

Gemeinde Trebur

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Fischzuchtanlage Trebur-Hessenaue“**

Vorhabenträger:
Herr Eric Nürnberger
Niersteiner Straße 38
65468 Trebur

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

November 2015

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
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungsplan	4
5.	Schutzausweisungen.....	4
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	4
7.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	5
8.	Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung.....	5
8.1	Fauna.....	5
8.1.1	Säugetiere - Fledermäuse	5
8.1.2	Vogelarten.....	6
8.1.3	Reptilien	6
8.2	Wirkungen des Vorhabens	6
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung	6
8.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	7
9.	Immissionsschutz	7
10.	Allgemeiner Klimaschutz.....	7
11.	Belange der Wasserwirtschaft	8
11.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	8
11.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	8
12.	Altlasten	8
13.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	9
14.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	10
14.1	Art der baulichen Nutzung	10
14.2	Maß der baulichen Nutzung	10
14.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
14.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
14.4.1	Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung	11
14.4.2	Artenschutzmaßnahmen	11
14.5	Private Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11

14.6	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	12
14.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
15.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	12
15.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	12
15.2	Werbeanlagen.....	12
15.3	Einfriedungen	12
16.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung.....	13
17.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	13
17.1	Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet	13
17.2	Altstandort.....	13
18.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	13
19.	Bodenordnung	15
20.	Planungsstatistik.....	15
21.	Umweltbericht	17
22.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	17
22.1	Angaben zum Standort.....	17
22.2	Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen	17
22.2.1	Art des Vorhabens.....	17
22.2.2	Wesentliche Festsetzungen	17
22.2.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	17
22.2.4	Bodenschutz	17
23.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung	18
23.1	Fachgesetze.....	18
23.1.1	Umweltschutzziele.....	19
23.2	Fachplanungen	20
23.3	Schutzgebietsausweisungen	21
23.4	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG.....	21
24.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	21
24.1	Schutzgut Mensch.....	22
24.2	Schutzgut Boden.....	22
24.3	Schutzgut Wasser	23
24.4	Schutzgut Klima und Luft.....	23
24.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	24
24.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	26
24.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26

24.8	Zusammenfassung.....	26
25.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
26.	Alternativenprüfung	27
27.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	27
28.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
29.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (hessenviewer, Oktober 2014).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	4
Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes	5
Abbildung 6: Bestandsplan Biotoptypen.....	25

TABELLEN

Tabelle 1: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	26
--	----

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Firma Fischmaster IP-Services GmbH betreibt auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots in Trebur-Hessenaue an der Niersteiner Straße 38 eine Fischzuchtanlage in nachhaltiger Indoor-Aquakultur. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der Fischzuchtanlage im Bereich der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Hallen geschaffen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die bisherige Nutzung war als Vorhaben der Landesverteidigung im Außenbereich zulässig. Da durch die Nutzungsänderung in Gewerbe das geplante Vorhaben nicht ohne weiteres zugelassen werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

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 Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur an der Niersteiner Straße 38. Es hat eine Größe von 7.192 m².

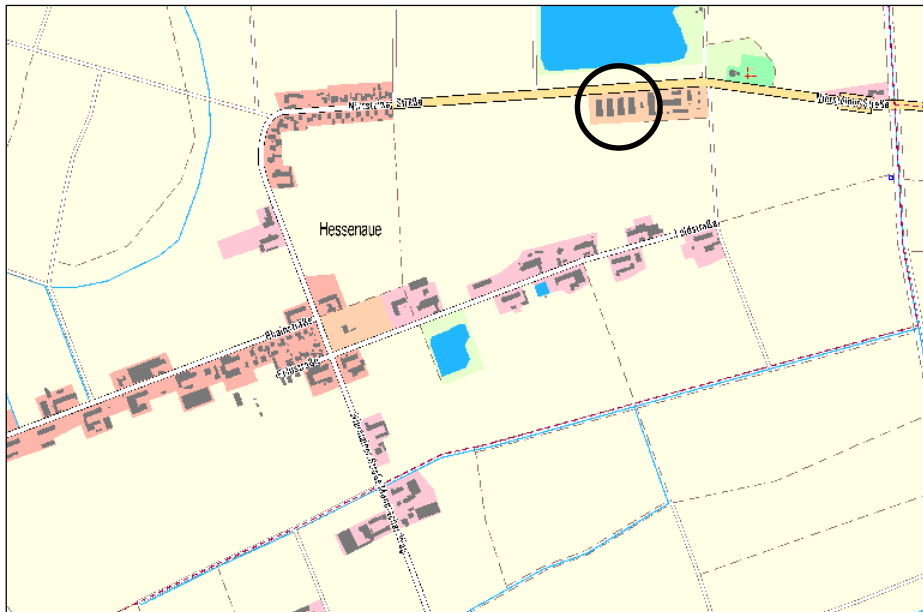


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (hessenviewer, Oktober 2014)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 1, der Gemarkung Hessenaue (Trebur) das Flurstück 7/1,

