

Gemeinde Trebur

Bebauungsplan „Astheimer Straße“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2013

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner
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 Bebauungsplanes.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	3
4.4	Bebauungsplan	4
4.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
5.	Schutzgebietsausweisungen	4
5.1	Schutzgebiete	4
5.2	Bodendenkmäler	4
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	5
7.	ÖPNV.....	5
8.	Naturräumliche Grundlagen	5
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes	5
8.2	Relief, Geologie und Boden	5
8.3	Grund- und Oberflächenwasser	5
8.4	Klima und Luft	6
8.5	Vegetation und Fauna.....	6
8.5.1	Vegetation.....	6
8.5.2	Fauna.....	8
8.6	Ortsbild / Erholungswert.....	8
9.	Immissionsschutz.....	8
10.	Belange der Wasserwirtschaft	9
10.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	9
10.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	9
10.3	Wassersparmaßnahmen.....	10
10.4	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	10
11.	Altlasten.....	10
12.	Städtebauliches Konzept.....	11
13.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
13.1	Fläche für Gemeinbedarf	11
13.2	Maß der baulichen Nutzung	11
13.2.1	Maximal zulässige Grundfläche.....	11

13.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
13.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	12
13.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
13.5	Verkehrsfläche	12
13.6	Zufahrtsbeschränkungen	12
13.7	Grünflächen	12
13.7.1	Private Grünfläche	12
13.7.2	Verkehrsgrün	13
13.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
13.8.1	Oberflächenbefestigung	13
13.8.2	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser	13
13.8.3	Maßnahmen für den Artenschutz	13
13.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	14
13.10	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	14
14.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	14
14.1	Dachformen	14
14.2	Einfriedungen	14
14.3	Werbeanlagen.....	14
15.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung.....	14
16.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	14
17.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	15
18.	Umweltbericht	15
19.	Bodenordnung	15
20.	Planungsstatistik	15

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abbildung 4: Ackerfläche und Gehölzbestand im Plangebiet	6
Abbildung 5: Bestandsplan zum Bebauungsplan „Astheimer Straße“	7

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Freizeiteinrichtung südlich der Astheimer Straße geschaffen.

Im Plangebiet sollen Gemeinbedarfseinrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes sowie gesundheitlichen und sozialen Zwecken ermöglicht werden. Die geplante Bebauung gliedert sich in die südlich der Astheimer Straße bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen ein und besitzt eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz.

Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, innerhalb einer Grünfläche ein Freizeit- und Erholungsangebot in Form eines Astroparks zu errichten. Dadurch soll das Freizeit- und Erholungsangebot für die Bevölkerung der Gemeinde Trebur und der umliegenden Kommunen erweitert werden.

Die Nutzung des Bereiches als Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitfunktionen ergänzt die im näheren Umfeld bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Skateanlage und Sportflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen erfolgen soll. Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Erschließung gesichert und die bauliche Nutzung gesteuert.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Trebur südlich der Astheimer Straße (L 3040) und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

