

Gemeinde Trebur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“

Vorhabenträger:
Hahn Beteiligungen GmbH
Friedberger Landstraße 8
60316 Frankfurt am Main

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

November 2016

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter (Landschaftsplanerin)

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**

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes..... | 1 |
| 2. | Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 3. | Rechtsgrundlagen..... | 2 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 4.1 | Regionalplan Südhessen..... | 3 |
| 4.1.1 | System der Zentralen Orte - Unterzentrum..... | 3 |
| 4.1.2 | Vorranggebiet für Landwirtschaft..... | 4 |
| 4.1.3 | Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 | Bebauungsplan | 6 |
| 5. | Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO | 6 |
| 6. | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz | 8 |
| 6.1 | Merkmale des Vorhabens..... | 8 |
| 6.2 | Standort des Vorhabens..... | 8 |
| 6.3 | Merkmale der möglichen Auswirkungen..... | 9 |
| 6.4 | Ergebnis..... | 9 |
| 7. | Schutzgebietsausweisungen..... | 9 |
| 8. | Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ | 9 |
| 9. | Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... | 9 |
| 10. | Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation..... | 10 |
| 11. | Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale..... | 11 |
| 12. | Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung | 11 |
| 12.1 | Fauna..... | 11 |
| 12.2 | Wirkungen des Vorhabens | 12 |
| 12.3 | Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 12 |
| 13. | Immissionsschutz | 12 |
| 13.1 | Straßenverkehrslärm..... | 13 |
| 13.2 | Fluglärm..... | 14 |
| 13.3 | Schallschutzmaßnahmen | 14 |
| 13.4 | Lärmimmissionen durch den Lebensmitteldiscounter | 14 |
| 14. | Wasserwirtschaftliche Belange..... | 15 |
| 14.1 | Wasserversorgung | 15 |
| 14.2 | Abwasserentsorgung..... | 15 |

| | | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 14.3 | Geologische und Hydrogeologische Randbedingungen | 15 |
| 14.4 | Oberflächengewässer | 16 |
| 14.5 | Entwässerungskonzept | 16 |
| 14.6 | Regenwasserbewirtschaftung | 16 |
| 14.7 | Mischwasserableitung | 18 |
| 14.8 | Wasserwirtschaftliche Festsetzungen im Bebauungsplan | 19 |
| 15. | Versorgungsinfrastruktur | 19 |
| 16. | Altlasten | 19 |
| 17. | Allgemeiner Klimaschutz | 20 |
| 18. | Untersuchungen auf Bodendenkmäler | 20 |
| 19. | Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept | 20 |
| 20. | Verkehrliche Auswirkungen | 23 |
| 20.1 | Geplante verkehrliche Erschließung | 23 |
| 20.2 | Nachweis der Leistungsfähigkeit | 23 |
| 21. | Begründung der Festsetzungen | 24 |
| 21.1 | Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 21.1.1 | Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ | 24 |
| 21.1.2 | Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO | 24 |
| 21.2 | Maß der baulichen Nutzung | 24 |
| 21.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 25 |
| 21.4 | Bauweise | 25 |
| 21.5 | Stellplätze | 25 |
| 21.6 | Verkehrsflächen | 25 |
| 21.7 | Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | 25 |
| 21.8 | Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 25 |
| 21.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 25 |
| 21.9.1 | Oberflächenbefestigung | 25 |
| 21.9.2 | Versickerung von Niederschlagswasser | 26 |
| 21.10 | Regelung des Wasserabflusses | 26 |
| 21.11 | Versorgungsanlagen | 26 |
| 21.12 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 26 |
| 21.13 | Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 26 |
| 21.13.1 | Begrünung von Stellplätzen | 26 |
| 21.13.2 | Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 27 |
| 21.14 | Dachbegrünung | 27 |

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 21.15 | Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen | 27 |
| 21.16 | Nutzung erneuerbarer Energien | 27 |
| 21.17 | Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen..... | 28 |
| 21.17.1 | Dachformen und -neigungen | 28 |
| 21.17.2 | Werbeanlagen..... | 28 |
| 21.18 | Einfriedungen | 28 |
| 22. | Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB | 28 |
| 23. | Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung..... | 29 |
| 23.1 | Verbal-argumentative Einordnung | 29 |
| 23.2 | Numerische Bilanzierung..... | 30 |
| 23.3 | Ausgleich | 31 |
| 23.4 | Ökokontomaßnahmen Hessen Forst..... | 31 |
| 24. | Durchführungsvertrag | 32 |
| 25. | Bodenordnung | 32 |
| 26. | Planungsstatistik..... | 32 |
| TEIL B - UMWELTBERICHT | | |
| 27. | Umweltbericht | 34 |
| 28. | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 34 |
| 28.1 | Angaben zum Standort..... | 34 |
| 28.2 | Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen | 34 |
| 28.2.1 | Art des Vorhabens..... | 34 |
| 28.2.2 | Wesentliche Festsetzungen | 34 |
| 28.2.3 | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden..... | 34 |
| 28.2.4 | Bodenschutz | 35 |
| 29. | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung | 36 |
| 29.1 | Fachgesetze..... | 36 |
| 29.2 | Umweltschutzziele..... | 36 |
| 29.3 | Fachplanungen | 38 |
| 29.4 | Schutzgebietsausweisungen | 39 |
| 29.5 | Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG..... | 39 |
| 30. | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 39 |
| 30.1 | Schutzgut Mensch..... | 39 |
| 30.2 | Schutzgut Boden..... | 40 |
| 30.3 | Schutzgut Wasser | 40 |
| 30.4 | Schutzgut Klima und Luft..... | 41 |

| | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 30.5 | Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt | 42 |
| 30.6 | Schutzgut Landschaft / Ortsbild..... | 45 |
| 30.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 45 |
| 30.8 | Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgüter | 45 |
| 30.9 | Zusammenfassung..... | 45 |
| 31. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 46 |
| 32. | Alternativenprüfung | 46 |
| 33. | Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung..... | 51 |
| 34. | Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 52 |
| 35. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 52 |

ABBILDUNGEN

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)..... | 1 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 2 |
| Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010..... | 3 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan..... | 6 |
| Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept (Plan B Architekten & Ingenieure) | 22 |
| Abbildung 6: Blick Richtung Norden / Blick Richtung Süden | 41 |
| Abbildung 7: Blick Richtung Kantstraße / Blick Richtung L 3012 | 42 |
| Abbildung 8: Fundorte Avifauna 2015 (nach BfL Heuer & Döring)..... | 43 |
| Abbildung 9: Bestandsplan Biotoptypen..... | 44 |
| Abbildung 10: Alternative Standorte für einen ALDI-Markt | 47 |

TABELLEN

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Numerische Bilanzierung nach KV | 31 |
| Tabelle 2: Inanspruchnahme von Boden - Bestand und Planung | 35 |
| Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter..... | 46 |

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trebur weiter zu verbessern, soll im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter in Form eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden.

Bedingt durch die Großflächigkeit ist hier die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

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 herbeigeführt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur nördlich der Kantstraße und westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012). Es hat eine Größe von ca. 7.950 m².



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

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, die Flurstücke 33 und 34/1 und 35/8.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, die Flurstücke 14/1 tlw., 15/1 tlw., 15/3 tlw., 15/8 tlw., 33, 34/1 und 35/8.



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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Ortsteil Trebur, außerdem innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main.

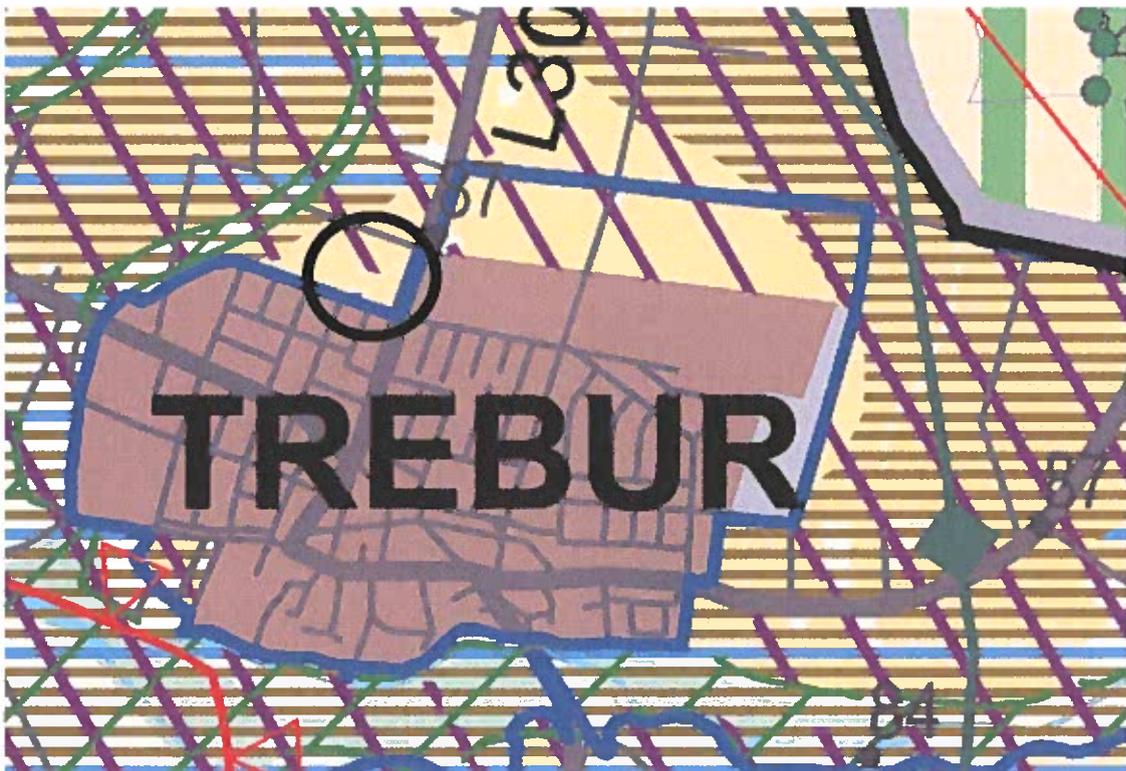


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

4.1.1 System der Zentralen Orte - Unterzentrum

Da die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft ist, ist für das geplante Vorhaben eine Einzelfallbetrachtung erforderlich und nachzuweisen, dass der Lebensmitteldiscounter für die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung Treburs notwendig ist.

Die Prüfung der ökonomischen, städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

ergab, dass vom Lebensmitteldiscounter keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Obwohl im Gebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen soll, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam.

Durch den geplanten Markt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel zu erwarten. Diese Tatsache wird in Kapitel 5 durch eine Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO begründet.

4.1.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebietes wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,75 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft jedoch vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet nicht statt. Weitere Erläuterungen hierzu werden in Kapitel 9 gemacht.

