

**Gemeinde Trebur**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Im Rußloch – Erweiterung König Baustoffe GmbH“**

---

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

**November 2013**

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

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

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

**INHALT****TEIL A - BEGRÜNDUNG**

<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>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan .....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	3
4.3	Bebauungsplan .....	3
<b>5.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale .....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Faunistische Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>5</b>
8.1	Artenschutzrechtliche Prüfung (BfL Heuer & Döring) .....	5
8.2	Kartierung des Feldhamsters (Büro Gall).....	7
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft.....</b>	<b>8</b>
11.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	8
11.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung .....	8
11.3	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ .....	9
<b>12.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
14.1	Anwendung der BauNVO 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.....	10
14.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
14.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
14.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
14.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
14.5.1	Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung .....	11
14.5.2	Artenschutzmaßnahmen .....	12
14.6	Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	12
14.7	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen .....	12

<b>15.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
15.1	Werbeanlagen .....	13
15.2	Einfriedungen.....	13
<b>16.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB .....</b>	<b>13</b>
<b>17.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>13</b>
17.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	13
17.2	Numerische Bilanzierung .....	14
17.3	Ausgleich .....	15
<b>18.</b>	<b>Planungsstatistik .....</b>	<b>15</b>
<b>TEIL B - UMWELTBERICHT</b>		
<b>19.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>20.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>15</b>
20.1	Angaben zum Standort .....	15
20.2	Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen.....	15
20.2.1	Art des Vorhabens .....	15
20.2.2	Wesentliche Festsetzungen .....	15
20.2.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	15
<b>21.</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung.....</b>	<b>16</b>
21.1	Fachgesetze .....	16
21.1.1	Umweltschutzziele .....	16
21.2	Fachplanungen .....	18
21.3	Schutzgebietsausweisungen.....	18
21.4	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG .....	18
<b>22.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</b>	<b>19</b>
22.1	Schutzgut Mensch .....	19
22.2	Schutzgut Boden.....	19
22.3	Schutzgut Wasser.....	21
22.4	Schutzgut Klima und Luft .....	21
22.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt .....	21
22.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	22
22.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
22.8	Zusammenfassung .....	23
<b>23.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>23</b>
<b>24.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>23</b>
<b>25.</b>	<b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....</b>	<b>23</b>

<b>26. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>24</b>
<b>27. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>24</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	3
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes .....	4
Abbildung 5: Kartierflächen der Feldhamsteruntersuchung .....	7
Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan Erweiterung König Baustoffe GmbH.....	10
Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme .....	20

## **TABELLEN**

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von . Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten .....	6
Tabelle 2: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten .....	14
Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter .....	23

Teil A  
**Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche der Firma König GmbH in Trebur in Form einer Lagerhalle und Lagerflächen für Baustoffe geschaffen.

Aus unternehmerischer Sicht ist eine Änderung der Lageraufteilung und eine Vergrößerung der Lagerfläche notwendig. Die geplante Lagerfläche gliedert sich unmittelbar an die westlich bereits vorhandene Gewerbefläche an.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchte, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Trebur, zum Teil im Bereich des Gewerbegebietes Trebur „Nord-Ost“ östlich der Oderstraße und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