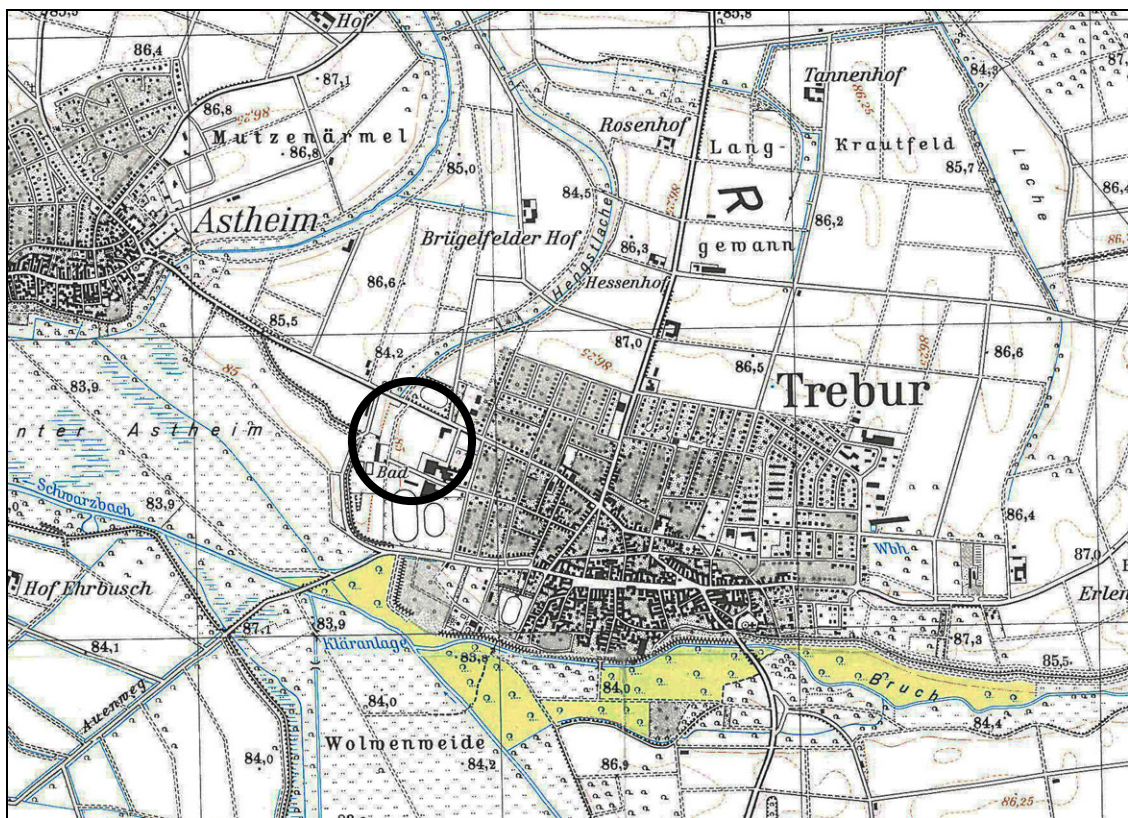


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Trebur, Flur 3, die Flurstücke 10, 11, 12/1 und 17 (jeweils teilweise).