4.1.3 Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

„In der Karte sind „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen.“

In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.“ (RPS / RegFNP 2010, Z6.3-12)

Gemäß der Begründung des Zieles sind in hochwassergefährdeten Bereichen die Nutzungen so zu gestalten, dass Hochwasserschäden möglichst verhindert oder zumindest minimiert werden. In diesem Sinne sind potentielle Überflutungsbereiche auch hinter den Deichen als gefährdet anzusehen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden werden; sofern dies nicht möglich ist, sollen die Gefährdungspotentiale möglichst gering gehalten werden.

In den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sollen - vorbehaltlich weitergehender wasserrechtlicher Anforderungen - insbesondere folgende Nutzungen unterbleiben:

- raumbedeutsame bauliche Anlagen,
- Wege und Leitungstrassen, die durch erdbauliche Maßnahmen in das Gewässer- oder Biotopsystem eingreifen,
- Bodenverdichtung und -versiegelung, -ablagerungen und -aufschüttungen
- Fremdenverkehrs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie
- die Anlage von wohnungsfernen Gärten.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Funktionen des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ werden durch den großflächigen Discountmarkt beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben jedoch nicht raumbedeutsam.

Eine Prüfung alternativer Standorte ergab, dass in Trebur keine geeignete Fläche außerhalb des Vorranggebietes vorhanden ist, da der größte Teil der Gemarkung Treburs, mit Ausnahme der bebauten Ortsflächen innerhalb des Vorranggebietes liegen. Siehe Kapitel 32.

Eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung, d.h. die ausnahmsweise Inanspruchnahme des Vorranggebietes aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls ist somit zulässig. Der Nachweis, dass das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Wohls zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Trebur notwendig ist, erfolgt in Kapitel 5.

Das Plangebiet wird als „Risikoüberschwemmungsgebiet“ gekennzeichnet. Aufgrund der Lage innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann, ist darzulegen wie mit dem potentiellen Überflutungsrisiko umgegangen werden soll, bzw. welche Mittel z.B. der Bauvorsorge vorgesehen sind. Hierzu wird auf Kapitel 22 „Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB“ verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Im Norden ist eine landschaftsgerechte Eingrünung in Form von linienhaften Gehölzstrukturen dargestellt. Entlang der Landesstraße ist Verkehrsbegleitgrün in Form einer Neupflanzung einer Baumreihe ausgewiesen.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen nördlich im Feldweg (Parzelle Nr. 14/1) und südlich in der Kantstraße Hauptwasserleitungen.

Aufgrund der geplanten Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Auswirkungenanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Plangebiet wird ein ALDI-Markt als großflächiger Lebensmitteldiscounter entstehen.

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nach dem Willen des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers somit einem erhöhten Abwägungsbedarf unterworfen werden. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene, ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird dabei über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an.

Der geplante ALDI-Markt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 1.200 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, sodass die Erstellung einer entsprechenden Auswirkungenanalyse erforderlich wird, die eine Darstellung und Prüfung der Auswirkungen

auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst.

Grundsätze und Ziele des Regionalplanes Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden verschiedene Grundsätze und Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Grundsatz G3.4.3-1 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein“ (G3.4.3-1)

Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Zur Darstellung der Auswirkungen des geplanten Discountmarktes wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Juni 2016). Diese befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Untersuchung konnte dargelegt werden, dass das der Markt einer Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde Trebur dient und den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft unmittelbar vor Ort zu binden und damit eine dem Versorgungsauftrag der Gemeinde angemessene Nahversorgungssituation sicherzustellen.

Auch konnte gezeigt werden, dass vom geplanten Einzelhandelsbetrieb nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen wird. Umsatzeffekte zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen oder zentraler Versorgungsbereiche in einem beachtlichen Umfang sind nicht zu erwarten. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens ist damit gegeben.

6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz

Für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss laut § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden.

Die in der Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens sind darauf zu prüfen, ob anhand dieser negative Umweltauswirkungen denkbar sind. Ist dies nicht der Fall, müssen keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

6.1 Merkmale des Vorhabens

Größe

Es ist ein großflächiger ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² geplant.

Nutzung und Gestaltung von Boden, Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu negativen Auswirkungen wegen der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und damit des Bodens.

Abfallrisiko

Von der Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel geht kein erhöhtes Abfallrisiko aus. Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Von dem Vorhaben gehen keine Umweltverschmutzungen aus. Durch Kunden- und Beschäftigtenverkehr, Andienverkehr sowie die betriebsnotwendige technische Anlagen wie z.B. Kühlaggregate können Emissionen entstehen. Die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen lärmtechnischen Vorschriften und Regelwerke wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren geprüft und entsprechende Nachweise werden geführt. Belästigungen werden durch das Vorhaben somit nicht entstehen.

Unfallrisiko

Ein Unfallrisiko geht von dem Vorhaben nicht aus, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, in denen nicht mit gefährlichen Stoffen oder Technologien umgegangen wird.

6.2 Standort des Vorhabens

Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Wegen der geplanten Überbauung und Befestigung wird Boden versiegelt. Dies wirkt sich auf Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung aus.

Besonders geschützte Gebiete

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

6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Die Planung hat Auswirkungen auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung. Da lediglich 7.500 m² Fläche in Anspruch genommen wird, sind jedoch nicht erheblich.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Durch die Überbauung sind Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und das Landschaftsbild zu erwarten. Diese können jedoch gemindert und ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam und es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das überschwemmungsgefährdete Gebiet des Rheins zu erwarten.

6.4 Ergebnis

Nach den Prüfkriterien der Nr. 1 der Anlage 2 des UVPG gehen vom Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

7. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufers in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

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

8. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

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

9. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungserweiterungsflächen für Trebur erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes, der im Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt. Dieser Bereich bietet sich wegen der bereits vorhandenen Erschließung für die Abrundung des Ortsteils an.

Der Standort an der Rüsselsheimer Straße bietet sich insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an. In Trebur und seinen Ortsteilen wurden mehrere Standorte geprüft. Alternative Flächen stehen für die Ansiedlung des Marktes in Trebur nicht zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Kapitel 32 „Alternativenprüfung“ verwiesen.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ wird die betroffene Fläche in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen in die höchste Stufe (Stufe 1a) eingestuft. Nach Angabe der Landwirtschaftsbehörden ist die Fläche Teil eines größeren Ackerschlag, der mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar und auch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen geeignet ist.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft und speziell dem Bewirtschafteter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar und wird wie folgt begründet:

Das geplante Sondergebiet für den ALDI-Markt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m². Dies ist innerhalb der Gemarkung Trebur nur ein vergleichsweise kleiner Anteil an landwirtschaftlicher Fläche.

Die Gemeinde Trebur weist ca. 3.270 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Stand: 2012). Durch den Wegfall von 7.500 m² Ackerfläche werden noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Ein Pächter (Intensivgemüsebaubetrieb) ist durch den ALDI-Markt mit einem Umfang von ca. 0,75 ha betroffen. Im Verhältnis zum Gesamtumfang der dem Landwirt für den Kartoffelanbau zur Verfügung stehenden von ca. 45 ha (eigene Angaben), ergibt sich eine Betroffenheit von ca. 1,7 % der Gesamtanbaufläche.

In der Regel geht die obere Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, von keiner Existenzgefährdung aus, wenn weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen betroffen sind.

Da dies hier der Fall ist, wird davon ausgegangen, dass eine Existenzgefährdung nicht zu erwarten ist.

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der notwendige zusätzliche Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökokontopunkten. Entsprechende Verträge werden bis zum Satzungsbeschluss geschlossen.

10. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand im Nordwesten des Ortsteiles Trebur westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich der Kantstraße. Südlich der Kantstraße befindet sich ein Wohngebiet und auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße sind bereits ein Lebensmittelvollversorger und ein Lebensmitteldiscounter vorhanden.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

ÖPNV-Anbindung

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Rüsselsheimer Straße und der Marie-Curie-Straße in maximal 150 m Entfernung. Die Busse verkehren innerhalb der Ortsteile Treburs (Trebur, Geinsheim, Astheim, Hessenaue) und nach Rüsselsheim, Nauheim und Groß-Gerau. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

11. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Untermainebene im „Hegbach-Apfelbach-Grund“. Ursprünglich handelt es sich um feuchtes, von zahlreichen Gerinnen mit geringem Gefälle durchzogenes Vernässungsgebiet, das heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

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

12. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2016) vor.

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

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

12.1 Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Brutvögeln sowie des Feldhamsters untersucht.

Säugetiere – Feldhamster

Die Kartierung möglicher Spuren des nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Feldhamsters erfolgte durch eine flächendeckende Begehung mit zwei Personen am 07. Juli 2015. Das Gerstenfeld war kurz vorher abgeerntet, aber noch nicht umgebrochen worden. Bei der Begehung ergab sich kein Hinweis auf ein Vorkommen des Feldhamsters.

Vogelarten

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte im Frühjahr/Sommer des Jahres 2015 an fünf Terminen eine Kartierung der Brutvögel.

Das Untersuchungsgebiet umfasste die Ackerflächen beiderseits des Feldwegs, der vom Kreisel ausgeht und ging etwas über den, von Gehölzen begleiteten, Grabenzug im Westen hinaus.

Bei den Begehungen wurde nördlich, in einem Abstand von ca. 100 m zum Geltungsbereich, eine Brut der Feldlerche beobachtet. In den Gerstenfeldern westlich und nördlich des Geltungsbereichs wurde die Wachtel bei den Nachtbegehungen verheard. Schafstelze, Grauammer, Kiebitz oder Rebhuhn wurden bei keiner der Begehungen beobachtet.

Jugend, überfliegend bzw. bei der Aufnahme von Lösslehm (Schwalben) beobachtet wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten: Mäuse-Bussard, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch und Wiesenweihe.

12.2 Wirkungen des Vorhabens

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

- Dauerhafte Zunahme von Störungen im Bereich von Ackerflächendurch Lärm, Bewegungen und Licht
- Verkleinerung eines Nahrungsraums von Vögeln und von Fledermäusen im Bereich von Ackerflächen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln des Offenlandes und eines Jagdreviers von Fledermäusen.

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

| Nr. | Art der Maßnahme | Artbezug |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| M 1 | Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar - Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen. Die bisherigen Ackerflächen werden im Winterhalbjahr so vorbereitet, dass sie für Bodenbrüter als Brutplatz nicht geeignet sind (kein Aufkommen von ackerartigen Strukturen von Hochstauden) | Vögel |
| M 2 | Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit mit Beleuchtung, um Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden. | Fledermäuse |

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

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

13. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße L 3012 belastet. Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (www.staedtebauliche-laermfibel.de), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann.

Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) bekannt ist. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Darüber hinaus ist zu prüfen, zu welchen gewerblichen Emissionen es durch den geplanten ALDI-Markt kommt. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Juni 2016) werden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet.