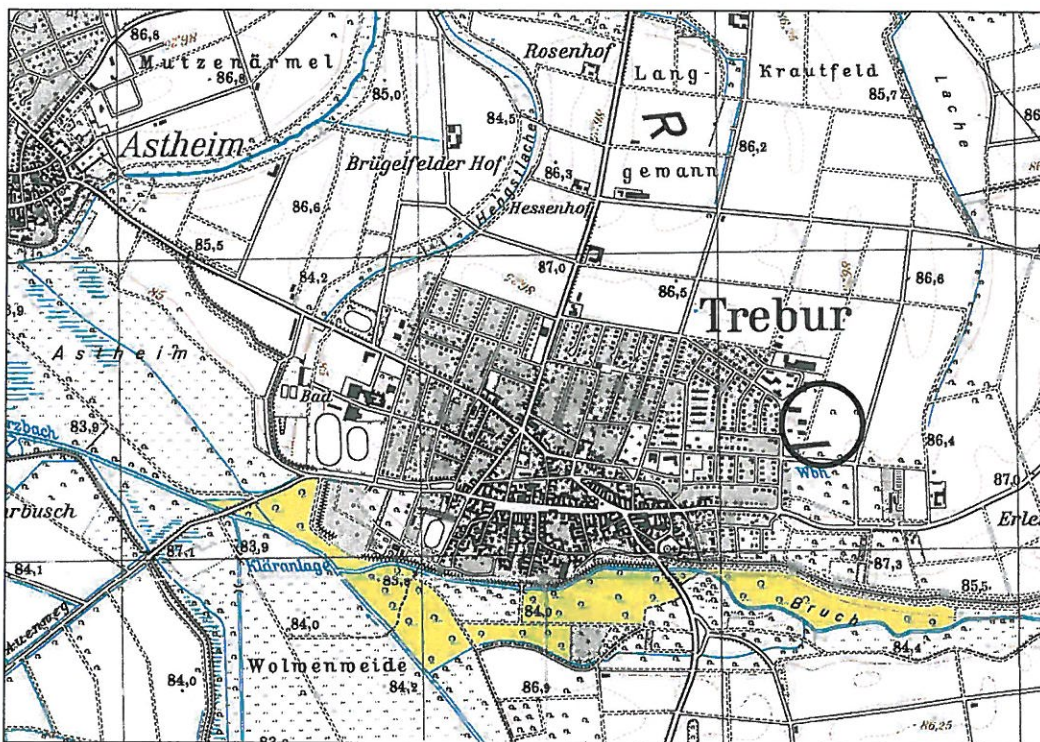


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 24 der Gemarkung Trebur die Parzellen Nr. 6 t/w., 7 t/w. und 86/1 (Weg) t/w., 354/2 t/w. und 354/4 t/w.

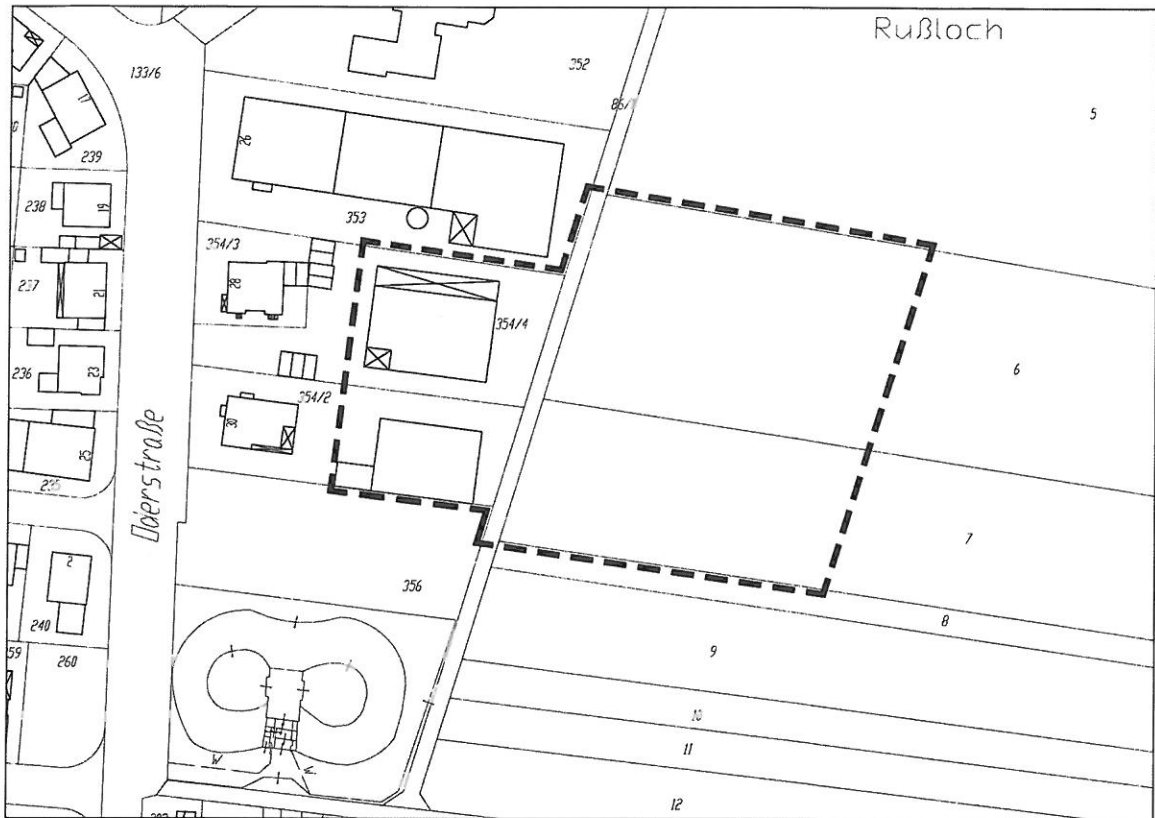


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **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. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **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), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der westliche Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ und der östlich angrenzende Bereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der westliche Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ und der östlich angrenzenden Bereich als „Gewerbliche Baufläche – Planung“ ausgewiesen.

