegrünung und Grundstücksrandeingrünung	12
11.7.2	Baumanpflanzungen	12
11.7.3	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen.....	13
12.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	13
12.1	Werbearlagen	13
12.2	Einfriedungen.....	13
13.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	13
14.	Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	13
14.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	13
14.2	Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe.....	14
15.	Umweltbericht	15
16.	Flächenstatistik.....	15

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung von zwei Gewerbeflächen für die Firmen „Weppler Bauträger GmbH“ und „BVT Rausch GmbH & Co KG“ nördlich des Beckerweges als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen. Die beiden am Beckerweg bereits ansässigen Firmen benötigen standortnah Flächen, insbesondere für die Produktion und Lagerung.

Bei der Wahl des Standortes war u.a. maßgeblich, dass der Standort eine mit vertretbarem Aufwand praktikable Lösung bietet. D.h. gerade auch die unmittelbare Nähe zu den bereits bestehenden Standorten der Firmen und wirtschaftliche Aspekte spielen bei der Auswahl der Fläche eine Rolle.

Weiterhin bietet sich die Fläche zwischen dem Technikgebäude der Fa. Atotech und der bestehenden Bebauung für eine Abrundung des Ortskörpers an, da zur Erschließung der bisher in diesem Abschnitt nur einseitig bebaute Beckerweg bereits vorhanden und entsprechend ausgebaut ist. Die geplante gewerbliche Bebauung gliedert sich an die südlich des Beckerweges bereits vorhandenen Gewerbeflächen an.

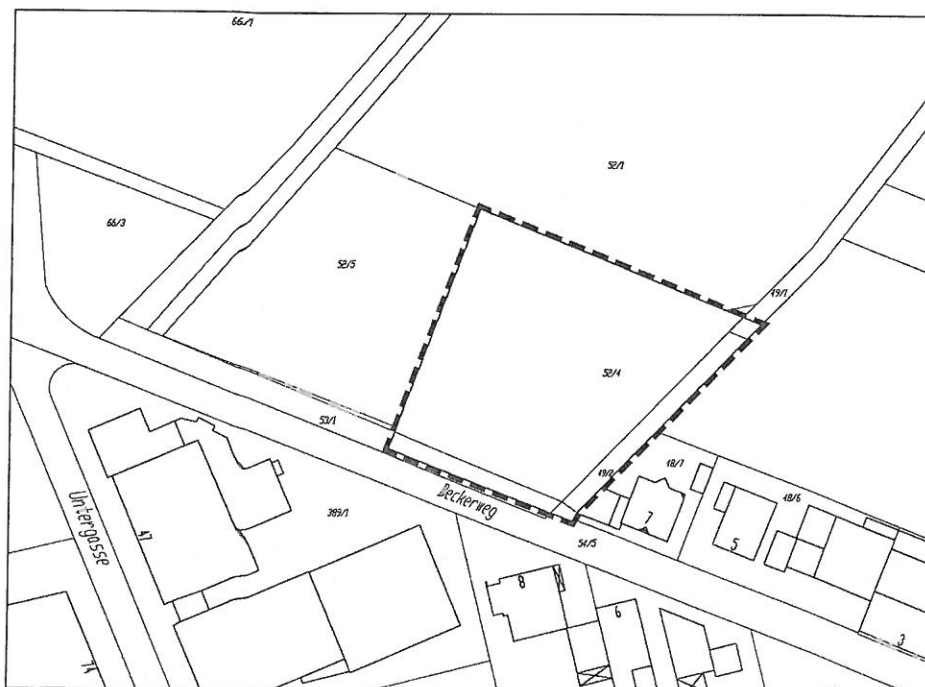
Alternativstandorte im Gewerbegebiet in Geinsheim wurden aus den o.g. Gründen nicht geprüft.

Da das westlich angrenzende Grundstück bereits bebaut ist, soll die verbleibende Baulücke als Abrundung des Ortskörpers nun geschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung gliedert sich an die entlang des Beckerweges bereits vorhandenen Gewerbeflächen an.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke von den Eigentümern ausgeht, die zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sind, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Geinsheim in der Flur 6 die Flurstücke 49/1 (teilweise), 49/2, 52/4 (teilweise), 52/3 (teilweise), 53/1 (teilweise), 54/4 (teilweise).



3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

3.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der unmittelbar an den Beckerweg anschließende überwiegende Teil des Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als Fläche für den ruhenden Verkehr: Parkplatz, und die nördlich angrenzende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Weitere Darstellungen sind:

- Landschaftsgerechte Eingrünung, nördlich des Parkplatzes
- Ökologisch und gestalterisch begründete Siedlungsbegrenzungslinie.