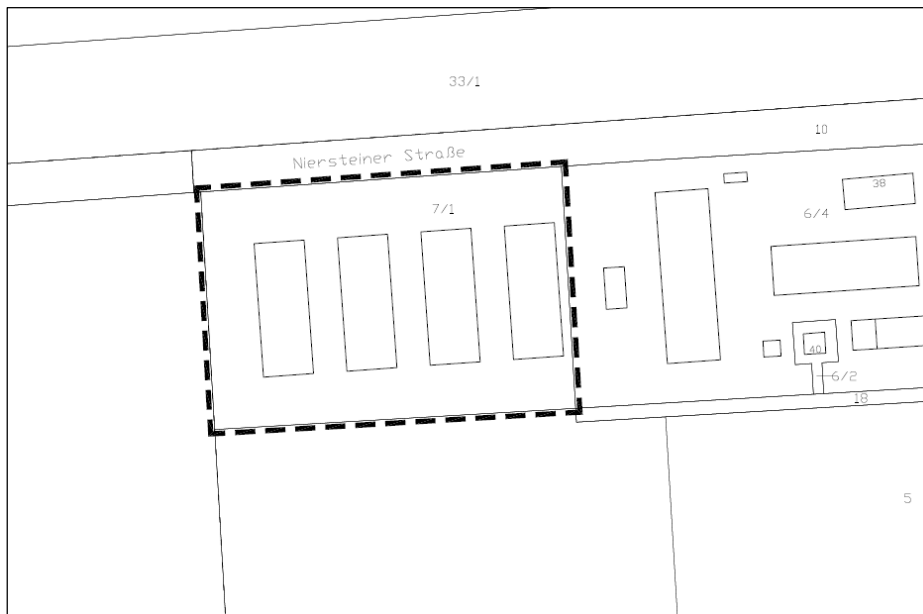


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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 Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Nach Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung können die regionalplanerischen Zielaussagen aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der nicht gegebenen Raumbedeutsamkeit zurückgestellt werden.