Weiterhin ist im Plangebiet mit Fluglärm zu rechnen.

13.1 Straßenverkehrslärm

Anforderungen an den Immissionsschutz

Nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sollten im Sondergebiet (wie Gewerbegebiet die verkehrsbedingten Lärmimmissionen von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind keine Grenzwerte. Vielmehr ist deren Einhaltung anzustreben. Diese Orientierungswerte dienen zunächst der Beurteilung der akustischen Verhältnisse. Mit diesen Orientierungswerten werden die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau konkretisiert, wobei der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen der Abwägung ist es daher auch möglich von den Orientierungswerten nach oben oder nach unten abzuweichen. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt.

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“.

Ausgangsdaten und Ergebnisse

Die Berechnung der Immissionspegel ausgehend von der Landesstraße erfolgte auf der Grundlage von Prognosezahlen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für die Ortsumgebung Trebur (BDC Dorsch Consult, Hamburg, April 2014):

- Die Verkehrsprognose für 2020 der L 3012 beträgt 10.650 KFZ/24h (DTV-Werktag).

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- Straßengattung: Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße)
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Höhe des Immissionsortes 2 m über der Straße
- Längsneigung der Straßen maximal 5 %

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von der Straßenachse der Landesstraße:

| Abstände zur Straßenmitte der L 3012 | Anzunehmender Lärmpegel tags | Anzunehmender Lärmpegel nachts |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 15 m Abstand | 68,7 dB (A) | 57,6 dB (A) |

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Da die L 3012 zur Geschwindigkeitssenkung mit einem Kreiseln versehen ist, kann gewährleistet werden, dass Geschwindigkeiten von ca. 50 km/h erzielt werden.

Die Orientierungswerte für Sondergebiete werden direkt an der Rüsselsheimer Straße tags um ca. 4 dB(A) und nachts um ca. 3 dB(A) überschritten.

Bei Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) ergeben sich für das Plangebiet keine Überschreitungen.

13.2 Fluglärm

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Das Plangebiet befindet sich weder in einer Tag- noch in einer Nachtschutzzone.

Die Gemeinde Trebur befindet sich jedoch innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens auf Grundlage der 60 dB(A)-Fluglärmkontur entsprechend der LAI- (Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) Leitlinie.

13.3 Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Verkehrslärms und des Fluglärms innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes sind zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da im Plangebiet aufgrund der bestehenden Strukturen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Daher wird auf die DIN 4109 vom Juli 2016 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände z.B. für Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen. Da die DIN 4109 ein allgemein gültiges Regelwerk darstellt, braucht sie nicht im Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

13.4 Lärmimmissionen durch den Lebensmitteldiscounter

Der geplante Lebensmitteldiscounter wird aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen hervorrufen. Daher wird für ihn ein verkehrsgünstig gelegener Standort direkt an der Rüsselsheimer Straße vorgesehen.

Die o.g. schalltechnische Untersuchung stellt folgendes fest:

Unter Beachtung folgender Lärmschutzmaßnahmen und Randbedingungen sind die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt:

- Parkplatznutzung durch Kunden 6 - 22 Uhr,
- Lkw-Andienung tags (6 - 22 Uhr) durch bis zu 3 Lkw, nachts (22 - 6 Uhr) durch bis zu 1 Lkw,
- Immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel $L_{WA,ges} = 10 \log(\sum 10^{0,1 LWA,i})$ dB(A) am Ort der in Abb. 1 der Schallimmissionsprognose dargestellten Ersatzschallquelle "Haustechnik" aller relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima,):

Tags (6 - 22 Uhr) $L_{WA,ges} \leq 87$ dB(A)

Nachts (22 - 6 Uhr) $L_{WA,ges} \leq 74$ dB(A).

"Immissionswirksam" bedeutet, dass beim Nachweis der Einhaltung dieser Werte im Zuge der Ausführungsplanung der tatsächliche Standort der Anlagen sowie die Abschirmung durch z. B. Gebäude oder Lärmschutzkulissen berücksichtigt werden können. Die Anlagengeräusche dürfen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Um den Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen aufgrund der bestehenden Situation zu gewährleisten, wird das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Folgende aktive Maßnahmen sind vorgesehen:

Öffnungszeiten und Andienung des Lebensmitteldiscounters

Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.

Die Andienung des Lebensmitteldiscounters ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw und im Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr durch bis zu 1 Lkw zulässig.

Haustechnische Anlagen

Der immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, darf Werte von tags/nachts $L_{WA} = 87/74$ dB(A) nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

14. Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann über die Trinkwasserleitungen in der Kantstraße versorgt werden. Gemäß Mitteilung des Wasserwerks Gerauer Land ist die Trink- und Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert. Es kann eine Grundschutzmenge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

14.2 Abwasserentsorgung

In der Kantstraße / Ecke Schubertstraße verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal mit der Dimension DN 250. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Kanalisation ist herzustellen.

14.3 Geologische und Hydrogeologische Randbedingungen

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG – Geotechnischer Bericht, Limburg, 03.06.2016). Hierbei wurden zur Überprüfung der Durchlässigkeit des Bodens an zwei verschiedenen Standorten Versickerungsversuche durchgeführt.

Der Oberboden besteht aus sandigen, schwach kiesigen sowie feinkiesigen Nebenanteilen und partiellen anthropogenen Auffälligkeiten mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 bis 0,7 Metern. Auf ihn folgt eine Schicht bestehend aus Schluff mit stark feinsandigen bis stark sandigen, schwach tonigen bis tonigen teilweise schwach kiesigen Nebengemengebestandteilen mit einer Mächtigkeit zwischen ca. 0,3 bis 0,7 Metern. Sande bis Feinsande mit schwach bis stark schluffigen, teilweise auch feinkiesigen Nebengemengebestandteilen unterlagern die Schluffschicht.

Die im Rahmen der durchgeführten Versickerungsversuche ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte wurden mit $2,22 \times 10^{-5}$ m/s (VVS 2) und $1,05 \times 10^{-5}$ m/s (VVS 1) festgestellt.

Das Grundwasser steht derzeit zirka 1,30 m bis 2,00 Meter unter dem Gelände an. Die für die Bemessung von Versickerungsanlagen anzusetzenden hohen Grundwasserstände der Jahre 1988 und 2001 lagen bei zirka 84 müNN. Der Grundwasserspiegel korrespondiert direkt mit dem Pegel des Rheins und ist stärkeren Schwankungen unterworfen. Der für die Bemessung der Versickerung anzusetzende maximale Grundwasserstand liegt gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf bei 84,25 müNN.

14.4 Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in zirka vier Kilometern Entfernung zum Rhein. Es liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Vorfluters bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100), jedoch ist das Gebiet als Risikoüberschwemmungsgebiet eingestuft, d.h. als Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Es sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

Hierzu wird auf Kapitel 22 „Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB“ verwiesen.

14.5 Entwässerungskonzept

Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden. Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Sollten es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein, ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt und die üblichen Entwässerungssicherheiten gewährleistet, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximalen Einleitungsmenge in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Einer Einleitung in ein Mischsystem wird in der Regel nur unter besonderen Bedingungen stattgegeben.

Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 02. September 2016) vor.

Die im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommenen Vorbemessungen dienen ausschließlich zum Nachweis einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und ersetzen nicht erforderliche Nachweise in nachfolgenden Planungsphasen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser der Stellplätze soll möglichst in den angrenzenden Grünflächen versickert werden, sofern dem nicht andere Belange wie z.B. erforderliche Baumstandorte entgegenstehen. Die Entwässerung der Fahrlflächen ist aus Gewässerschutzgründen und gemäß Auflage der Unteren Wasserbehörde Groß Gerau in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

14.6 Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Der § 37 Abs. 4 des

Hessischen Wassergesetzes konkretisiert das WHG dahingehend, dass Niederschlagswasser „von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden [soll], wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Aufgrund der Vorgabe der unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau muss die Sohlhöhe einer Versickerungsanlage, hier Rigole mindestens bei 85,25 müNN liegen. Eine Versickerung über Rigolen ist entsprechend nicht möglich, da der Flurabstand des Grundwassers zu gering ist. Für die Versickerung über Rigolen wäre ein Bemessungsgrundwasserflurabstand von mindestens 2,4 Metern erforderlich.

Dachflächen:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Mulden und Kastenrinnen in die Grünzone im südlichen Bereich des Geländes geleitet und über eine Mulde versickert. Eine weitere Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich (Siehe Nachweis in Anlage 2.4 des Entwässerungskonzeptes). Es sind zirka 118 Quadratmeter Muldensohlfläche bei Ausführung der Dachflächen als Gründach erforderlich. Wird das Dach als Hartdach ausgeführt, sind zirka 211 Quadratmeter Muldensohlfläche erforderlich. In der Anlage 1.2 des Entwässerungskonzeptes ist der Nachweis erbracht, dass die vorhandene Grünfläche ausreicht, um die notwendige Versickerungsmulde zu platzieren.

Aufgrund des in Kapitel 14.3 beschriebenen geringen Flurabstand des Grundwassers sind die Zuleitungen zu der Mulde sowie die Mulde selbst möglichst flach auszuführen, um den notwendigen Abstand der Muldensohle von mindestens 0,5 Metern zum vorgegebenen Bemessungsgrundwasserstand von 84,25 müNN einhalten zu können. Zusätzlich wird auf Basis der Geländehöhen auf dem Grundstück eine Auffüllung des Geländes um 0,5 bis 1,0 Meter empfohlen. Die Auffüllungen sind in Bereichen mit Muldenversickerung mit sickerfähigem Boden der Klasse Z0 nach LAGA durchzuführen.

Verkehrsflächen:

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf sind die Verkehrsflächen mit Ausnahme der Stellplatzflächen an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Stellplatzflächen dürfen wasserdurchlässig hergestellt werden. Um die Abflussmengen von den befestigten Flächen zu reduzieren wird deshalb eine wasserdurchlässige Befestigung empfohlen.

Die Restabflüsse von den Stellplatzflächen sind soweit möglich in Mulden zwischen den Stellplätzen einzuleiten. Dazu sind in Summe Muldenflächen von zirka 60 Quadratmeter erforderlich. Die gemäß DWA M-153 erforderliche Regenwasserbehandlung erfolgt über die Passage von 30 Zentimetern bewachsenem Oberboden. Sollte es aufgrund von z.B. notwendigen Baumpflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur nicht möglich sein, die gesamten notwendigen Muldenflächen herzustellen, so sind anfallende Restabflüsse der Stellplätze an den Retentionsspeicher anzuschließen. Dies ist im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Die Anlieferungsrampe ist zu überdachen oder an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die im Rahmen der Untersuchung vorgenommenen Vorbemessungen dienen ausschließlich zum Nachweis einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und ersetzen nicht erforderliche Nachweise in nachfolgenden Planungsphasen. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zuge des Bauantrages.