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

Im Rahmen der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Die durch

den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.700 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a 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 Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird wie folgt begründet:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB. Der Begriff ist ein sog. Auffangtatbestand und wird dadurch eingegrenzt, dass nur solche Planungen erfasst werden, die der „... Fortentwicklung...vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen insbesondere „innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen“. (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass, Seite 5; 2.1.2.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung“)

Der Bebauungsplan dient gemäß den o.g. Vorgaben der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils in diesem Bereich. Hier soll eine vorhandene Baulücke - die zwischen dem neu errichteten Technik-Center der Fa. Atotech und der bestehenden Bebauung am Beckerweg liegt - geschlossen und einer anderen Nutzungsart zugeführt werden.

Zumindest die Fläche bis zu einer Tiefe der östlich angrenzenden Grundstücke oder sogar, bis zu einer gedachten Linie zwischen der hinteren Kante des Technik-Centers und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches.

Falls die Restfläche dann als Außenbereich anzusehen ist, so ist auch dies durch § 13 a BauGB abgedeckt. So ist nicht ausgeschlossen, wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebietes einbezogen werden. (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass, Seite 5; 2.1.2.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung“)

Eine gezielte Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Ortslage findet nicht statt.

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

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

4. Schutzgebietsausweisungen

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

Diese Ausweisung basiert auf den Erkenntnissen folgender Studien:

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

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

Siehe hierzu auch Kapitel 13.

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

5. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Süden wird die landwirtschaftliche Fläche von einer Feldhecke begrenzt. Zwischen der Hecke und dem Beckerweg befindet sich ein öffentlicher gepflasterter Parkstreifen. Dieser wird durch kleine Grünstreifen mit Bäumen gegliedert.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich im Norden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen schließt sich ein Gewerbebetrieb und im Süden und Osten schließt sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen an.

6. Naturräumliche Grundlagen

6.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen von Geinsheim, nördlich des Beckerweges. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südlich des Beckerweges befinden sich bebaute Bereiche.

Das Plangebiet liegt in der Hessischen Rheinebene, in der naturräumlichen Einheit 225.5 Riedhäuser Feld. Das Riedhäuser Feld ist eine nach Norden zunehmend schmaler werdende Terrassenplatte zwischen dem Neckarried und der Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung. Geinsheim liegt in dessen nördlichem Bereich direkt an der Ostkante der Terrassenplatte.

Das ursprünglich geschlossene Eichen-Hainbuchen-Waldgebiet wird heute fast ausschließlich ackerbaulich genutzt (KLAUSING 1967).

6.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine insgesamt relativ gleichmäßig ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe im Plangebiet beträgt etwa 85 m über NN.

Die Ackerfläche liegt gegenüber dem südlich verlaufenden Beckerweg ca. 1-2 m tiefer.

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet werden aus pliozänen und pleistozänen Ablagerungen des Oberrheingrabens gebildet. Die sandig-kiesigen Sedimente erreichen dort Mächtigkeiten von mehreren hundert Metern. Überlagert werden diese Schichten von jüngeren Ablagerungen von Altläufen des Rheins und des Neckars. Diese meist tonig-schluffigen Sedimente erreichen hier Mächtigkeiten von bis zu zwei Metern (BULLERMAN/SCHNEBLE 1999).

Im Plangebiet findet sich Auenpelosol (brauner Auenboden) aus schluffig tonigem Auenlehm (HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1990).

Die im Plangebiet vorhandenen Böden haben eine gute bis mittlere Ackereignung.
Eine Schadstoffbelastung der vorhandenen Böden durch Altlasten ist nicht bekannt.

6.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingrabens. Die grundwasserleitenden Schichten sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet lässt weiterhin Rückschlüsse auf eine Belastung des Grundwassers durch Rückstände von Düngemitteln und Pestiziden zu.

Die Wasserrückhaltung ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Versiegelungen im Plangebiet nur als gering zu bezeichnen.

6.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9° C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor.

Genauere Untersuchungen zum Lokalklima liegen nicht vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen grundsätzlich eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe und des ebenen Reliefs sind aber keine positiven Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Das Plangebiet liegt in einer bioklimatisch intensiv belastenden Zone. Es wird gekennzeichnet durch zeitweiliges Auftreten von Wärmebelastungen, Nasskälte in stagnierender Luft, verminderte Sonneneinstrahlung und erhöhte Luftverschmutzung insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen.