Von Norden nach Süden ist eine Hauptwasserleitung im landwirtschaftlichen Weg Nr. 86/1 dargestellt. Diese verläuft nach Angaben des Wasserwerkes Gerauer Land nicht mehr in dieser Wegeparzelle.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Bebauungsplan

Der westliche Bereich des Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nord-Ost“, 1. Änderung aus dem Jahr 1977.

Dieser setzt hier Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden), zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 1,2 fest. Gestalterisch ist geregelt, dass Sattel, Walm- und Flachdächer mit Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig sind.



## 5. Schutzgebietsausweisungen

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

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von etwa 500 m die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches.

Das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen liegt in einer Entfernung von etwa 500 m südlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage von Trebur ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

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

## 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit zwei Lagerhallen bebaut. Die übrigen Flächen werden als Anlieferungs- und Lagerflächen sowie als Verkaufsflächen genutzt.

Der östliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Von Nord nach Süd verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Unmittelbar westlich grenzen Gewerbeflächen und nördlich, südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet wird über die Oderstraße über das bestehenden Betriebsgelände der Firma König Baustoffe GmbH erschlossen.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes

## 7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

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.

Der westliche Teil des Plangebietes ist bebaut und der östliche Teil wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Von Nord nach Süd verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

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

## 8. Faunistische Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegen folgende Fachbeiträge vor:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Rußloch – Erweiterung König Baustoffe GmbH“ in Trebur - Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2012,
- Trebur: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Rußloch – Erweiterung König Baustoffe GmbH“, Kartierung des Feldhamsters und artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, August 2012.

Die Untersuchungsergebnisse der Gutachten werden im Folgenden in zusammengefasster Form wiedergegeben. Für detaillierte Ergebnisse und Aussagen wird auf die beiden vollständigen Gutachten verwiesen.

### 8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (BfL Heuer & Döring)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Rußloch - Erweiterung König Baustoffe GmbH“ in Trebur bereitet Eingriffe in Lebensräume streng geschützter Tierarten und von besonders geschützten Vogelarten vor. In dem Artenschutzbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, die durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Eingriffsfolgen werden benannt und erläutert. Grundlage hierfür bildet eine Ortsbegehung am 22. Mai 2012.

Bei folgenden Arten bzw. Artengruppen, die von der Planung betroffen sein können, ist ein strenger bzw. europarechtlicher Schutzstatus gegeben:

#### – **Feldhamster:**

Zur Erfassung des Feldhamsters wurde die Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umfeld abgesucht. Dabei wurden mehrere Fehlstellen im Weizen beobachtet, in denen Löcher bzw. Grabungsaktivitäten vorkommen, die auf Hamsterbau hinweisen.

#### – **Fledermäuse:**

Es ist nicht auszuschließen, dass am Ortsrand von Trebur Fledermäuse jagen, die ihre Quartiere innerhalb der Ortslage oder in den Obstbäumen nördlich des Geltungsbereiches haben. Quartiere sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

#### – **Vögel:**

In den Gehölzstrukturen nördlich und südlich des Geltungsbereiches sind Gehölz- sowie Höhlen- und Nischenbrüter zu erwarten, die die umliegenden Ackerflächen und Säume zur Nahrungssuche anfliegen. Auch eine Jagd von Greifvögeln ist nicht auszuschließen.

Feldlerchen sind im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden. Eine Brut im Bereich des Weizenfeldes, das lückige Bereiche aufweist, kann nicht ausgeschlossen werden.

Kiebitze wurden nicht beobachtet. Die intensive ackerbauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umfeld und die Nähe zu Bebauung macht eine Kiebitzbrut innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen näherem Umfeld unwahrscheinlich.

Zu den negativen Wirkungen, die mit der Umsetzung der Planung verbunden sind, gehören insbesondere die Überbauung bzw. Zerstörung von Ackerflächen und Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht während der Bauphase und durch die nachfolgende Nutzung.