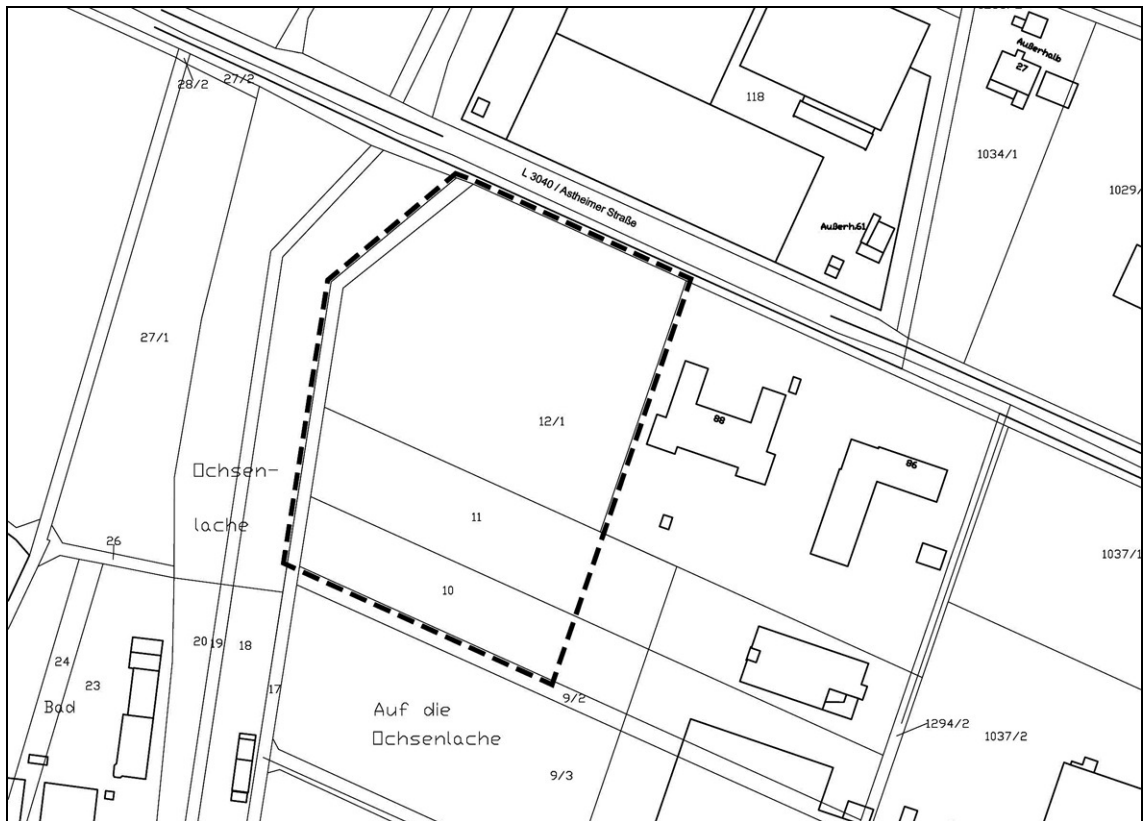


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I, S. 95)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes, ist allerdings nicht von den Schutzzonen nach Fluglärmenschutzgesetz erfasst.

Es werden keine neuen Wohnbau- oder Mischbauflächen ausgewiesen, die diesem Ziel entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan

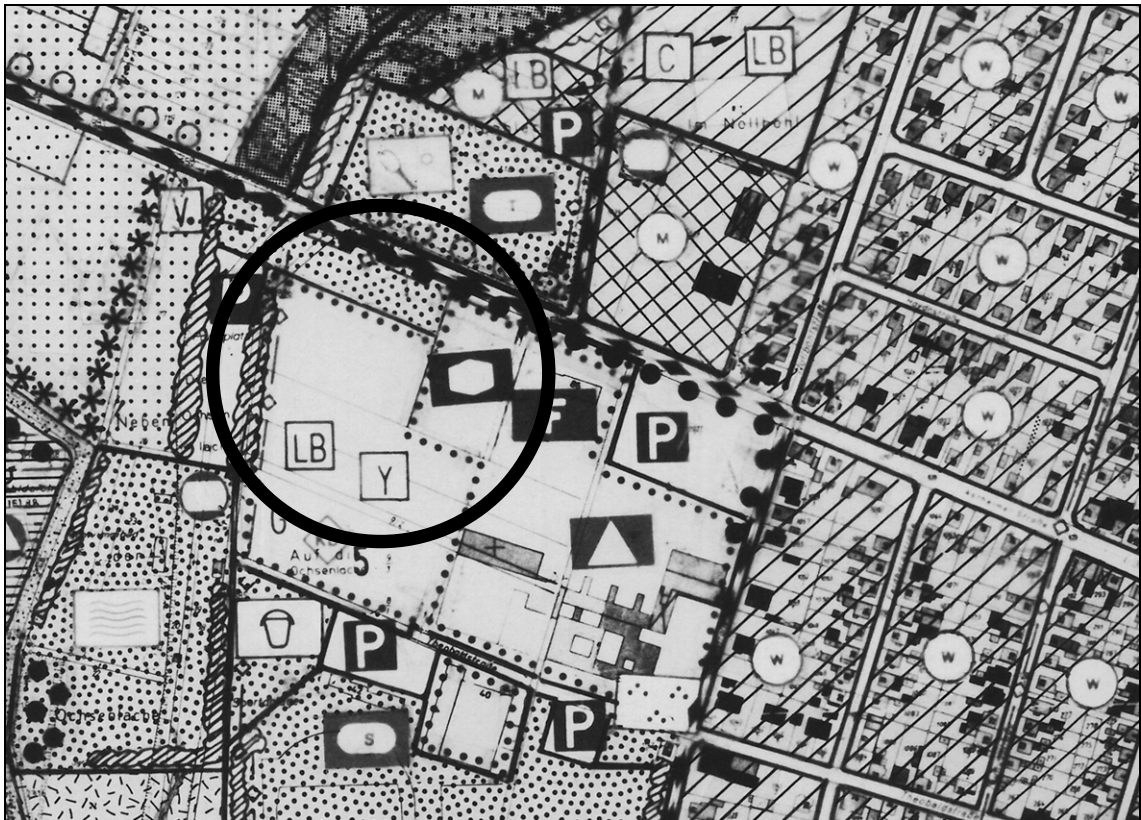


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Im Norden an der Astheimer Straße befindet sich eine Verkehrsgrünfläche.

Am westlichen Rand verläuft eine Gashochdruckleitung sowie eine linienhafte Gehölzstruktur. Entlang der Astheimer Straße sind Einzelbäume eingezeichnet.