6.5 Vegetation und Fauna

6.5.1 Vegetation

Im April 2009 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Im Süden wird die Fläche von einer Feldhecke begrenzt, die aus überwiegend heimischen Arten wie Liguster, Hasel, Berberitze, Eibe und Wildrosen besteht. In diesem Bereich befindet sich auch ein kleinerer Walnussbaum. Zwischen der Hecke und dem Beckerweg befindet sich ein gepflasterter Parkstreifen, der durch kleine Grünstreifen gegliedert ist.

Die bestehende Feldhecke ist von mittlerer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial. Belastungen für das Arten- und Biotoppotenzial resultieren aus den angrenzenden Wohnbau- und Gewerbeflächen.

6.5.2 Fauna

Da für das Plangebiet keine faunistischen Untersuchungen vorliegenden, können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen lediglich ableitende Aussagen getroffen werden.

Die im Plangebiet vorhandene Feldhecke als wertgebende Biotopstruktur bietet vor allem Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten einen Lebens- und Nahrungsraum.

Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist in dieser stark anthropogen ge-

prägten Fläche unwahrscheinlich. Hinweise auf besonders schützenswerte Arten sind nicht vorhanden.

Geschützte Arten

Bei der landschaftsplanerischen Bestandserhebung zu dem vorliegenden Bebauungsplan und auch bei der Bestandsaufnahme zu der westlich angrenzenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Beckerweg“ gab es keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten im Plangebiet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gab es weder von den Naturschutzverbänden noch von der Unteren Naturschutzbehörde Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten im Plangebiet.

Eine Abfrage der Natureg-Datenbank ergab für das Planquadrat, in dem das Plangebiet liegt, ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus. Das heißt, innerhalb eines Bereiches von 1x1 km und einer möglichen Abweichung von 500 m ist ein Wochenstubenquartier vorhanden. Da es sich bei Zwergfledermäusen um typische Spaltenbewohner an Gebäuden handelt und diese Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet ein Lebensraum der Zwergfledermaus befindet. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet ist jedoch möglich.

Aufgrund der flächigen Verbreitung und des häufigen Vorkommens der Art, ist für Zwergfledermaus keine flächige Gefährdung anzunehmen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Arten vorhanden sind. Vertiefte ökologische Untersuchungen sind nicht notwendig. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 42 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eine Ackerfläche. Nach Süden zum Beckerweg wird die Fläche durch eine etwa 3 m hohe Feldhecke begrenzt. Zwischen der Feldhecke und dem Beckerweg befindet sich ein öffentlicher Parkstreifen. Innerhalb des Parkstreifens liegen kleine Grünstreifen, die sich in einem schlechten Pflegezustand befinden.

Die Ackerfläche liegt gegenüber den angrenzenden Verkehrs- und Grundstücksfläche etwa 1,5 m tiefer. Die im Norden liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind großflächig, eben und überwiegend ohne Gliederungselemente.

Südlich des Plangebietes grenzen bebaute Flächen an, die teilweise gewerblich genutzt werden und somit durch großvolumige Gebäude geprägt werden.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung und Freizeit.