Erschließungsstraße:

Die neue öffentliche Erschließungsstraße ist an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Trebur anzuschließen. Aus Gewässerschutzgründen ist eine Versickerung des von diesen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlags nicht zulässig.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung der Erschließungsstraße mit an das Rückhaltevolumen der Liegenschaft anzuschließen und gedrosselt in den Kanal in der Kantstraße/Schubertstraße abzuleiten. Dazu ist eine vertragliche Regelung (Baulast) zwischen der Gemeinde Trebur und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Versickerung über Mulden

Der Niederschlagsabfluss wird direkt über Fallrohre der Dachflächen oder über oberflächige Rinnen in die Mulden geleitet. Der Abfluss wird in den Mulden zwischengespeichert und sickert zeitverzögert durch den bewachsenen Oberboden in den Untergrund (vgl. Abbildung 2 des Entwässerungskonzeptes).

Der bewachsene Oberboden hat die Funktion die Niederschlagsabflüsse zu reinigen, wobei sich die Reinigungsleistung gemäß dem zu verwendenden Regelwerk DWA M-153 erhöht, wenn die Oberbodenschicht erhöht wird oder die Muldensohlfläche im Verhältnis zur angeschlossenen Fläche möglichst groß gewählt wird. Die erforderliche Reinigungsleistung kann nach der Wahl der Oberbodenschicht und der Größe der Sohlfläche mit dem o.g. Regelwerk berechnet werden.

Muldensohlflächen dürfen nur mit Rasen oder Stauden bepflanzt werden. Die Pflanzung von Bäumen auf der Sohlebene einer Mulde ist wasserwirtschaftlich nicht gestattet. Die Mulden sind nur für die Versickerung zu nutzen, eine Zweitnutzung (z.B. Aufenthalt oder Freizeit) ist nicht zulässig um Bodenverdichtungen der Sohlfläche zu vermeiden.

Der Flächenbedarf dezentraler beziehungsweise semizentraler Mulden liegt in der Regel bei zirka zehn Prozent der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche. Die maximale Einstauhöhe der Mulde sollte 30 Zentimeter nicht überschreiten.

Sollen Schäden an der Gründedecke vermieden werden, ist eine maximale Einstaudauer von 24 Stunden nicht zu überschreiten. Die Versickerungsmulden füllen sich nur bei ergiebigen Niederschlagsereignissen und entleeren sich in der Regel innerhalb weniger Stunden.

Aufgrund der offenen oder oberflächennahen Zuleitung des Niederschlagswassers in den Versickerungsmulden ist eine frühzeitige und detaillierte Abstimmung bei der Hochbau- und Erschließungsplanung erforderlich.

14.7 Mischwasserableitung

An der Kreuzung Kantstraße/Schubertstraße liegt ein Mischwasserkanal DN 250, an den gemäß Angabe der Gemeinde Trebur anzuschließen ist.

Nach Angabe der Gemeinde Trebur ist ein Abwasserabfluss von bis zu 3 l/s (Schmutz- und Niederschlagswasser) von der Liegenschaft möglich. Die gesamten Verkehrsflächen des Grundstücks (abzüglich der Stellplatzflächen) sind aus Aspekten des qualitativen Grundwasserschutzes an den Kanal anzuschließen.

Der bestehende Mischwasserkanal im Bereich der Kreuzung Kantstraße/Schubertstraße weist nur eine Sohltiefe von 1,58 Metern unter GOK auf. Die Park- und Verkehrsflächen für den Einzelhandel sind gemäß Bebauungsplanentwurf im Norden vorgesehen, so dass aufgrund der erforderlichen Länge der Entwässerungsleitungen und der zu realisierenden Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung eine Hebeanlage erforderlich wäre. Aus wirtschaftlichen Aspekten wird deshalb empfohlen, die Einleitstelle im weiteren Planungsverfahren nochmals zu überprüfen.

Zur Bestimmung des zu erwartenden Abflusses aus dem Plangebiet wird für die Prognose davon ausgegangen, dass es sich bei dem großflächigen Einzelhandel um einen Betrieb mit geringem Wasserverbrauch handelt.

Der Mischwasserabfluss des für die Bemessung maßgeblichen 5-minütigen Niederschlags mit einer Wiederkehrzeit von 5 Jahren ist deutlich größer als der zulässige Abfluss von 3 l/s. Es ist eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen. Falls im „worst case“ die Stellplatzflächen ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen werden müssen, so ist gemäß Vordi-

mensionierung ist ein Rückhaltevolumen von zirka 83 Kubikmetern vorzusehen. Das tatsächlich erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen der weiteren Planung auf die tatsächlich angeschlossenen Flächen anzupassen.

14.8 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt getroffen:

„Oberflächenbefestigung“

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrspuren, und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Stellplatzflächen, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß dem „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt September 2016) auf dem Grundstück in Mulden zu versickern.

Restabflüsse des Niederschlagswassers von Stellplatzflächen sind, soweit möglich, in Mulden zwischen den Stellplätzen einzuleiten. Sollte es aufgrund von z.B. notwendigen Baumpflanzungen nicht möglich sein, die gesamten notwendigen Muldenflächen herzustellen, so sind anfallende Restabflüsse der Stellplätze an einen Retentionsspeicher anzuschließen und in den Mischwasserkanal zu leiten.

Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Stellplatzflächen, sind über den öffentlichen Mischwasserkanal zu entwässern.“

15. Versorgungsinfrastruktur

Das Gelände kann problemlos an bestehende Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen werden. Die bestehenden Gasleitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit den Versorgern vorzunehmen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung ist durch die vorhandenen Stromleitungen des Überlandwerkes Groß-Gerau sichergestellt.

Gas

Am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Kantstraße verlaufen eine Gas-Hochdruck- und eine Gas-Niederdruckleitung der Stadtwerke Mainz Netze GmbH.

16. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt

Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

17. Allgemeiner Klimaschutz

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

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Die Bäume auf dem Parkplatz tragen zur Beschattung des Gebietes bei und wirken einer „Aufheizung“ der Fläche und einer erhöhte Staubbildung entgegen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen sind. Auf dem Dach des Marktes sind Photovoltaikanlagen geplant.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

18. Untersuchungen auf Bodendenkmäler

Zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt (Orpheus Geophysik, Kriftel, 24.05.2016).

Dabei wurden nur wenige magnetische Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben im Untergrund und damit ehemalige Besiedlung hinweisen könnten. Als Ursache der meisten der erfassten magnetischen Anomalien muss von Eisenkleinteilen oder Bruchstücken von magnetischen Gesteinen ausgegangen werden. Bei einigen der Anomalien können auch Kampfmittel als Ursache nicht ausgeschlossen werden.

Die hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Bei bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine archäologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

19. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Es soll ein ALDI-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² mit den dafür erforderlichen Nebenflächen von etwa 800 m² errichtet werden.

Auf dem nördlich des Marktes gelegenen Kundenparkplatz sind 83 Stellplätze geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes des Marktes erfolgt ausgehend vom Kreisverkehr über einen neuen Knotenarm. Dieser mündet in den nördlich des Plangebiets vorhandenen Weg. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg soll als Erschließungsweg dafür auf 7,20 m Fahrbahnbreite, mit parallelem 2,50 m breitem Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Die Andienung und Anlieferung des Marktes für Lkw ist ebenfalls über den neuen Erschließungsweg und den Kundenparkplatz geplant.

Eine fußläufige Erschließung des Marktes erfolgt sowohl ausgehend von dem Erschließungsweg über den Kundenparkplatz, als auch mittig im Gebiet ausgehend von dem parallel zur Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg. Die Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg erfolgt über einen von der Fahrbahn abgesetzten Radweges mit einer Querungshilfe entsprechend der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen.

Die geplanten Grün- und Pflanzflächen an den Grundstücksrändern dienen zur Gliederung der Einzelhandelsfläche und zur Eingrünung des großvolumigen Baukörpers. Innerhalb der südlich des Marktes geplanten Grünfläche werden Niederschlagwasserversickerungsanlagen als Mulden ausgebildet.

Auf der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.

20. Verkehrliche Auswirkungen

20.1 Geplante verkehrliche Erschließung

Der ALDI-Markt wird über den Kreisel der Landesstraße L 3012 und eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Der bisherige landwirtschaftliche Weg wird hierfür ausgebaut.

Vom Büro für Verkehrsplanung Freudl, (Darmstadt, Juni 2016) wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Das maßgebliche Ziel der Untersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz ist – hier im Besonderen bezogen auf den Anschluss des Marktes an die innerörtlich verlaufende Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) über einen im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Aus diesem Grund wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Dienstag, den 31. Mai 2016) wurden um die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden von 7:00 bis 9:00 Uhr und von 16:00 bis 18:00 Uhr Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt.

In der verkehrlichen Untersuchung werden entsprechende Aussagen zur Leistungsfähigkeit formuliert und zusätzlich die geeignete verkehrliche Anbindung bewertet.

20.2 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Der bestehende Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße soll das Plangebiet anschließen. Daher ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können. Anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm KREISEL (BPS GmbH: Programm für die Berechnung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an einem Kreisverkehr (KREISEL); Bonn/Karlsruhe; aus "Merkblatt Kreisverkehre 2006 – Korrekturen Brilon 2007") verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden = gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Durch diese Sechsstufigkeit kann verbal eine Einstufung gemäß des schulischen Notensystems vorgenommen werden (A = „sehr gut“, B = „gut“, C = „befriedigend“, D = „ausreichend“, E = „mangelhaft“ und F = „ungenügend“).

Bestand 2016

Im Bestand ist der Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße als Kreisverkehr ausgebildet. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils bei der sehr guten Qualitätsstufe A.

Nullfall 2030

Analog zur Überprüfung der Analyse 2016 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Dabei ändern sich die Kennwerte des künftigen Anschlussknotenpunktes nur geringfügig, sodass die gleichen sehr guten Qualitätsstufen A erreicht werden – sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Planfall 2030

Die moderat steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, führen im Planfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin zur sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die gute Verkehrsqualitätsstufe B erreicht.

21. Begründung der Festsetzungen**21.1 Art der baulichen Nutzung****21.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes.

Als Hauptsortiment sind Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf zulässig.

Da das Sortimentskonzept von ALDI in nicht unerheblichem Umfang regelmäßig wechselnde Aktionswaren vorsieht, die auch solche umfassen, die dem Hauptsortiment nicht sachlich zugeordnet sind (z.B. Fernseher, Computer-Hardware, Gartenmöbel, Bekleidung etc.), werden diese als Randsortiment zugelassen, aber auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

21.1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Für den Lebensmitteldiscounter werden aus Gründen des Lärmschutzes folgende Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die Andienung des Lebensmitteldiscounters ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw und im Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr durch bis zu 1 Lkw zulässig.
- Maximale Gesamtschalleistungspegel von hautechnischen Anlagen

21.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden eine maximale Grundfläche von 2.200 m² und eine Verkaufsfläche von 1.200 m² entsprechend der geplanten Flächengröße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 5.500 m² überschritten werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, inklusive technischer Aufbauten festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird eine Kanaldeckelhöhe in der Kantstraße festgelegt.