4.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

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

Im Rahmen der Berichtigung wird der südliche Bereich des Plangebietes von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Grünfläche geändert. Im nördlichen Teil wird der als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Bereich zuungunsten der Verkehrsgrünfläche in Richtung Landesstraße vergrößert.

4.4 **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

4.5 **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.200 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 § 13a BauGB sind:

- Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht kann abgesehen werden.
- Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen 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 § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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.

5. **Schutzgebietsausweisungen**

5.1 **Schutzgebiete**

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

Südwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von etwa 100 m die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches.

Das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen liegt in einer Entfernung von etwa 100 m südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage von Trebur ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

5.2 **Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler)

- ein fränkischer Bestattungsplatz
- eisenzeitliche Gräber
- römische Siedlungsspuren.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG (Zustimmung oder Verwehrung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bauantrag ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.“

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.“

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, im Westen befindet sich eine Hecke. Daran angrenzend liegt der Parkplatz des Freibades von Trebur.

Die Umgebung des Plangebietes wird von Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen geprägt, im Osten grenzt die Mittelpunktschule sowie ein Kindergarten an, im Süden liegt eine Skateanlage sowie das Freibad von Trebur, nördlich der Astheimer Straße befinden sich Tennisplätze.

Das Plangebiet wird über die Astheimer Straße (L 3040) und die davon abzweigende Zufahrt zum Parkplatz des Freibades erschlossen.

7. ÖPNV

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Mittelpunktschule und in der Astheimer Straße/Ecke Taunusstraße.

8. Naturräumliche Grundlagen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Trebur, am Ortsausgang, südlich der Astheimer Straße. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Oberrheinniederung im Bereich Altneckar-Mündungsbruch. Dieser Bereich stellt die stromnahe Vertiefung des Rheins in seiner früheren Aue dar. Ursprünglich handelt es sich um ein bruchartiges, anmooriges Wieseland.

8.2 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 ü.NN.

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän ausgebildet. Es finden sich pleistozäne Terrassenflächen mit Sanden und Kiesen bzw. mit jüngeren Hochflutlehmgebieten und dem Neckaraltauenbereich.

Im Bereich des Plangebietes finden sich grundwasserbeeinflusste Böden, angrenzend verläuft der Neckaraltlauf mit Niedermoorböden.

Eine Schadstoffbelastung der vorhandenen Böden durch Altlasten ist nicht bekannt.

8.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingrabens. Die grundwasserleitenden Schichten sind mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserergiebigkeit ist mäßig bis mittel.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1 bis 2 m (Höchstwert laut Grundwassermessstellen in Trebur, HLUg 2011)

Gemäß dem Gutachten über die Grundwassersituation im Baugebiet „Mittelste Heckgewann/An der Oderstraße“ in Trebur muss von einem Grundwasserhöchststand von ca. 84,10 m üNN ausgegangen werden.

8.4 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. 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.

8.5 Vegetation und Fauna

8.5.1 Vegetation

Im Januar 2011 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Norden und Westen ist an den Randbereichen jeweils ein ca. 10 m breiter Streifen als Wiese ausgeprägt. Entlang der L 3040 steht eine Baumreihe aus Linden. Im Westen wird die Fläche von einer Feldhecke begrenzt. In dieser Hecke finden sich als Überhälter einzelne große Eichen, Feldahorn und Linden. Als Straucharten herrschen Hartriegel, Liguster, Holunder und Pfaffenhütchen vor. Vor allem im Norden finden sich auch Ziergehölze wie Forsythie und Mahonie.



Abbildung 4: Ackerfläche und Gehölzbestand im Plangebiet

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet ist intensiv. Die randlichen Gehölzbestände besitzen eine Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial.



Abbildung 5: Bestandsplan zum Bebauungsplan „Astheimer Straße“

8.5.2 Fauna

Die Erfassung der planungsrelevanten Fauna im Plangebiet erfolgte durch das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt: Bestandsbeschreibung und artenschutzrechtliche Analyse planungsrelevanter Wildtierarten für den Bebauungsplan „Astheimer Straße“ in der Gemeinde Trebur, Stand 29.07.2011. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

Ziel des Gutachtens ist es, zu prüfen, ob im Plangebiet geschützte Arten vorhanden sind, die unter die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Bei der Bestandsaufnahme wurden aus der Artengruppe Avifauna (Vögel) 14 Arten als Brutvögel bzw. Vögel mit Brutverdacht innerhalb und am Rand des Plangebietes festgestellt. Für die Artengruppen Reptilien, Amphibien und Säugetiere (außer Maulwurf) wurden keine Nachweise erbracht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Wildtierbestand des Plangebietes als typisch für ein innerörtliches Grundstück mit parkartigem Grünbestand einzuordnen ist. Bei den festgestellten bzw. potenziell vorkommenden Arten handelt es sich um Kulturfolger, die eng an den Menschen gebunden sind. Aufgrund ihrer unspezialisierten bzw. gering spezialisierten Lebensraumsprüche werden sie auch als „Allerweltsarten“ bezeichnet.