### Maßnahmen zur Vermeidung

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art
M 1	Sollte sich das Vorkommen des Feldhamsters im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestätigen, ist die Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, ggf. ist auch eine Umsiedlung der Tiere durchzuführen. Das Nähere zu Umsiedlung, CEF-Maßnahmen und zum Monitoring ist in einem gesonderten Gutachten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.	Feldhamster
M 2	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse
M 3	Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern	Feldlerche

### Ergebnis

Ergebnis der Prüfung ist, dass es für Gehölz- und Nischenbrüter sowie für Greifvögel und Fledermäuse zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten in der Bauphase und während der späteren Nutzung kommen kann.

Da anzunehmen ist, dass der Geltungsbereich und dessen Umgebung zum Nahrungsraum der lokalen Feldlerchenpopulation gehören, kann es im Zuge der Umsetzung der Planung zu einer Verkleinerung des Nahrungsraumes kommen.

Für die Rheinebene (hier: lokale Population nach PNL Planungsgruppe Natur und Landschaft 2010: Ermittlung und Abgrenzung der lokalen Populationen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen. Gutachten im Auftrag des Hess. Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen. Hungen) wird von einer Siedlungsdichte von 2 - 3 Revieren / 10 ha ausgegangen (Anzahl der Reviere in der Rheinebene 11.000 - 16.000, PNL 2010). Das heißt, dass das Revier eines Feldlerchenpaares in der Rheinebene eine Größe von ca. 3 - 5 ha aufweist. Die Ackerfläche im Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,8 ha ist daher rein rechnerisch Teil von einem Feldlerchenrevier. Auch wenn man davon ausgeht, dass sich die Planung störend auf die nähere Umgebung des Geltungsbereiches auswirkt, würde dennoch maximal 1 Feldlerchenrevier gestört werden. Selbst wenn die Siedlungsdichte so hoch sein sollte wie in Gernsheim (5,9 Rev. / 10 ha, PNL 2010), beträgt die Reviergröße eines Paares noch ca. 1,7 ha, und man kann von einer potenziellen Störung von maximal 2 Feldlerchenrevieren durch das Vorhaben ausgehen.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zu o.g. Vorhaben wird festgestellt, dass die potenzielle Beeinträchtigung von bis zu 2 Revieren der Feldlerche nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Feldlerchenpopulation führt, auch dann nicht, wenn man die lokale Population kleinräumiger abgrenzt als bei PNL (2010).

Bei der Einschätzung in der Artenschutzrechtlichen Prüfung, dass der Feldlerche in der Umgebung ein ausreichend großes Nahrungsgebiet zur Verfügung steht, wurde berücksichtigt, dass die potenziell gestörten Tiere (max. 2 Paare bzw. 4 Individuen) in der großräumig als Lebensraum der Feldlerche geeigneten Umgebung des Eingriffsortes mit großer Sicherheit die Möglichkeit des Ausweichens haben.

## 8.2 Kartierung des Feldhamsters (Büro Gall)

Da sich im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro BfL Hinweise auf Vorkommen des in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten und deutschlandweit vom Aussterben bedrohten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ergaben, wurde als weiteres, auf den Feldhamster spezialisiertes Fachbüro das Planungsbüro Gall hinzugezogen.

Das Büro Gall untersuchte das Plangebiet sowie die darum herum befindliche Flächen in der Nacherntephase 2012 auf Vorkommen von Feldhamstern.

Die Kartierung der untersuchten Flächen ergab keine Nachweise von Feldhamstern. Weder fanden sich Baue noch sonstige Spuren, die auf die Anwesenheit von Feldhamstern hindeuteten. Dennoch kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass der betreffende Bereich phasenweise von einzelnen Feldhamstern genutzt wird.

In Anbetracht der gesamten Kenntnislage ist für das Plangebiet zu folgern:

- Das Plangebiet gehört nicht zum Kern-Lebensraum der Art bei Trebur.
- Das zeitweise Einwandern einzelner Feldhamster ist nicht nur möglich, sondern aufgrund der guten Böden wahrscheinlich. Derzeit spricht aber nichts dafür, dass der Feldhamster hier stabile Bestände aufzubauen vermag.
- Aktuell besteht keine Besiedlung des betroffenen Schläges wie auch der umliegenden Schläge.