Die festgesetzte Höhe passt sich harmonisch in die Umgebung ein und berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

21.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem geplanten städtebaulichen Konzept in Kapitel 19 durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen den gesamten ALDI-Markt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Stellplatzflächen und als private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die geplante Eingrünung zu gewährleisten.

21.4 Bauweise

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

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

21.5 Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Es sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur 78 Stellplätze nachzuweisen. Der Parkplatz ist so dimensioniert, dass 83 Stellplätze entstehen können. Siehe hierzu Kapitel 19.

21.6 Verkehrsflächen

Der Anschluss an den vorhandenen Kreisels Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße und der nördlich verlaufende Erschließungsweg mit Geh- und Radweg werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

21.7 Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen des Immissionsschutzes und aus verkehrstechnischen Gründen wird die Ein- und Ausfahrten vorgegeben und die Zufahrtsmöglichkeit an der Landesstraße durch Planzeichen eingeschränkt.

21.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 13.1 „Straßenverkehrslärm“.

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

21.9.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen gemacht. Diese sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grund- und Oberflächenwassers sind Verkehrsflächen (Fahrspuren) mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

21.9.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

Deshalb wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß dem „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt September 2016) auf dem Grundstück in Mulden zu versickern ist.

Restabflüsse des Niederschlagswassers von Stellplatzflächen sind, soweit möglich, ebenfalls in Mulden zwischen den Stellplätzen einzuleiten. Sollte es aufgrund von z.B. notwendigen Baumpflanzungen nicht möglich sein, die gesamten notwendigen Muldenflächen herzustellen, so sind anfallende Restabflüsse der Stellplätze an einen Retentionsspeicher anzuschließen und in den Mischwasserkanal zu leiten.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grund- und Oberflächenwassers sind Verkehrsflächen, 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.

21.10 Regelung des Wasserabflusses

Da das Kanalsystem in Trebur nur begrenzt Schmutzwasser aufnehmen kann, werden Regelungen zum maximalen Wasserabfluss getroffen.

Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, muss das Niederschlagswasser dieser potenziell belastete Flächen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Diese Niederschlagsmengen sind durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosseleinrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren.

21.11 Versorgungsanlagen

Am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Kantstraße verlaufen eine Gas-Hoch- und eine Gas-Niederdruckleitung der Stadtwerke Mainz Netze GmbH.

Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gasleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

21.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am südlichen Rand des Plangebietes verlaufen zwei Versorgungsleitungen. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mainz Netze GmbH festgesetzt.

21.13 Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

21.13.1 Begrünung von Stellplätzen

Um zwischen den Stellplätzen auf den Grünflächen auch Versickerungsflächen unterbringen zu können, wird von der Stellplatzsatzung der Gemeinde bezüglich der Baumpflanzun-

gen abgewichen. Diese formuliert folgendes: „Je 4 Stellplätze ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur wird festgesetzt, dass pro 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Dadurch wird dieselbe Anzahl an Bäumen entsprechend der Satzung festgesetzt, die genaue Lage (nach 4 Stellplätzen ein Baum) jedoch nicht vorgegeben.

Die Bäume dienen der Gestaltung und Gliederung der Stellplatzfläche und spenden Schatten, Sie tragen dazu bei, eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung des Gebietes und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere.

21.13.2 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Flächen für Randeingrünung werden die nach außen wirkenden Flächen im Bereich des Marktes festgesetzt. Um den Straßenrand räumlich zu fassen, werden ebenfalls eine Begrünung und Standorte für Bäume festgelegt.

Die Flächen „1“ und „2“ sind mit Sträuchern, Staudenpflanzungen oder extensiven Rasen zu begrünen. Wegen der vorhandenen Gasleitungen sind aus Gründen des Leitungsschutzes innerhalb der entlang der Kantstraße gelegenen Fläche „2“ nur flachwurzelnde Sträucher zulässig. An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind klein- und schmalkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die Grundstücksränder ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine ansprechende, landschaftsgerechte Eingrünung bekommt. Die Grundstücksrandeingrünung bindet das Plangebiet in die Landschaft ein und stellt gleichzeitig eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

21.14 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ergänzt die Durchgrünung des Gebietes. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und somit zur Verringerung des externen Ausgleichsbedarfes bei.

21.15 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.

21.16 Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zur Deckung des Energiebedarfs vorgeschlagen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage geeignet für den Einsatz von Solarenergie.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbundenen Auflagen zu den Heizsystemen sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen.

21.17 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

21.17.1 Dachformen und -neigungen

Entsprechend der Vorhabenplanung ist ein flach geneigtes Dach zulässig. Durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden.

21.17.2 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes, die Größe von Werbeanlagen generell sowie die Höhe von freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones auf 7,50 m und deren Größe auf 15 m² beschränkt.

21.18 Einfriedungen

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

Aus Gründen der Sicherheit und als Vorsorgemaßnahme gegen Vandalismus sind massive Schranken und Tore zulässig.

22. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a 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.

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.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.

- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

23. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

23.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Nachweis der Unvermeidbarkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar.

Es sind keine zumutbaren Alternativen gegeben, mit denen der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann. Der Standort „Trebur, Kantstraße“ hat sich im Rahmen einer Alternativenprüfung als der geeignetste herausgestellt. (Siehe Kapitel 32).

Der Aldi-Markt an dieser Stelle ist für die Nahversorgung Treburs erforderlich. Siehe Kapitel 5 „Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis und die Auswirkungen des geplanten Discountmarktes wurden in einer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt (Siehe Anhang).

Im Rahmen der Untersuchung konnte dargelegt werden, dass der Markt der Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde Trebur dient und den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft unmittelbar vor Ort zu binden und damit eine dem Versorgungsauftrag der Gemeinde angemessene Nahversorgungssituation sicherzustellen.

Eingriffe

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

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von landwirtschaftlichen Flächen (Ackernutzung),
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Verlust von Boden als Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung,
- Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung von Flächen,

- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme eines landwirtschaftlich geprägten Bereiches.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Begrünung und Eingrünung des Plangebietes,
- Extensive Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaikanlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Versickerung des Niederschlagswassers.

Landschaftsbild

Die Planung sieht vor, im Plangebiet auf einer maximalen Grundfläche von 2.200 m² ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9 m zuzulassen. Durch die Bebauung findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Im Folgenden wird geprüft, ob negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind und ob ein Ausgleich notwendig ist.

Das Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf. Das Plangebiet ist Teil eines Einzelhandelsstandortes in Trebur. Die jenseits der Landesstraße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe haben ebenfalls Gebäudehöhen von ca. 9 m. Durch die für das Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die Höhe in den bestehenden Gebäudebestand einfügt.

Zudem gliedert sich die Planung in den vorhandenen, umgebenden Gebäudebestand am Ortsrand Treburs ein und steht in enger Beziehung zu den vorhandenen Baukörpern. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben zu vermeiden, wird eine Eingrünung aus heimischen Laubbäumen im Westen vorgesehen. Im Norden und im Bereich der Parkplatzflächen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Somit kann eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baukörpers erreicht werden.

Weiterhin wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben durch eine landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassadengestaltung und gestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen in die Landschaft einpasst.

Fazit

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form der geplanten Eingrünung mit heimischen Laubbäumen und der landschaftsgerechten Gestaltung des Baukörpers können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

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

23.2 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensations-

verordnung – 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 1: Numerische Bilanzierung nach KV

| Typ-Nr. | Nutzungstyp nach Anlage 3 KV | Erläuterung | WP/m ² | Fläche je Nutzungstyp in m ² | | Biotopwert | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------|----------------|---------------|
| | | | | vorher | nachher | vorher | nachher |
| Typ-Nr. | Bezeichnung | Erläuterung | | | | Sp.4xSp.5 | Sp.4xSp.6 |
| 1. Bestand vor Eingriff | | | | | | | |
| 11.191 | Acker, intensiv | | 16 | 7.498 | | 119.968 | |
| 11.221 | Verkehrsgrün | | 14 | 153 | | 2.142 | |
| 10.530 | versiegelte Fläche mit Versickerung | Verkehrsflächen | 6 | 302 | | 1.812 | |
| 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz | | | | | | | |
| 10.715 | Dachflächen nicht begrünt mit Versickerung | GR 2.200m ² (Markt und Andienung) | 6 | | 1.100 | | 6.600 |
| 10.720 | Dachfläche, extensiv begrünt | 50% der GR | 19 | | 1.100 | | 20.900 |
| 10.530 | versiegelte Fläche mit Wasserabfluss | Flächen St (GRmax 5.500m ² - GR 2.200m ²) | 6 | | 3.300 | | 19.800 |
| 11.221 | Grünfläche | Restflächen SO | 14 | | 471 | | 6.594 |
| 10.510 | versiegelte Fläche (Asphalt) | Straßenverkehrsfläche | 3 | | 763 | | 2.289 |
| 11.221 | Grünfläche | Flächen zum Anpflanzen | 14 | | 1.219 | | 17.066 |
| 04.110 | Einzelbäume, heimisch | 33 Bäume a 3m ² | 31 | | 99 | | 3.069 |
| | Flächenausgleich, | | | | -99 | | |
| | | | | 7.953 | 7.953 | 123.922 | 76.318 |

Defizit: 47.604

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 123.922 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 76.318 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 47.604 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 38 %.

23.3 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten. Die benötigten Punkte werden bei Hessen Forst Groß-Gerau angekauft. Hierzu werden separate vertragliche Vereinbarungen geschlossen.

23.4 Ökokontomaßnahmen Hessen Forst

Bei Hessen Forst werden 47.604 Wertpunkte angekauft und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“ zugeordnet. Die Ökokontomaßnahmen verteilen sich auf drei verschiedene Flächen:

Teilfläche 1:

5.733 Ökopunkte werden aus einer Teilfläche von 637 m² aus der Maßnahme (Umwandlung des Fichtenbestandes in einen Buchen-Eichen-Mischwald durch Pflanzung) in der Abt. 2626 B1; Gemarkung Rüsselsheimer Wald; Flur 1; Flurstück 1/9(tlw.) generiert. Diese

Maßnahme liegt im Staatswald des Forstamtes Groß-Gerau und ist dem Ökokonto des Waldbesitzers, Land Hessen, Hessen Forst gutgeschrieben.

Teilfläche 2:

3.534 Ökopunkte werden aus einer Teilfläche von 393 m² aus der Maßnahme (Umwandlung des Fichtenbestandes in einen Buchen-Eichen-Mischwald durch Pflanzung) in der Abt. 2176 A2; Gemarkung Rüsselsheimer Wald; Flur 4; Flurstück 355/1 (tlw.) generiert. Diese Maßnahme liegt im Staatswald des Forstamtes Groß-Gerau und ist dem Ökokonto des Waldbesitzers, Land Hessen, Hessen Forst gutgeschrieben.