Zur Vermeidung des Eintrittes der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Festsetzung einer Ausschlussfrist vom 01. März bis 30. September eines Jahres für Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit Gehölzrodung (in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 5 BNatSchG,
- Verbreiterung und Ausdehnung der Baumhecke am westlichen Rand des Plangebietes.

Beide Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

8.6 Ortsbild / Erholungswert

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die randlichen Gehölzstrukturen besitzen eine Bedeutung zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes. Auch der westlich angrenzende Parkplatz ist gut eingegrünt.

Die Umgebung wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Kindergarten mit großvolumigen Gebäuden sowie durch Spiel- und Sportflächen geprägt. In der weiteren Umgebung liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet selber hat eine geringe Bedeutung für die Erholung und Freizeit. In der näheren Umgebung liegt eine Skateanlage sowie das Freibad von Trebur.

Die angrenzenden Wegeverbindungen führen in die teilweise in die freie Landschaft und werden von Spaziergängern und Radfahrern genutzt.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße L 3040 (Astheimer Straße) ein.

Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr erfolgt überschlägig anhand eines vereinfachten Ermittlungsverfahrens nach DIN „Schallschutz im Städtebau“ (DIN 18005-1 Stand Juli 2002, DIN 18005-1 Beiblatt 1 Stand Mai 1987) auf der Grundlage von Belastungszahlen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (Verkehrsmengenkarte 2010).

Die Verkehrsbelastung der Landesstraße liegt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge werktags (DTV) von 3.681 KFZ/24h. Der Anteil des Schwerlastverkehrs werktags liegt bei 274 KFZ/24h und somit bei ca. 7 %.

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- Straßenklasse: Landesstraße
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
- freie Schallausbreitung
- Längsneigung der Straße maximal 5 %
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 2 m

folgende Mittelungspegel entsprechend der Entfernung von der Straßenachse der Astheimer Straße.

Abstand zur Straßenachse	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
30 m Abstand	59 dB (A)	48 dB (A)

Für Gemeinbedarfsflächen werden zwar keine Vorgaben in der DIN 18005 gemacht. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von **tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)** ergeben sich jedoch keine Überschreitungen der Orientierungswerte. Dies gilt ebenso für die Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche „Astropark“.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 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 Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Pumpenschacht gesammelt und über eine Druckleitung dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

10.2 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.

Bei den vorgesehenen Nutzungen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den jeweiligen Bauherrn die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. In dem wasserrechtlichen Verfahren wird dann entschieden, inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück für das konkrete Bauvorhaben überhaupt in Frage kommt. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf einen ausreichenden Grundwasserflurabstand für Versickerungsanlagen im Plangebiet. Alternativ wird daher eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation festgesetzt.

Aufgrund von Hinweisen von der unteren Wasserbehörde wird festgesetzt, dass bspw. die Hof- und Übungsflächen sowie die Stellflächen und ggf. geplante Waschplätze der Einsatzfahrzeuge der Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes nicht versickert werden dürfen und zwingend an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen sind. Die Stellflächen für Busse bspw. für den Astropark dürfen ebenfalls nicht versickert werden.

Gemäß dem Gutachten über die Grundwassersituation im Baugebiet „Mittelste Heckgewann/An der Oderstraße“ in Trebur muss in dem vorgesehenen Baugebiet „Astheimer Straße“ von einem Grundwasserhöchststand im Jahr 2001 von ca. 84,10 mÜNN ausgegangen werden. Unter Zugrundelegung dieses Grundwasserhöchststandes darf die Sohle von Versickerungsanlagen für das Dachflächenwasser eine Höhe von 85,60 mÜNN nicht unterschreiten.