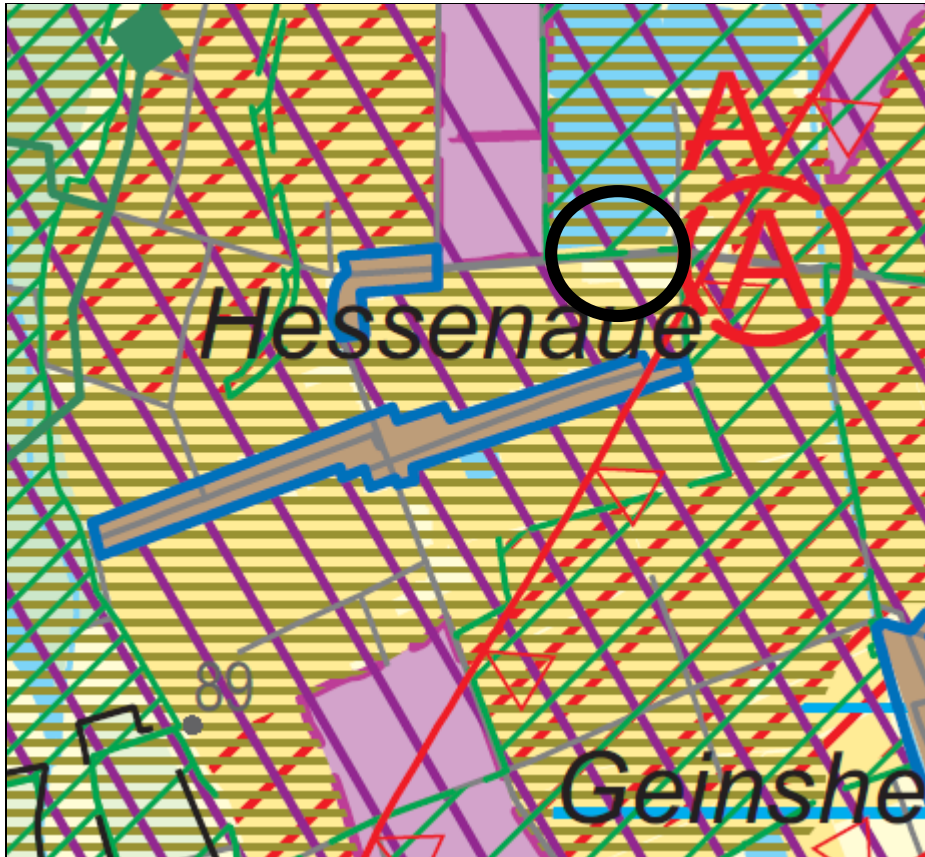


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Sonderbaufläche-Bestand“ dargestellt. Am West- und Südrand ist eine landschaftsge- rechte Eingrünung vorgesehen.

Die angrenzenden Bereiche sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Im Norden grenzt eine Sonderbaufläche-Bestand an (Kiesgrube). Auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Niersteiner Straße ist ein Wanderweg/Radweg ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

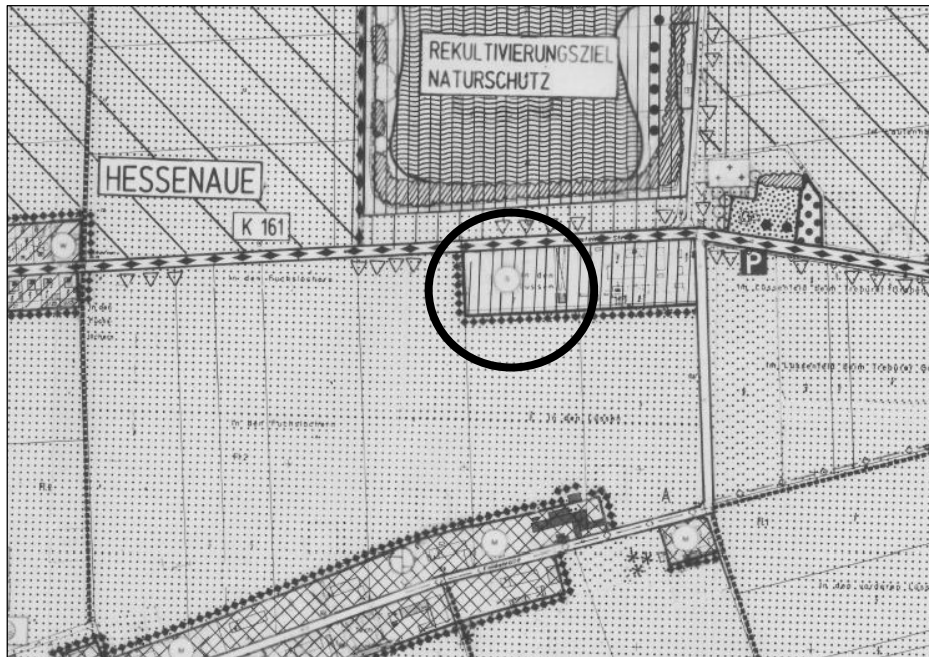


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Schutzausweisungen

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

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

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Gebäudekomplex des ehemaligen Bundeswehrdepots steht unter Denkmalschutz.

Das Vogelschutzgebiet 6116-450 Hessischer Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau grenzt direkt nördlich und östlich an das Plangebiet an. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und lediglich eine Umnutzung der bestehenden Hallen stattfindet, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Das FFH-Gebiet 6116 „Großer Goldgrund bei Hessenaue“ liegt westlich des Ortsteiles Hessenaue im Bereich des Rheins in einer Entfernung von etwa 2.000 m.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Gebiet ist Teil des ehemaligen Bundeswehrdepots in Trebur-Hessenaue. Die Firma Fischmaster IP-Services GmbH betreibt auf dem östlichen Teil des Geländes eine Fischzuchtanlage in nachhaltiger Indoor-Aquakultur. Das Plangebiet wird über die Niersteiner Straße (Kreisstraße K 161) erschlossen.