### Vermeidungsmaßnahme

Hinsichtlich des Feldhamsters ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zu folgern, dass als einzige Maßnahme eine vorsorgliche Vorbegehung vor Beginn des Oberbodenabschubes erforderlich wird. Diese Maßnahme ist der hohen räumlichen Dynamik der Bestände und der erheblichen Gefährdung der Art geschuldet.

CEF-Maßnahmen werden ebenso wenig erforderlich wie ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.



Abbildung 5: Kartierflächen der Feldhamsteruntersuchung

## **9. Immissionsschutz**

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

## **10. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen zum Gewerbegebiet befinden sich in der Nauheimer Straße.

Zudem wird bei Überplanung des Gewerbegebietes auf stad ökologische Ansätze geachtet. Durch die Größenbegrenzung der Lagerhalle durch ein Baufenster und der Beschränkung der Lagerfläche auf das notwendige Maß wird die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt. Zusammen mit der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind diese Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## **11. Belange der Wasserwirtschaft**

### **11.1 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. Für die Lagerfläche ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Im Plangebiet sollen aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Fahrspuren im Bereich des Lagerplatzes versiegelt werden. Dabei handelt es sich um Flächen in einer Größenordnung von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist über das bestehende Betriebsgelände der Fa. König Baustoffe GmbH in den vorhandenen Schmutzwasserkanal an der Oderstraße abzuleiten. Die Kapazität des bestehenden Kanalsystems sowie der Kläranlage verfügen über ausreichende Reserven.

### **11.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Baufläche soll mit einer Lagerhalle bebaut werden und als Lagerplatz für Baumaterial in Form von Schüttgütern, Natursteinmaterial und Betonwaren genutzt werden. Die Lagerung von Recycling-Material und sonstigen wassergefährdenden Stoffen wird über eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Somit kann davon ausgegangen

werden, dass es durch die geplante Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kommt und das Niederschlagswasser der Lagerflächen versickert werden kann.

Der geplante Lagerplatz wird auf eine Höhe von etwa 86,00 m ü.NN aufgeschüttet. Gemäß dem Hydrogeologischen Gutachten über die Grundwassersituation im Baugebiet „Mittelste Heckgewann / An der Oderstraße“ in Trebur (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 2001) muss im Plangebiet von einem Grundwasserhöchststand im Jahr 2001 von ca. 84,10 m ü.NN ausgegangen werden (vgl. auch Hydrogeologisches Kartenwerk Hessische Oberrheinebene, Grundwasserhöhengleichen April 2011, Hoher Grundwasserstand der HLUG). Somit ist ein Flurabstand von 1,50 m zum höchsten Grundwasserstand gewährleistet.

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

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

### **11.3 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.

## **12. 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 41S, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

Das erforderliche Planungsrecht soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt werden. Damit ist das geplante Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung hergestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nachfolgend findet sich eine textliche Beschreibung des Vorhabens:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht innerhalb des Plangebietes die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche der Firma König GmbH in Form einer Lagerhalle mit Verkaufsräumen, Büros und Nebenräumen und Lagerflächen für Baustoffe vor.

Hierfür soll die südliche Halle (Könighalle, Oderstraße 30) abgerissen werden und auf dieser Fläche Kundenparkplätze und Freiflächen entstehen. Um die entfallene Hallenla-

gerfläche aufzufangen und noch auszubauen, ist eine Vergrößerung der nördlichen Halle (Hahnhalle, Oderstraße 28) nach Osten geplant. Die neue Halle wird eine Gebäudehöhe von ca. 9,00 m aufweisen.

Im östlichen Bereich schließt direkt an das Betriebsgelände der Firma König Baustoffe GmbH eine Lagerfläche an. Die Baufläche soll als Lagerplatz für Baumaterial in Form von Schüttgütern, Natursteinmaterial und Betonwaren sowie als Regallager genutzt werden. Die Lagerfläche soll überwiegend wasserdurchlässig befestigt werden, für die Fahrspuren ist eine wasserundurchlässige Befestigung vorgesehen. Eine Bebauung der Fläche findet nicht statt.

Das Bauvorhaben wird durch die geplanten Pflanzflächen insbesondere an den Grundstücksrändern eingegrünt. Im Norden soll vor der Gehölzhecke eine extensive Wiesenfläche mit Obstbäumen entstehen. Eine Einzäunung der Fläche ist vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegrundstück ausgehend von der Oderstraße.