Teilfläche 3:

38.337 Ökopunkte werden aus einer Teilfläche von 3.485 m² aus der Maßnahme (Nutzungsverzicht) in der Abt. 2173 A1; Gemarkung Mörfelden; Flur 29; Flurstück 1 (tlw.) generiert. Diese Maßnahme liegt im Staatswald des Forstamtes Groß-Gerau und ist dem Ökokonto des Waldbesitzers, Land Hessen, Hessen Forst gutgeschrieben.

24. Durchführungsvertrag

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

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

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Herstellung der Erschließungsanlagen (nördliche Erschließungsstraße, Geh- und Radweg, Ver- und Entsorgung) auf Kosten des Vorhabenträgers und lastenfreie Übergabe der Anlagen an die Gemeinde,
- Entwässerung der vom Vorhabenträger herzustellenden Erschließungsstraße
- Ankauf von Ökopunkten für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes,
- Maßnahmen zum Artenschutz: Ausschluss von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten,
- Archäologische Baubegleitung,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung.

25. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

26. Planungsstatistik

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 7.953 m² |
| Sonstiges Sondergebiet | 5.971 m ² |
| Private Grünflächen | 1.219 m ² |
| Verkehrsflächen | 763 m ² |

Teil B
Umweltbericht

27. Umweltbericht

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

28. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

28.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur nördlich der Kantstraße und westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012). Es hat eine Größe von etwa 7.950 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, die Flurstücke 14/1 tlw., 15/1 tlw., 15/3 tlw., 15/8 tlw., 33, 34/1 und 35/8.

28.2 Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen

28.2.1 Art des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes Lebensmitteldiscounter“ geschaffen. Im Plangebiet soll ein ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden.

28.2.2 Wesentliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 5.500 m² überschritten werden. Die maximale zulässige Höhe beträgt 9,00 m, inklusive technischer Aufbauten.

Eine Teilversiegelung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und die Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden sind vorgesehen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verunreinigungen auftreten können, werden wasserundurchlässig ausgeführt, das Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt. An den Grundstücksrändern des Plangebiets werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen und Pflanzbeete zu begrünen. Ergänzend sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) und Dachbegrünung festgesetzt.

Aus gestalterischer Sicht werden Vorgaben zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen gemacht.

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

Das Sondergebiet hat eine Größe von 5.971 m². Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) wird auf insgesamt 5.500 m² beschränkt.

Siehe auch Tabelle 2: Inanspruchnahme von Boden - Bestand und Planung in Kapitel 28.2.4.

28.2.4 Bodenschutz

Bodenschutzklausel

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

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungserweiterungsflächen für Trebur erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche. Der Bereich des Plangebietes bietet sich wegen der bereits vorhandenen Erschließung für die Abrundung des Ortsteils an.

Hierfür ist jedoch die Inanspruchnahme von ca. 7.500 m² landwirtschaftlicher Flächen notwendig. Trotz des Wegfalls von einer landwirtschaftlichen Fläche mit einer untergeordneten Größenordnung steht in Trebur noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung.

In Trebur wurden mehrere Standorte für einen Lebensmitteldiscounter geprüft. Der Standort an der Rüsselsheimer Straße hat sich als günstigster Standort herausgestellt. Siehe Kapitel 32 „Alternativenprüfung“.

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

Inanspruchnahme von Boden

Die Inanspruchnahme von Boden stellt sich im Vergleich von Bestand und Planung wie folgt dar:

Tabelle 2: Inanspruchnahme von Boden - Bestand und Planung

| | Bestand | Anteil in % | Planung | Anteil in % |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| Größe des Plangebietes | 7.953 m² | 100 % | 7.953 m² | 100 % |
| Unversiegelte Ackerfläche | 7.498 m ² | 94,3 % | -- | -- |
| Verkehrsgrün | 153 m ² | 1,9 % | -- | -- |
| versiegelte öffentliche Verkehrsfläche | 302 m ² | 3,8 % | 763 m ² | 9,6 % |
| Maximal zulässige (versiegelte) Grundfläche des Marktes | -- | -- | 2.200 m ² | 27,7 % |
| versiegelte Fahrspuren (Asphalt) | -- | -- | 1.943 m ² | 24,4 % |
| teilversiegelte Stellplätze (wasserdurchlässig) | -- | -- | 1.105 m ² | 13,9 % |
| Grünflächen (inkl. Begrünung auf Stellplatzfläche) | -- | -- | 1.942 m ² | 24,4 % |

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass von den im Bestand ca. 7.650 m² unversiegelten Bodenbereichen in der Planung noch ca. 1.940 m² unversiegelt bleiben. D.h. der unversiegelte Anteil des Plangebietes beträgt nach Errichtung des Marktes noch 24,4 %.

Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffs

Bodenbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind unter Kapitel 30.2 aufgeführt.

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

Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

29. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

29.1 Fachgesetze

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

29.2 Umweltschutzziele

Schutzgut Mensch

| Quelle | Zielaussage |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen. |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| TA Lärm | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. |

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DIN 18005 Schallschutz im Städtebau | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll. |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Schutzgut Tiere und Pflanzen

| Quelle | Zielaussage |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FFH- und Vogelschutzrichtlinie | Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten. |
| Bundesnaturschutzgesetz | Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. |
| Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. |

Schutzgut Boden

| Quelle | Zielaussage |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesbodenschutzgesetz | Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. |
| Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden. |

Schutzgut Wasser

| Quelle | Zielaussage |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. |
| Landeswassergesetz | Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. |

Schutzgut Klima / Luft

| Quelle | Zielaussage |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundes-Immissionschutzgesetz | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen. |
| TA Luft | Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |
| Baugesetzbuch | 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. |

Schutzgut Landschaft

| Quelle | Zielaussage |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesnaturschutzgesetz | Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. |
| Baugesetzbuch | Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. |

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Quelle | Zielaussage |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch | Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. |
| Bundesnaturschutzgesetz | Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern. |

29.3 Fachplanungen**Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ortsteil Trebur außerdem innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Im Norden ist eine landschaftsgerechte Eingrünung in Form von linienhaften Gehölzstrukturen dargestellt. Entlang der Landesstraße ist Verkehrsbegleitgrün in Form einer Neupflanzung einer Baumreihe ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

29.4 Schutzgebietsausweisungen

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

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutz (VSG)-Gebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufers in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen.

29.5 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Teil A der Begründung, Kapitel 23 behandelt.

30. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

30.1 Schutzgut Mensch

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Mensch | | |
| <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - größter Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt, keine Erholungseignung - östlich angrenzend Radweg entlang L 3012, Feldweg im Norden ebenfalls Radwegeverbindung und Anbindung an die freie Landschaft, Landesstraße im Westen <p>Verkehrslärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - östlich angrenzend Landesstraße L 3012 mit hoher Verkehrsbelastung <p>Gewerbelärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmitteldiscounter mit Anlieferung, Stellplätzen und Haustechnische Anlagen - Zur Beurteilung des Gewerbelärms liegt ein Schallgutachten vor (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH - Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren, Darmstadt, Juni 2016) | <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringe Beeinträchtigung des Landschaftserlebens und geringe visuelle Beeinträchtigung <p>Verkehrslärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Orientierungswerte für Sondergebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden um ca. 4 dB(A) und nachts um ca. 3 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden eingehalten. <p>Gewerbelärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkplatznutzung durch Kunden 6 - 22 Uhr - Lkw-Andienung - Immissionswirksame Gesamt-Schallleistungspegel aller relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima) | <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Radwegeverbindungen <p>Verkehrslärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen <p>Gewerbelärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung und Anlieferung von Norden über eine neue Erschließungsstraße - Anordnung der Anlieferung im Gebäude - Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters ausschließlich tags von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig. - Die Andienung des Lebensmitteldiscounters ist tags von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw und im Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr durch bis zu 1 Lkw zulässig - Festlegung von immissionswirksamen Gesamtschalleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, von tags/nachts |

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | L _{WA} = 87/74 dB(A). Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein |
| Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. | | |

30.2 Schutzgut Boden

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Boden | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - ebenes Relief, Höhe ca. 86 m ü.NN - Lage im Bereich tertiärer und quartärer Ablagerungen des Oberrheingrabens mit sandig-kiesigen Sedimenten - Überlagerung durch Hochflutlehme des Rheins - Schichtenfolge nach Bodengutachten (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg, 03.06.2016): Schicht 1: Oberboden aus sandig-schwach kiesigen Nebenanteilen, Mächtigkeit ca. 0,3 bis 0,7 m, Schicht 2: Schluff, Mächtigkeit ca. 0,3 bis 0,7 m, Schicht 3: Sande und Feinsande - durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformter Boden, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Rückständen von Pestiziden o.ä. zu rechnen - nach BFD5L (Bodenflächendaten Hessen) fällt die Gesamtbewertung der Bodenfunktionserfüllung in Wertstufe 3-mittel, kleinere Bereiche im Norden und Süden werden mit Wertstufe 5 sehr hoch bewertet - die großflächig unversiegelte Bodenbereiche mit vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sind als wertvoll einzustufen - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche - Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich Wohnbebauung - baubedingt Veränderungen der Bodenstruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch - Beschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche. - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze - Anlage von Grünflächen mit unversiegelten Bodenbereichen. - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens |
| Bewertung: Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den großflächigen Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche. | | |

30.3 Schutzgut Wasser

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Wasser | | |
| <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hydrogeologische Einheit Quartär des Oberrheingrabens, grundwasserleitende Gesteine sind mächtige pleistozäne Terrassensande - Grundwasserstand nach Bodengutachten (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg, 03.06.2016) etwa 1,3 bis 2,0 unter GOK, Grundwasserspiegel ist starken Schwankungen unterworfen | <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für Grundwasserneubildung und Versickerung - Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine | <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad - Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden - Ableitung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraße gedrosselt in den Kanal in der Kantstraße - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung - Extensive Dachbegrünung |

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit, (geringmächtige Deckschichten), Grundwasserbeschaffenheit hart - größtenteils unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - aufgrund überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung Vorbelastung des Wasserpotenzials möglich - Ein Entwässerungskonzept liegt vor (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt September 2016) <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden | | <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine |
| <p>Bewertung: Es kommt zu mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Verlust natürlicher Versickerungsflächen</p> | | |

30.4 Schutzgut Klima und Luft

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Klima und Luft | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm, - Lage innerhalb einer bioklimatischen Belastungszone - Fläche hat aufgrund der geringen Größe und des ebenen Reliefs nur eine untergeordnete Bedeutung zum Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen - bestehende Belastungssituation durch ackerbauliche Nutzung (Geruch, Staub, Spritz-, Düngemittel) | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mit Bedeutung für das Kleinklima (in geringem Umfang) - Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung - Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen - Festsetzen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen - Extensive Dachbegrünung |
| <p>Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.</p> | | |