Der im Plangebiet gelegene westliche Teil ist mit vier ca. 5 m hohen Hallen in Metallbauweise und flachen Satteldächern bebaut. Diese werden zurzeit als Lagerhallen und landwirtschaftliche Hallen genutzt. Um die Hallen herum verläuft eine asphaltierte Umfahrt.

Zwischen den Hallen liegen gemähte Grasflächen, einzelne Sträucher und ruderalisierte Erdhaufen. Westlich der Hallen stehen 2 jüngere Einzelbäume.

Entlang des Gelände umlaufenden Zauns befinden sich abschnittsweise eine schmale heckenartige Bepflanzung und Einzelsträucher. Von Gehölzrückschnitten sind Strauch- und

Baumstümpfe zurückgeblieben. Das Gelände der geplanten Fischzuchtanlage fällt mit einer kleinen Böschung zum im Süden angrenzenden Grasweg und zum im Westen angrenzenden Acker hin ab.

Die Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes

7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der nördlichen Oberrheinniederung in der „Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung“. Dabei handelt es sich um ein flaches Tiefland im Bereich der ehemaligen Fluss- und Überschwemmungsgebiete des Rheins.

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

8. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2015) 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:

8.1 Fauna

Im Rahmen der Untersuchung der Fauna erfolgte eine Potenzialabschätzung im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sowie eine Kartierung von Reptilien und Amphibien.

8.1.1 Säugetiere - Fledermäuse

Es erfolgte eine Potenzialanalyse in Hinblick auf eine Quartiernutzung innerhalb des Geltungsbereiches.

Es sind keine alten Gehölze vorhanden, die als Winterquartier für Fledermäuse geeignet wären. Auch Gehölze mit Höhlen und Spalten, die als Sommerquartiere geeignet wären, sind auf dem Gelände nicht vorhanden. In den Hallen ist eine Winterquartiernutzung aufgrund der nicht gegebenen Frostfreiheit nicht zu erwarten, während Sommerquartiere hinter Verkleidungen nicht auszuschließen sind.

Das untersuchte Gelände wird zum Jagdareal von im Siedlungsraum vorkommenden Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) gehören.

8.1.2 Vogelarten

Es erfolgte eine Potenzialanalyse in Hinblick auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Die Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches sind Lebensraum von Gehölzbrütern. Ein Vorkommen von Höhlen- und Nischenbrütern in Gehölzen ist aufgrund von deren Alter und Struktur nicht anzunehmen. In den Hallen können Höhlen- und Nischenbrüter Nistmöglichkeiten finden. Beobachtet wurde der Einflug des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochuros*) im Mai 2015. Weitere innerhalb des Geltungsbereiches beobachtete Vogelarten sind Feld- und Haussperling (*Passer montanus*, *P. domesticus*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Bachstelze *Motacilla alba*). Schwalbennester an den Hallen oder in die Hallen einfliegende Schwalben wurden nicht beobachtet.

8.1.3 Reptilien

Bei den beiden Begehungen Ende April und Ende Mai 2015 wurde jeweils an der südlichen und der westlichen Böschung ein Weghuschen von Tieren bemerkt, bei denen es sich sehr wahrscheinlich um Zauneidechsen gehandelt hat. Die Tiere legen in der kleinen Böschung, die den Geltungsbereich nach Süden abschließt. Hier befinden sich insbesondere am Südrand in sonnenexponierter Lage Wurzelstöcke von teilweise gerodeten Gehölzen und schattige Bereiche, die den Tieren Unterschlupfmöglichkeiten bieten. Der angrenzende Saum und der Grasweg sind Lebensraum von Insekten. Es wird mit einer kleinen Population gerechnet. Auf dem Gelände des Plangebietes selbst wurden keine Zauneidechsen beobachtet.

8.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Wirkfaktoren in Hinblick auf die Fauna sind:

- Verlust von Nistmöglichkeiten von Vögeln in den Hallen und in Gehölzen im Nahbereich der Hallen (Höhlen- und Nischenbrüter, Gehölzbrüter)
- Sommer-Quartierverlust für Fledermäuse in den Hallen
- Störungen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen während der Baumaßnahmen (Lärm, Bewegungen, Licht).