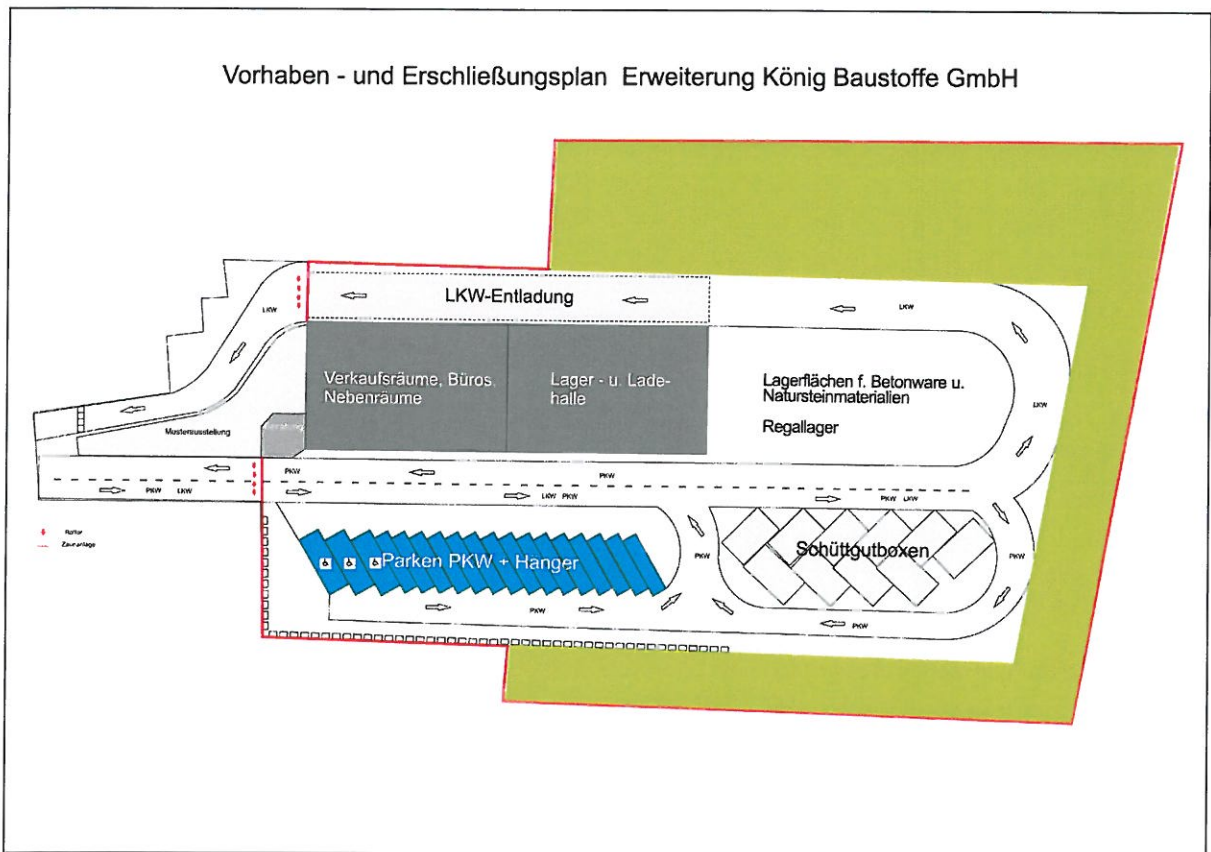


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan Erweiterung König Baustoffe GmbH

## 14. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 14.1 Anwendung der BauNVO 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013

Für den überplanten Bebauungsplan Nord-Ost war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 anzuwenden.

Im Sinne einer Klarstellung erfolgt nun für den Bereich des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Anwendung der aktuellen BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

## 14.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt, um hier die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung als Baustoffhandel zu ermöglichen:

- Anlieferungs-, Lager- und Ladehallen,
- die für die Nutzung als Baustoffhandel erforderlichen Verkaufsräume, Büro- und Nebenräume,
- Flächen für die Anlieferung durch Lkw,
- Ausstellungsflächen, Lagerplätze und die dafür notwendigen Fahrspuren,
- Stellplätze für Kunden des Baustoffhandels.