Abbildung 6: Blick Richtung Norden / Blick Richtung Süden



Abbildung 7: Blick Richtung Kantstraße / Blick Richtung L 3012

30.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt | | |
| <p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) - im Norden asphaltierter landwirtschaftlicher Weg, - östlich L 3012 mit Radweg und Grünstreifen mit Straßenbäumen - insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur ein geringes Biopotenzial - im Norden und Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen - östlich der L 3012 Verbrauchermärkte mit vorgelagerten Stellplatzflächen, südlich angrenzend Kantstraße und Wohnbauflächen mit Hausgärten <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2016) (siehe auch Kapitel 12) - Untersuchung von Brutvögeln und Vorkommen des Feldhamsters - Kein Hinweis auf Vorkommen des Feldhamsters - Nachweis einer Brut der Feldlerchen ca. 100 m nördlich des Plangebietes, Verhörung der Wachtel westlich und nördlich des Plangebietes | <p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gehölzflächen, Bäumen - Veränderung des Artenspektrums <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme von Störungen im Bereich von Ackerflächen durch Lärm, Bewegung und Licht - Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln und von Fledermäusen im Bereich von Ackerflächen - Störungen eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln und eines Jagdgebietes von Fledermäusen während der Baumaßnahmen | <p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Baumpflanzungen, Hausgärten, Dachbegrünung, Grünanlagen) - Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar (Entfernung aller als potenzieller Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) - keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit mit Beleuchtung (um Kollisionen mit jagenden Tieren zu verhindern) |
| <p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, da die betroffene Fläche relativ klein ist und nur eine geringe Wertigkeit besitzt.</p> | | |

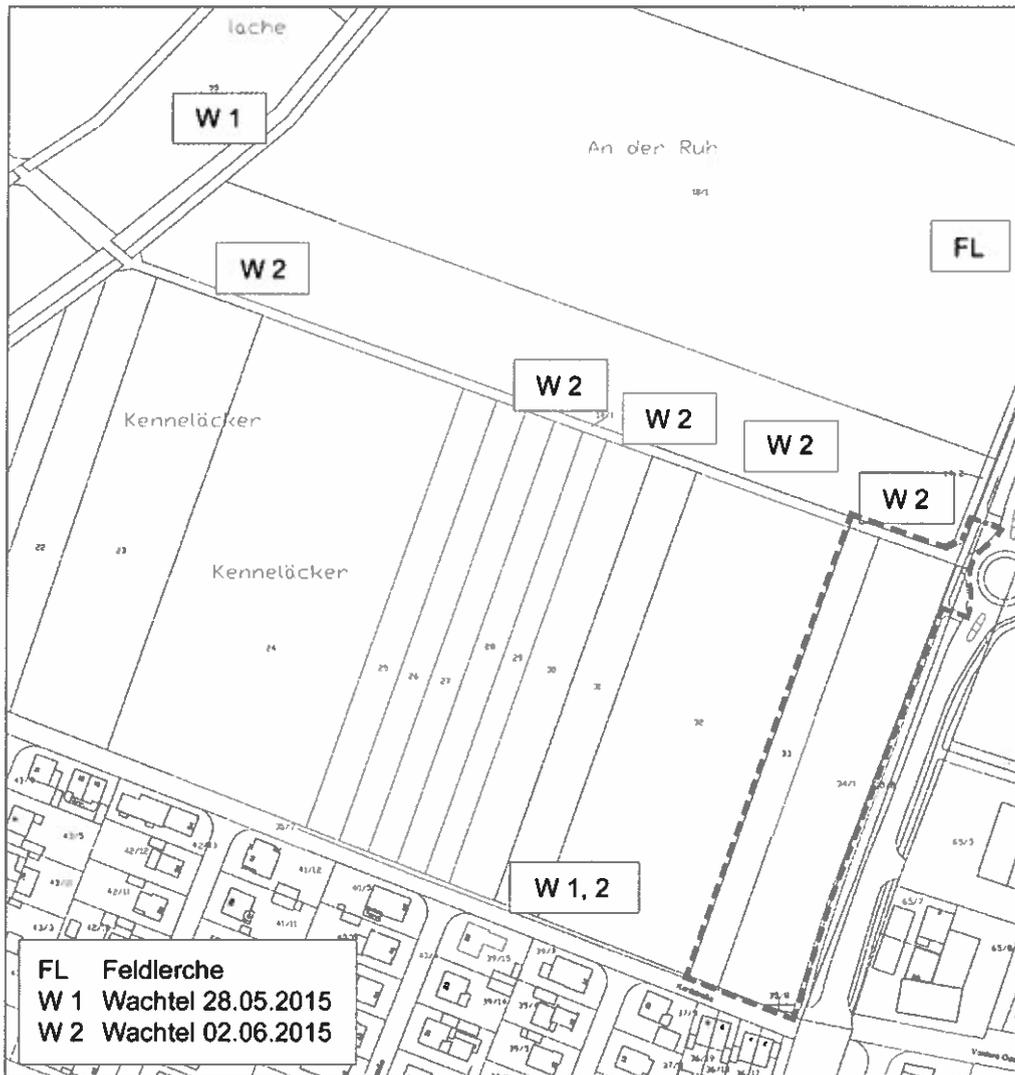


Abbildung 8: Fundorte Avifauna 2015 (nach BfL Heuer & Döring)



Abbildung 9: Bestandsplan Biotoptypen

30.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Landschaft/Ortsbild | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - intensive landwirtschaftliche Nutzung - Umgebung geprägt durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden Wohnbebauung, im Osten gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmärkte) | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen - Änderung des Landschaftsbildes durch bauliche Inanspruchnahme eines bisher landwirtschaftlich geprägten Bereiches | <ul style="list-style-type: none"> - Be- und Eingrünungsmaßnahmen des geplanten Sondergebietes in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen - angepasste Höhenentwicklung des Marktes - gestalterische Vorgaben zu Dachflächen, Werbeanlagen und Einfriedungen - Einfügen in die vorhandene Bebauung |
| Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild. | | |

30.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | | |
| Landwirtschaftliche Nutzflächen <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzflächen mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial Bodendenkmäler <ul style="list-style-type: none"> - Zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt (Orpheus Geophysik, Krittell, 24.05.2016) - Es wurden nur wenige magnetische Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben im Untergrund und damit ehemalige Besiedlung hinweisen könnten. | Landwirtschaftliche Nutzflächen <ul style="list-style-type: none"> - Abnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche in einem untergeordneten Maß (siehe auch Kapitel 10) Bodendenkmäler <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung von potenziellen archäologischen Bodendenkmälern | Landwirtschaftliche Nutzflächen <ul style="list-style-type: none"> - nicht notwendig Bodendenkmäler <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer archäologischen Baubegleitung |
| Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. | | |

30.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgüter

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

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

30.9 Zusammenfassung

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

Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

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

31. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird im Plangebiet ein ALDI-Markt mit Stellplatzflächen entwickelt. Der landwirtschaftliche Weg im Norden des Gebietes wird zu einer Erschließungsstraße mit Geh- und Radweg und Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr ausgebaut. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. Für die Schutzgüter, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind, vor allem aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens und der Abrundung des Siedlungskörpers keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und der landwirtschaftliche Weg vorerst beibehalten werden. Das Plangebiet liegt jedoch nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trebur innerhalb einer gemischten Baufläche, Bestand. Somit ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass dieser Bereich für eine bauliche Entwicklung genutzt wird.

32. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortplanung ist eine Alternativenprüfung für die Ansiedlung des ALDI-Marktes in Trebur durchgeführt worden.

In Trebur wurden folgende 5 Standorte geprüft:

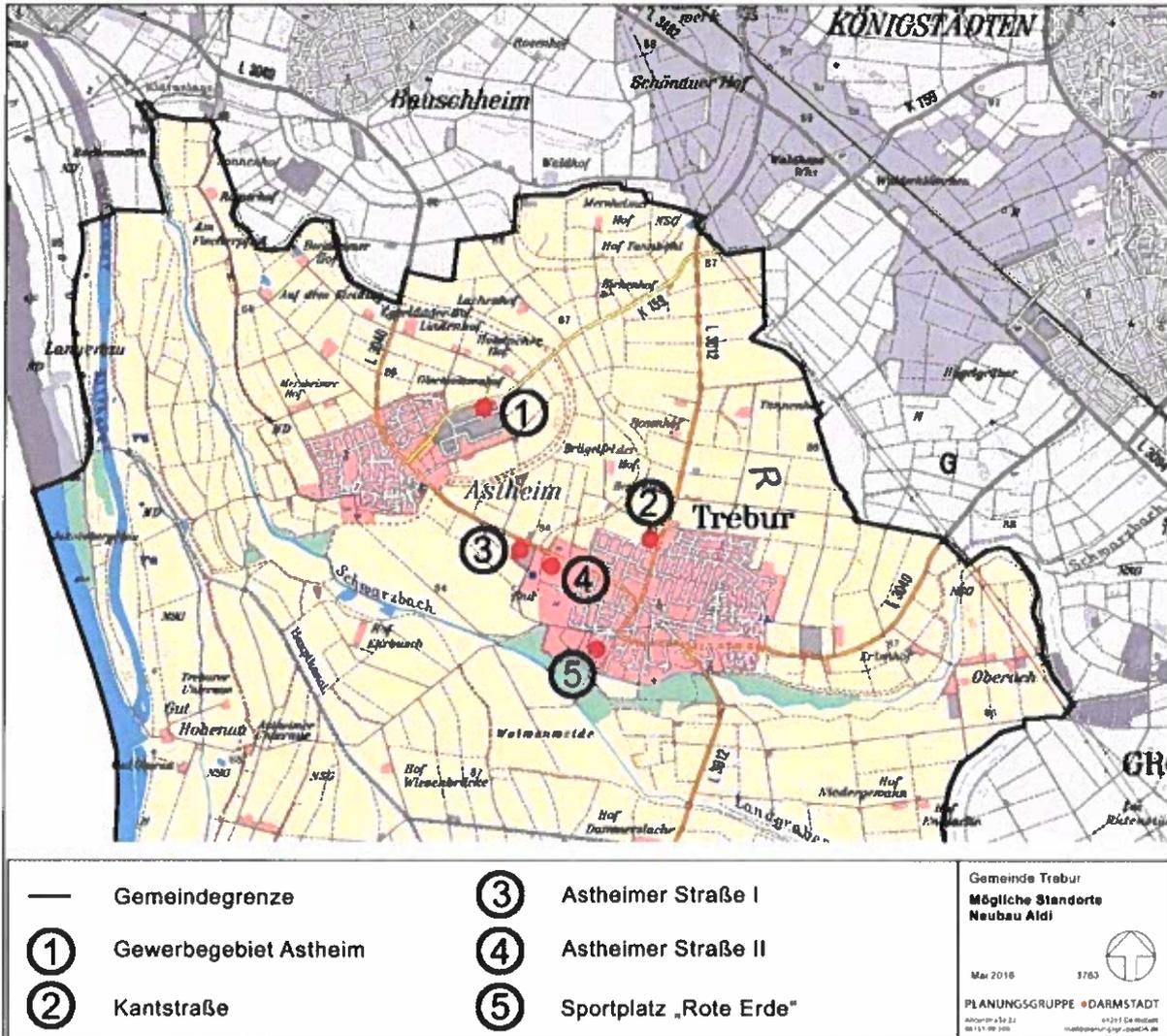


Abbildung 10: Alternative Standorte für einen ALDI-Markt

1. Astheim, Gewerbegebiet Astheim

| Beurteilungskriterien | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsrechtliche Situation | <ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht diesem Ziel. FNP: Gewerbliche Baufläche, Planung B-Plan: Gewerbegebiet Astheim |
| Bestehende Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> Grünland |
| Erschließung und verkehrliche Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> Gute Erschließung über die K 159 und die Hans-Böckler-Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Geinsheim nicht gut zu erreichen. Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig. |
| Auswirkungen auf die Nachbarschaft | <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integrierter Standort | <ul style="list-style-type: none"> Nur bedingt integrierter Standort, aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebietes |
| Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer Grünfläche Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet |
| Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> Keine |
| Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte | <ul style="list-style-type: none"> Lage im Nordosten des Ortsteils Astheim Randlage im Gewerbegebiet Astheim Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter |
| Beurteilung des Standortes | <p>Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, widerspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes den Zielen des Regionalplanes.</p> <p>Es würde ein solitärer Standort entstehen. Der Standort ist aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Astheim, der fehlenden Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur Treburs und der fehlenden Agglomerationseffekten nur bedingt geeignet.</p> |

2. Trebur, Kantstraße

| Beurteilungskriterien | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsrechtliche Situation | <ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Lebensmitteldiscounter ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. FNp: Gemischte Baufläche, Bestand Außenbereich nach § 35 BauGB |
| Bestehende Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Nutzung |
| Erschließung und verkehrliche Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> Gute Erschließung über die L 3012 und den Sonnenkreisel für Kunden- und Anlieferungsverkehr Durch den Verbund mit bestehenden Einzelhandelsmärkten werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden. Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges zu einer Erschließungsstraße notwendig |
| Auswirkungen auf die Nachbarschaft | <ul style="list-style-type: none"> Durch organisatorische Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden |
| Integrierter Standort | <ul style="list-style-type: none"> Integrierter Standort, trotz Lage am Ortsrand |
| Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche Änderung des Landschaftsbildes, jedoch Vorbelastung durch die bestehenden Märkte |
| Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen Überbauung von potenziellen Bodendenkmälern ist durch eine denkmalpflegerische Baubegleitung möglich. |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Nordwesten des Ortsteils Trebur • Randlage mit Anschluss an Wohngebiete • Gute Wahrnehmbarkeit für potenzielle Kunden • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Durch die unmittelbare Nachbarschaft eines Lebensmittelvollsortimenters und eines weiteren Lebensmitteldiscounters ergeben sich Agglomerationseffekte. |
| <p>Beurteilung des Standortes</p> | <p>Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,75 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.</p> <p>Aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte ist der Standort gut geeignet.</p> |

3. Trebur, Astheimer Straße I

| <p>Beurteilungskriterien</p> | |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Planungsrechtliche Situation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Regionaler Grünzug, • Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. • Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Lebensmitteldiscounter ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. • FNP: Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche, Grünland) • Außenbereich nach § 35 BauGB |
| <p>Bestehende Nutzung</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Teilweise versiegeltes Grundstück • Gebäude im Rohbau |
| <p>Erschließung und verkehrliche Auswirkungen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig. |
| <p>Auswirkungen auf die Nachbarschaft</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft |
| <p>Integrierter Standort</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Bedingt integrierter Standort, da nur die westlichen Teile Treburs in fußläufiger Entfernung liegen. |
| <p>Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer teilweise bebauten Fläche • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand |
| <p>Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Keine |
| <p>Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur, ohne Anschluss an Wohngebiete • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter |

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beurteilung des Standortes | <p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Trebur, Astheimer Straße II

| Beurteilungskriterien | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsrechtliche Situation | <ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: Fläche für Gemeinbedarf • B-Plan: Fläche für Gemeinbedarf, Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche und soziale Zwecke |
| Bestehende Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> • teilweise Grünland, teilweise Ackerland |
| Erschließung und verkehrliche Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig. |
| Auswirkungen auf die Nachbarschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft |
| Integrierter Standort | <ul style="list-style-type: none"> • Bedingt integrierter Standort |
| Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer teilweise bebauten Fläche • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Innenbereich |
| Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> • Keine |
| Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte | <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter |
| Beurteilung des Standortes | <p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p> |

5. Trebur, Ehemaliger Sportplatz „Rote Erde“

| Beurteilungskriterien | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsrechtliche Situation | <ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: öffentliche Grünfläche, Sportplatz • Außenbereich nach § 35 BauGB |
| Bestehende Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> • ehemaliger Sportplatz |
| Erschließung und verkehrliche Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> • Problematische Erschließung für Kunden und Warentransport. Dieser ist ausgehend von der Hauptstraße nur über die Anliegerstraße „Am Burggraben“ möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig. |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auswirkungen auf die Nachbarschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Erschließung über eine ruhige Anliegerstraße und wegen angrenzender reiner Wohnbebauung bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft |
| Integrierter Standort | <ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort |
| Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer Sportplatzfläche • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand |
| Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> • Keine |
| Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte | <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Süden des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur • Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter |
| Beurteilung des Standortes | <p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der der problematischen Erschließung nicht geeignet.</p> |

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Der Standort 2 „Kantstraße ist aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte am besten geeignet.

Ziel von Einzelhandelsnutzungen sollte die Vermeidung von solitären Standorten sein. Um überflüssige Wegedistanzen zu vermeiden, sollten Einkaufsvorgänge möglichst gekoppelt werden können. Deshalb sollten neue Anbieter in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden, ähnlichen Betriebstypen konzentriert werden.

Durch die Lage an der Rüsselsheimer Straße, der sehr guten Erschließungsmöglichkeit über eine neue Erschließungsstraße im Norden, ohne Beeinträchtigung von Wohnnutzung sprechen vor allem verkehrliche Aspekte für diesen Standort.

Aufgrund von positiven Agglomerationseffekten, ist an diesem Standort eine hohe Koppelung der Kundenströme zu erwarten. Neben einer positiven wirtschaftlichen Wirkung für den Marktbetreiber, ist dies auch für die kommunale Verkehrsinfrastruktur von Vorteil, da Kunden bei einem Besuch mehrerer Märkte nur sehr kurze Wege zurücklegen müssen.

Dieser positive Effekt ist in diesem Maße an keinem anderen der untersuchten Standorte innerhalb Treburs zu erzielen.

33. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Zur Beurteilung der Umweltbelange lagen folgende Informationen vor; darin sind auch die für die jeweiligen Schutzgüter verwendeten Erfassungs- und Prüfverfahren dargestellt:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
Methode: Einordnung der Biotoptypen anhand der Nutzungstypen nach der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Geoportal Hessen, Umweltdaten im Internet).
- Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2016

Methode: Auswertung vorhandener Datengrundlagen, Erfassung durch Geländebegehungen, Kartierung der Brutvögel in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland (Südbeck et al. 2005), Untersuchung zum Vorkommen des Feldhamsters durch Begehung

- Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG – Geotechnischer Bericht, Limburg, 03.06.2016

Methode: Durchführung von Felduntersuchungen mit Bohrsondierungen mit der Rammkernsonde und bodenmechanische Laborversuche

- Orpheus Geophysik - Geomagnetische Prospektion Neuerrichtung einer ALDi-Filiale in 65468 Trebur, Kriftel, 24.05.2016

Methode: Zur Einmessung der Fläche wurde ein GPS-Vermessungsgerät verwendet. Für die geomagnetische Prospektion kam eine vierkanalige Apparatur zum Einsatz. Damit wird das Erdmagnetfeld in Gradientenanordnung aufgenommen. Der Messpunkterabstand betrug 0,5 m auf 0,25 m. Die Messwerte werden zunächst im Datenlogger abgespeichert und später auf PC überspielt. Nach mehreren Bearbeitungsschritten lassen sich die Ergebnisse graphisch darstellen.

- Freudl Verkehrsplanung - Neuerrichtung einer ALDI-Filiale, verkehrliche Bewertung, Darmstadt, Juni 2016

Methode: Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Marie-Curie-Straße, Ermittlung der Verkehrsbelastung für Bestand und Planung, Beurteilung der Verkehrsabwicklung und Leistungsfähigkeit anhand von Kennwerten der geltenden Qualitätsstandards, Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Marie-Curie-Straße

- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH - Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren, Darmstadt, Juni 2016

Methode: Richtlinienkonforme Schallausbreitungsberechnungen

- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Entwässerungskonzept, Darmstadt, September 2016

Methode: Auswertung vorhandener Unterlagen, u.a. Auswertung einer Bodenuntersuchung zur Klärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG), Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes)

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten.

34. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einhaltung Maßnahmen zum Artenschutz (u.a. Bauzeitenregelung zum Abschieben des Oberbodens),
- Sicherstellung einer sachgerechten Umsetzung und Pflege der internen Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Grundstücksbegrünung, Anpflanzen von Bäumen, Anpflanzung von Gehölzen, Verwendung standortgerechter Gehölzarten, Überprüfung des Versiegelungsgrades, Oberflächenbefestigungen).

35. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“

geschaffen. Im Plangebiet soll ein Lebensmitteldiscounter in Form eines ALDI-Marktes mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7.950 m² und liegt im Nordwesten von Trebur. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung und die Andienung des Marktes erfolgen über einen Erschließungsweg im Norden des Plangebietes ausgehend vom Kreisel Rüsselsheimer Straße /Marie-Curie-Straße. Zur Eingrünung des Marktes sind an den Grundstücksrändern Pflanzflächen vorgesehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Dachbegrünung, Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Durch eine Artenschutzprüfung wurde ermittelt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinen Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhanges II der FFH-Richtlinie und von europäisch geschützten Vogelarten kommt.

Als Maßnahmen zum Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) wird die Gemeinde insbesondere die Einhaltung Maßnahmen zum Artenschutz und die Sicherstellung einer sachgerechten Umsetzung und Pflege der internen Kompensationsmaßnahmen überwachen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 47.604 Biotopwertpunkten zu verzeichnen ist. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten.

Anlage: Neubau einer ALDI-Süd-Filiale am Standort Kantstraße - Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Juni 2016)