Betroffene artenschutzrelevante Artengruppen bzw. Gilden sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Alle heimischen Vogelarten sind gemäß Artikel 1 der europäischen Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Alle heimischen Fledermausarten und die Zauneidechse sind gemäß Anhang IV der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) streng geschützt.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung

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	betroffene Art(en)
M 1	Durchführung aller erforderlichen Rodungsarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober und Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen. Winterquartiere in Bäumen werden aufgrund des Alters der Bäume nicht erwartet.	Vögel und Fledermäuse
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober und Ende Februar)	Vögel und Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht.	Fledermäuse
M 4	Abzäunen der südlichen und westlichen Böschung mit einem Amphibienzaun zum Schutz der Zauneidechsen während der Baumaßnahme	Reptilien
M 5	Vermeidung einer Beeinträchtigung der Geländeböschung im Randbereich des Plangebietes im Zuge der geplanten Bepflanzung	Reptilien
M 6	Nur lockere Bepflanzung der Randbereiche des Plangebietes mit Sträucher, damit besonnte Bereiche erhalten bleiben.	Reptilien

8.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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

9. Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

10. Allgemeiner Klimaschutz

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

Auf den Dachflächen der bestehenden Hallen sind nach der Umnutzung Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Zudem wird bei Überplanung des Gebietes auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Größenbegrenzung des Baufensters auf die bestehenden Gebäude wird die überbaubare Fläche beschränkt. Zudem werden durch die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen positive kleinklimatische Auswirkungen sichergestellt.

11. Belange der Wasserwirtschaft

11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung /Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Ein Schmutzwasseranschluss ist vorhanden. Die Einleitungsbedingungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Alternativ kann eine Ableitung des Niederschlagswassers zum Flutgraben des Astheim-Erfelder-Entwässerungsverbandes erfolgen (s.o.).

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

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

11.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

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

12. Altlasten

Das Grundstück ist Teilgrundstück der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Ehemaliger Mobilmachungsstützpunkt (MOB-Stützpunkt) Trebur-Hessenaue“. Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen Altstandort, dieser ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüssel-Nr. 433.014.030-000.009 eingetragen. Der Status der Gesamtfläche wird aktuell mit „Altlastenverdächtige Fläche“ geführt.

Das Plangebiet wird entsprechend gekennzeichnet.

Im Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ des Regierungspräsidiums Darmstadt wird eine bodenschutzrechtliche Akte unter dem Az. IV/DA 41.5 - 5299- 433014 030 000 009 MOB-Stützpkt. geführt.

Zu dem Altstandort liegt dem Dezernat IV/Da 41.5 ein Gutachten über orientierende Untersuchungen vor (Gutachten „Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Mobilmachungsstützpunktes Hessenaue, Niersteiner Straße 38 in Trebur-Hessenaue“, aufgestellt durch das Ing.-Büro KAT Umweltberatung GmbH am 10.03.2012). Für das Plangebiet ergibt sich folgende Gefährdungsabschätzung:

Für das Flurstück Gemarkung Hessenaue, Flur 1, Nr. 7/1 liegen keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) vor. Jedoch ist eine geringfügige

Belastung des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX, ca. 12 ug/l) nachgewiesen. Aufgrund der vorliegenden historischen Kurzrecherche und der Untersuchungsergebnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Flurstück keine weiteren Maßnahmen der Untersuchung oder Sanierung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) erforderlich. Das Flurstück wird demgemäß in der Altflächendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt.

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.

Aufgrund der vorliegenden Grundwasserbeeinträchtigung ist Folgendes zu beachten:

Grundwasserhaltungsmaßnahmen, auch temporäre, die im Plangebiet durchgeführt werden, sowie Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor Beginn der jeweiligen Maßnahme mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, abzustimmen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Das erforderliche Planungsrecht soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung der bereits bestehenden Fischzuchtanlage im Bereich der bestehenden als Lagerhallen und landwirtschaftlich genutzten Hallen geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Landwirtschaftliche Nutzung

- Hallen für landwirtschaftliche Geräte

Nutzungen für Fischzucht und Verarbeitung

- Aquakultur Fischzuchtanlage,
- Fischverarbeitung/Fischverkauf,
- Kühlanlage für Fischzuchterzeugnisse,
- Wasseraufbereitungssysteme,
- Aquaponikanlage,
- Hydroponikanlage,
- Lager für Futter und Zubehör für die Fischzucht.