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

10.3 Wassersparmaßnahmen

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

10.4 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

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

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

Der Grundwasserflurabstand beträgt aktuell 1 - 2 m im Plangebiet, bei GW-Hochwassersituationen auch weniger.

11. 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.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12. Städtebauliches Konzept

Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf soll es sowohl die Möglichkeit geben, Gebäude und Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes, als auch gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zu errichten.

Die Gemeinbedarfsanlage wird über die Zufahrt zum Parkplatz des Freibades Trebur erschlossen. Dieser ist an die Astheimer Straße angeschlossen und somit gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Astropark

Innerhalb der südlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzenden Grünfläche soll die Errichtung eines Astroparks ermöglicht werden. Der Astropark stellt ein Bildungs- und Freizeitangebot dar, das anhand von Informations- und Beobachtungsstationen über die Welt der Sterne informiert. Die Stationen werden auf Bodenplatten auf dem Gelände errichtet und durch Wege, die mit Solarleuchten gekennzeichnet werden, verbunden.

Innerhalb der Grünfläche können ein oder mehrere zusammenhängende eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² errichtet werden, die für die notwendige Infrastruktur wie Kasse, Shop, Bistro und Sanitäranlagen zur Verfügung stehen. Weiterhin sind ca. 15 eingeschossige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 75 m² vorgesehen. Die Nebenanlagen können miteinander verbunden werden. Die Gebäude und Einrichtungen werden mit einer maximalen Höhe von 6,00 m errichtet.

Das Gelände wird über die Zufahrt zum Parkplatz des Freibades erschlossen. Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Astropark ist ein Parkplatz zur Unterbringung des Besucherverkehres (Pkw und Busse) geplant.

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind zusammenhängende Gehölzpflanzungen in Form von Hecken geplant.

Verkehrsflächen und Grünflächen

Die an der Astheimer Straße vorhandene Grünfläche mit Baumreihe und Radweg bleibt zum größten Teil erhalten. Auch die am Westrand des Plangebietes vorhandene Hecke bleibt erhalten, kann jedoch für notwendige Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

Östlich der Baumhecke wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um die Erschließung der südlich an den Astropark anschließenden landwirtschaftlichen Fläche sicherzustellen. Diese Flächen werden temporär als Pkw-Abstellfläche z.B. für das „Trebur Open air“ genutzt.

13. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

13.1 Fläche für Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die dem Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

13.2.1 Maximal zulässige Grundfläche

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximal zulässige Grundfläche festgelegt. Im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximale Überbauung somit ausreichend definiert.

13.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Da durch eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung von Gebäuden nicht abschließend geregelt ist, wird die Gebäudehöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf 7 m begrenzt.

Höhenbezugspunkt

Zur Klarstellung wird festgelegt, dass für Höhenfestsetzungen die Astheimer Straße vor dem Gebäude jeweils als Höhenbezugspunkt zu nehmen ist. Ferner wird festgesetzt, dass der so festgesetzte Höhenbezugspunkt auch gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) ist. Somit ist dieser auch die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach der HBO.

13.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um eine flexible Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche großzügig festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt, jedoch mit der Möglichkeit Baukörper von mehr als 50 m Länge zu errichten.

13.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die Lage der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht festgelegt.

Diese sind somit in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Die Abstellflächen für Einsatzfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung.

13.5 Verkehrsfläche

Östlich der vorhandenen Baumhecke wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um die Erschließung der südlich an den Astropark anschließenden landwirtschaftlichen Fläche sicherzustellen.

13.6 Zufahrtsbeschränkungen

Um Zufahrten genau zu verorten und um sicherzustellen, dass keine Zufahrt von der Landesstraße aus erfolgt, werden Zufahrtsbeschränkungen wie folgt festgesetzt:

- Zufahrten zur Gemeinbedarfsfläche sind nur innerhalb des als „Einfahrtsbereich“ festgesetzten Bereiches in einer Gesamtbreite von maximal 16 m zulässig.
- Zufahrten zur privaten Grünfläche sind nur innerhalb des als „Einfahrtsbereich“ festgesetzten Bereiches in einer Gesamtbreite von maximal 6 m zulässig.
- Grundstückszufahrten an anderen Stellen sind nicht zulässig.

13.7 Grünflächen

13.7.1 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche soll eine freiflächenbezogene Freizeit- und Bildungseinrichtung in Form eines Astroparks entstehen.