Die zu lagernden Materialien werden über eine Sortimentsliste beschränkt. Bei dem zu lagernden Material handelt es sich um Schüttgüter, Natursteinmaterial und Betonwaren. Zum Schutz des Grundwassers wird die Lagerung von Recycling-Material und sonstigen wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen.

## 14.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegrundstück werden entsprechend dem Bebauungsplan Nord-Ost, 1. Änderung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten um bis zu 3,0 m ist zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhe der Oderstraße festgelegt.

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

## 14.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere Gebäude möglich. Dies ist für die geplante Gewerbehalle notwendig.

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

### 14.5.1 Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung

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.

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

Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern ist.



Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grund- und Oberflächenwassers sind Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, in den öffentlichen Kanal zu entwässern.

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.

#### **14.5.2 Artenschutzmaßnahmen**

Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in Lebensräume streng geschützter Tierarten und besonders geschützten Vogelarten vor, die unter die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 und 45 BNatSchG fallen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen ist auf die Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz) zu verzichten, um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.
- Zum Schutz der Feldlerche ist die Vorbereitung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern von Mitte August bis Anfang März zulässig.
- Zum Schutz des Feldhamsters ist eine Begehung der Fläche kurzfristig vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Bei Nachweis einer aktuellen Besiedlung sind entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen.

#### **14.6 Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine ansprechende Eingrünung der Lagerflächen zu erzielen, soll die Begrünung insbesondere als zusammenhängende Pflanzflächen an den Grundstücksrändern erfolgen.

An den Grundstücksrändern soll eine Gehölzhecke gepflanzt werden und im nördlichen Geltungsbereich ist eine extensive Wiese mit Obstbäumen vorgesehen.

Die Festsetzungen gewährleisten somit die Durchgrünung des Baugrundstückes und das Anlegen von Pflanzflächen an den Grundstücksrändern.

Die Begrünungen leisten damit einen Beitrag zur Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt und es werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

#### **14.7 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.

## **15. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **15.1 Werbeanlagen**

Um eine ungehinderte Ausbreitung von Werbeanlagen zu verhindern, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beschränkung der Anzahl und der Höhe der Werbeanlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### **15.2 Einfriedungen**

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m sind zulässig. Diese Höhen sind insbesondere zum Schutz der Außenverkaufsflächen erforderlich. Es sind jedoch nur Einfriedungen, in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig.

Die Beschränkung des Materials und der Höhe sichert eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

## **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. § 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 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**

### **17.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Gewerbebetriebs mit dem Ziel der Erweiterung einer Lagerhalle und von Lagerflächen geschaffen.

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landschaftspflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

#### **Eingriffe**

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Ackerflächen.
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche.
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung.

## 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
- Begrünung und Eingrünung der Gewerbefläche durch Wiesenflächen und Baum- und Strauchpflanzungen
- Versickerung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Siehe nachfolgende numerische Bilanzierung.

## 17.2 Numerische Bilanzierung

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

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

Tabelle 2: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>							
11.191	Acker		16	7.006		112.096	
10.530	teilversiegelte Fläche	Feldweg	6	356		2.136	
10.510	versiegelte Fläche	GE B-Plan "Nord-Ost"	3	2.620		7.860	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>							
10.715	Dachflächen nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	GE Baufenster 2.016 m <sup>2</sup>	6		2.016		12.096
10.530	versiegelte Fläche mit Wasserabfluss	GE Lagerflächen, Stellplatzflächen, teilversiegelt	6		3.702		22.212
10.510	versiegelte Fläche	Fahrspuren Lagerfläche ca. 1.200 m <sup>2</sup>	3		1.200		3.600
6.930	Wiese, kräuterreich	Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen	21		1.144		24.024
4.110	Einzelbäume, heimisch	5 Obstbäume à 3 m <sup>2</sup>	31		15		465
	Flächenausgleich, Bäume				-15		
02.400	Heckenpflanzung	Fläche zum Anpflanzen	27		1.920		51.840
				<b>9.982</b>	<b>9.982</b>	<b>114.232</b>	<b>114.237</b>

Defizit: -5  
0%

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 114.232 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich aufgrund der Planung 114.237 Biotopwertpunkte. Somit ergibt sich kein Defizit und die Planung ist ausgeglichen.

**17.3 Ausgleich**

Da die Planung als ausgeglichen bewertet werden kann, ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf.

**18. Planungsstatistik**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>9.982 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>6.918 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen</b>	<b>3.062 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>1.920 m<sup>2</sup></i>