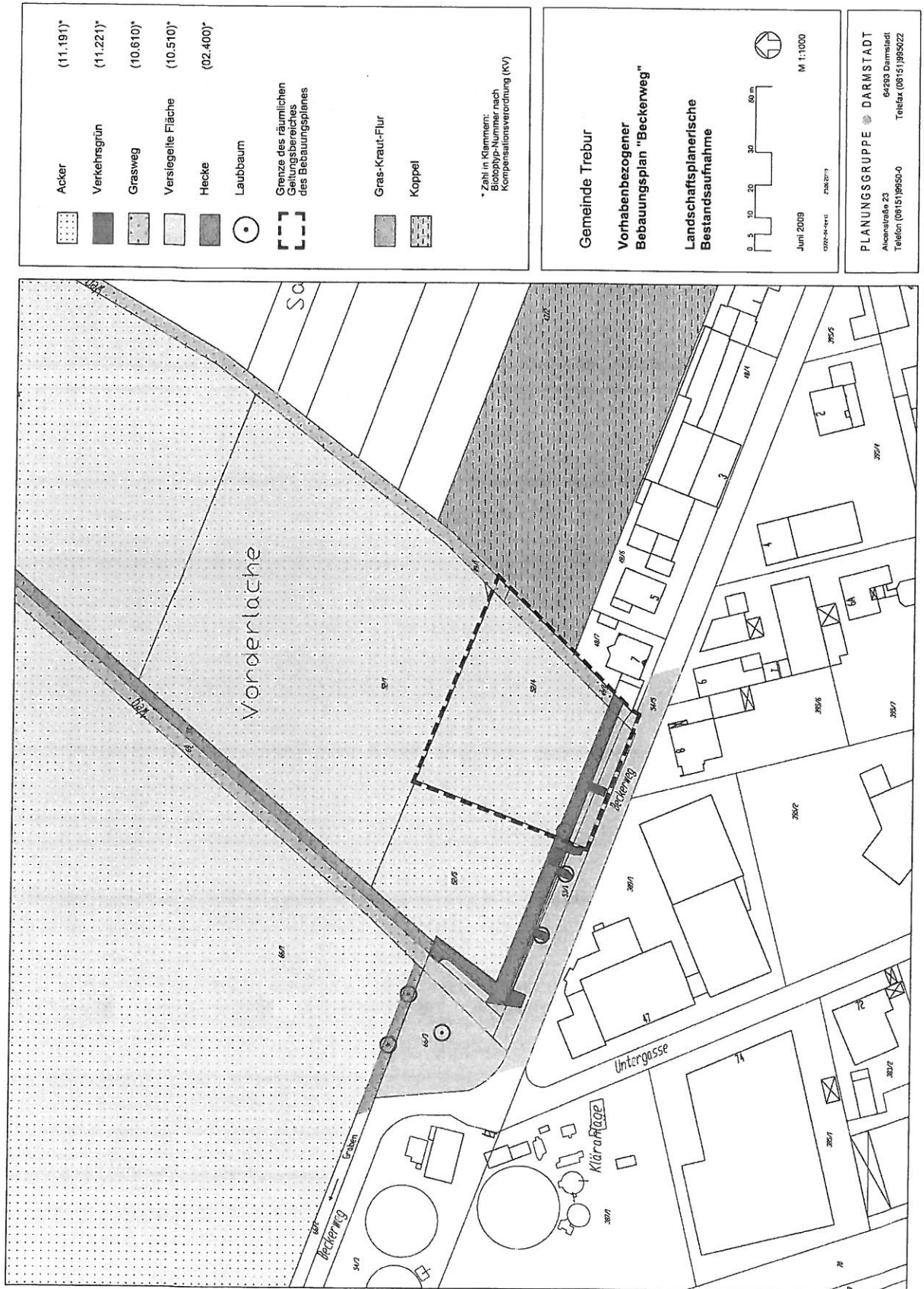


Abbildung 2: Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beckerweg II“, (o. M.)

7. Immissionsschutz

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

8. Belange der Wasserwirtschaft

8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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 Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

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

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

LKW-Stellplätze und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind hiervon ausgenommen.

8.3 Wassersparmaßnahmen

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen) zu nutzen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch versickert oder in den westlich des Gebietes verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet werden.

8.4 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

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

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

Der Grundwasserflurabstand beträgt aktuell 2 - 3 m im Plangebiet, bei GW-Hochwassersituationen auch weniger. Insbesondere für das östlich gelegene ca. 300 m weit entfernte Naturschutzgebiet „Große Lache von Geinsheim“ stellt der Grundwasserbewirtschaftungsplan Aufspiegelungen dar.

9. 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 sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

10. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Gewerbegrundstücke und soll mit Gewerbehallen bebaut werden. Die Bauvorhaben werden durch die geplanten Pflanzflächen eingegrünt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher ausgehend vom Beckerweg.

Die entlang des Beckerweges vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben soweit wie möglich erhalten. Sie werden wegen der notwendigen Grundstückszufahrten lediglich neu aufgeteilt. Die Parkplätze werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

11. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um hier für die Firma BVT Rausch GmbH & Co KG Lager- und Produktionshallen für die Produktion u.a. von Transportsystemen für die Betonfertigteilindustrie sowie Lagerhallen für die Firma Bauträger Weppler GmbH zu ermöglichen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen von 0,6 und der Geschossflächenzahlen von 1,2 leiten sich aus der geplanten Überbauung im Vorhaben- und Erschließungsplan ab.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da die gewerbliche Gebäudenutzung nur unzureichend über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gesteuert werden kann. Bei den geplanten Gewerbe- und Produktionshallen werden in der Regel größere Raumhöhen als bei Wohnnutzungen erreicht.

Um das Maß der baulichen Nutzung dennoch in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten um bis zu 3,0 m ist zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist insbesondere im Hinblick auf die Lage des Gebietes zu sehen. Aufgrund dieser Lage ergibt sich aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Forderung nach einem homogenen Siedlungsbild.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind somit Gebäude, welche die nach der HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Außenränder der Baufläche durch Baugrenzen beschränkt. Die somit festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Norden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebäudes zu gewährleisten.