Um die notwendige Infrastruktur zu gewährleisten, sind innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Für den Betrieb ist die Errichtung eines oder mehrerer eingeschossiger Gebäude als Eingangsgebäude mit einer maxima-

len Grundfläche von 100 m² vorgesehen. Die insbesondere zulässigen Nutzungen Bistro, Shop und Kiosk sind nur in Zusammenhang mit dem Astropark zulässig.

Damit die einzelnen Informationsstationen auf dem Gelände umgesetzt werden können, ist neben dem Eingangsgebäude die Anlage von 15 Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 75 m² erlaubt. Die Nebenanlagen können miteinander verbunden werden.

Im Norden der Grünfläche sind eine Zufahrt zum Gelände und zu den Parkplätzen als Erschließungsweg und notwendige Stellplätze für Pkw und Busse festgesetzt.

13.7.2 Verkehrsgrün

Zwischen der Astheimer Straße und der Fläche für Gemeinbedarf wird, entsprechend dem Bestand, eine Fläche für Verkehrsgrün ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche verläuft ein bestehender Fuß- und Radweg, der von der vorliegenden Planung nicht berührt wird. Auch die bestehende Baumreihe innerhalb dieser Fläche bleibt erhalten.

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

13.8.1 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 Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind Stellplätze, mit Ausnahme der Abstellflächen für Einsatzfahrzeuge, wasser-durchlässig anzulegen.

13.8.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

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

Alternativ ist eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation zulässig. Die Hof- und Übungsflächen sowie die Stellflächen und Waschplätze der Einsatzfahrzeuge der Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes dürfen nicht versickert werden und sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Stellflächen der Einsatzfahrzeuge und die Stellflächen für Busse für den Astropark sind ebenfalls von der Versickerung ausgenommen.

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

13.8.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Bei der Bestandsaufnahme wurden 14 Arten als Brutvögel bzw. Vögel mit Brutverdacht innerhalb und am Rand des Plangebietes festgestellt. Da diese unter den europarechtlichen Schutzstatus des § 44 BNatSchG fallen, sind besondere Maßnahmen notwendig.

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Rodungsmaßnahmen deshalb nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

13.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

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

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

Die festgesetzte Randeingrünung ergänzt die bestehende Baum- und Strauchhecke und lässt einen Übergang zur angrenzenden Landschaft entstehen, die das Plangebiet in die Landschaft einbindet und gleichzeitig einen Lebensraum, Rückzugsort sowie eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt darstellt.

13.10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Gehölzfläche

Prägend für das Gebiet ist der Gehölzbestand am Westrand der Plangebietes, der gleichzeitig eine wichtige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt und eine Abgrenzung zum angrenzenden Parkplatz darstellt. Dieser Bereich wird soweit als möglich erhalten.

Bäume

Die Baumreihe an der Astheimer Straße wird zum Erhalt festgesetzt. Sie dient der Aufwertung des Ortsbildes und bildet eine Orientierungslinie entlang der Straße. Zudem übernehmen Bäume im Naturhaushalt vielfältige ökologische Funktionen.

14. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Dachformen

Die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern oder Pultdächern mit Dachneigungen von maximal 15° für Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entspricht der Planung für diesen Bereich. Dadurch fügt sich das Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

14.2 Einfriedungen

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

14.3 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden zum Schutz des Ortsbildes die Form und Größe der Außenwerbung beschränkt und festgesetzt, dass Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form unzulässig sind.

15. Begründung der wasserrechtlichen Satzung

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

16. 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. § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Die potenzielle Überflutungshöhe beträgt gem. der genannten Studien 3 – 4 m. Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

17. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

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 für den vorliegenden Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

18. 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.

19. Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur lässt eine unmittelbare Umsetzung der städtebaulichen Planung nicht zu. Deshalb ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durch ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

20. Planungsstatistik

Geltungsbereich	13.273 m²	100,00 %
Fläche für Gemeinbedarf	5.398 m ²	40,6 %
Private Grünfläche	6.300 m ²	47,5 %
Öffentliche Grünfläche	306 m ²	2,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	306 m ²	2,3 %
Verkehrsgrün	963 m ²	7,3 %

Anhang:

Bestandsbeschreibung und artenschutzrechtliche Analyse planungsrelevanter Wildtierarten für den Bebauungsplan „Astheimer Straße“ in der Gemeinde Trebur, Ökoplanung
Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, 29. Juli 2011