11.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Randzonen der Grundstücke, insbesondere in der „Grundstücksrandeingrünung“ nicht zulässig. Sinn dieser Festsetzung ist es, die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

11.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze entlang des Beckerweges werden als solche festgesetzt. Im Bereich des Grundstücks der Firma Weppler werden die Parkplätze zugunsten der Gewerbefläche reduziert.

11.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.6.1 Oberflächengestaltung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich 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 schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind Flächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken) anzulegen.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind außerdem Flächen ausgenommen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können.

11.6.2 Niederschlagswasserversickerung

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

Deshalb wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern ist.

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

11.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

11.7.1 Grundstücksbegrünung und Grundstücksrandeingrünung

Im Norden des Plangebietes wird eine Grundstücksrandeingrünung festgesetzt. Diese wird im Norden wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche um 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind.

Die Festsetzungen gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Baugrundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die privaten Eingriffsträger 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 festgesetzte Quantität der Durchgrünung sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass das Gebiet dadurch eine ansprechende Eingrünung bekommt.

11.7.2 Baumanpflanzungen

Die im Plan getroffenen Standortfestsetzungen für Bäume innerhalb der öffentlichen Parkfläche dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes sowie der Schaffung von Identifikationsmerkmalen und Orientierungspunkten.

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind innerhalb eines Straßenabschnitts die Bäume aus jeweils einer Art zusammensetzen.

11.7.3 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

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.

12. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes beitragen, wird zum Schutz des Landschaftsbildes, die Größe von Werbeanlagen auf 5,00 m² beschränkt.

12.2 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

12.3 Aufschüttungen

Da das Plangebiet aufgefüllt werden soll, werden notwendige Geländeaufschüttungen bis auf das Straßenniveau des Beckerweges zugelassen.

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

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

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

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

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

14. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

14.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Beckerweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zwei Gewerbeflächen für die Firmen „Weppler Bauträger GmbH“ und „BVT Rausch GmbH & Co KG“ nördlich des Beckerweges als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen. Aufgrund der im Kapitel 1 dargelegten Ziele, besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die größten-

teils intensiv ackerbaulich genutzt werden. Am südlichen Rand befindet sich eine Feldhecke und ein öffentlicher Parkstreifen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Diese können durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet nur teilweise wieder ausgeglichen werden.

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

Eingriffe

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Ackerflächen sowie Gehölzbeständen (Feldhecke)
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche (in geringem Umfang)
- Verlust von Boden als Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion (in geringem Umfang)
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung (in geringem Umfang)
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölzbeständen mit Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsleistung (in geringem Umfang)
- Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas
- Beeinträchtigung der Luftqualität durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens (in geringem Umfang)

Minimierung und Ausgleich

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

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen
- Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen
- Begrünung und Eingrünung der Bauflächen
- Pflanzung von Bäumen entlang des Beckerweges
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagwassers

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

14.2 Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe

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 Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff							
11.191	Acker, intensiv		16	2.423		38.768	
02.400	Hecke, heimisch		27	183		4.941	
10.510	versiegelte Fläche		3	230		690	
10.610	bewachsene Feldwege	Grasweg	21	200		4.200	
11.221	strukturarme Grünanlage	Verkehrsgrün Parkstreifen	14	13		182	
		Summe		3.049		48.781	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
Gewerbegebiet 2.909							
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	GRZ 0,6	6	1.745		10.470	
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung	20% der GE-Fläche	6	582		3.492	
11.221	Hausgarten, strukturarm	20% der GE-Fläche abzgl. Ortsrandeingrünung	14	329		4.606	
02.400	Hecken, heimisch	Ortsrandeingrünung	27	253		6.831	
		Summe		2.909		25.399	
Öffentliche Flächen							
10.510	versiegelte Flächen		3	128		384	
11.221	Straßenbegleitgrün	Baumscheiben	14	12		168	
04.110	Einzelbäume, heimisch	Planung 2 Bäume a 3 m ²	31	6		186	
		Flächenausgleich		-6			
		Summe		140		570	
		Gesamtsumme		3.049	3.049	48.781	25.969

Defizit 22.812
 Durchschnitt Punkte Bestand 16,0
 Durchschnitt Punkte Planung 8,5

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 48.781 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 25.969 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von - 22.812 Wertpunkten.

Das Defizit wird vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Weitere Abstimmungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern erfolgen.

15. 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 § 13 a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

16. Flächenstatistik

Geltungsbereich (gesamt)	3.049 m²
Gewerbegebiet	2.909 m ²
(davon Fläche zum Anpflanzen	253 m ²)
Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplätze)	140 m ²