Nutzungen zur Gewinnung regenerativer Energie

- Einbau von Systemen für Hydrothermale Carbonisierung bzw. Systeme mit ähnlichem Verfahren und den dafür benötigten Brennstoffen,
- Energiespeichersysteme wie Wassertanks, Wasserstoffspeicher, Batteriespeicher oder ähnliches,
- Systeme zur Umwandlung von Strom in Wasserstoff und anschließender Wasserstoffverwertung.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen und ergänzten Pflanzflächen insbesondere an den Grundstücksrändern zur angrenzenden freien Landschaft eingegrünt. Auch im Norden ist entlang der Niersteiner Straße eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Neben den zu erhaltenden Bäumen werden zusätzliche Bäume zum Anpflanzen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Niersteiner Straße über den östlich angrenzenden Gebäudekomplex der bestehenden Fischzuchtanlage. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist an der nordwestlichen Grundstücksecke des Plangebietes vorgesehen.

14. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Fischzuchtanlage“ festgesetzt. Die im folgenden aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

Landwirtschaftliche Nutzung

- Hallen für landwirtschaftliche Geräte

Nutzungen für Fischzucht und Verarbeitung

- Aquakultur Fischzuchtanlage,
- Fischverarbeitung/Fischverkauf,
- Kühlanlage für Fischzuchterzeugnisse,
- Wasseraufbereitungssysteme,
- Aquaponikanlage,
- Hydroponikanlage,
- Lager für Futter und Zubehör für die Fischzucht.

Nutzungen zur Gewinnung regenerativer Energie

- Einbau von Systemen für Hydrothermale Carbonisierung bzw. Systeme mit ähnlichem Verfahren und den dafür benötigten Brennstoffen,
- Energiespeichersysteme wie Wassertanks, Wasserstoffspeicher, Batteriespeicher oder ähnliches,
- Systeme zur Umwandlung von Strom in Wasserstoff und anschließender Wasserstoffverwertung.

Zudem sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Es besteht also die Möglichkeit, im Durchführungsvertrag weitere Regelungen zu treffen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.300 m² festgesetzt. Diese Grundfläche entspricht in etwa dem durch Hallen überbauten Bestand.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.600 m² überschritten werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten um bis zu 3,00 m ist zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche festgelegt.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m notwendig. Die festgesetzte Höhe passt sich harmonisch in den gesamten Gebäudekomplex ein und berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Außenbereich.

14.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Als überbaubare Grundstücksfläche wird ein zusammenhängendes Baufenster im Bereich der vier bestehenden Hallen ausgewiesen. Eine weitere zusätzliche Bebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

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

14.4.1 Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung

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

Deshalb wird festgesetzt, dass auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern ist. Alternativ kann eine Ableitung des Niederschlagswassers zum Flutgraben des Astheim-Erfelder-Entwässerungsverbandes erfolgen.

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

14.4.2 Artenschutzmaßnahmen

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

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass Rodungs- und Fällarbeiten, Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig sind. Bauarbeiten dürfen zudem nicht in der Dunkelheit mit Beleuchtung durchgeführt werden.

An der südlichen und der westlichen Böschung am Rand des Plangebietes haben Zauneidechsen ihren Lebensraum. Zauneidechsen stehen als besonders schützenswerte Tierart auf dem Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Zum Schutz der Zauneidechsen während der Baumaßnahme, ist die südliche und westliche Böschung mit einem Amphibienzaun abzuzäunen.

14.5 Private Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine ansprechende Eingrünung des Plangebietes zu erzielen, soll die in Teilbereichen bereits vorhandene Eingrünung ergänzt werden. Am Nordrand des Plangebietes, entlang der Niersteiner Straße, ist die Anlage einer Gehölzpflanzung geplant.

Wegen der Zufahrt auf die Kreisstraße sind die notwendigen Sichtdreiecke für Fahrzeuge von jeglicher Sichtbehinderung und von Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahnachse) freizuhalten.

Um den Grünflächenanteil im Plangebiet zu erhalten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge genutzten Flächen zu begrünen sind.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und auf dem Grundstück werden neue Bäume zeichnerisch festgesetzt. An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind heimische Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Die Festsetzungen gewährleisten die Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

14.6 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen 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.

14.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Westen und Süden des Plangebietes wird eine bestehende Gehölzpflanzung als Fläche zum Erhalt von vorhandenen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen zum Erhalt übernehmen eine Funktion zur Eingrünung des Plangebietes und zur Einbindung in die Landschaft. Die Bereiche dienen zusätzlich auch als Lebensraum und Rückzugsort für Tiere. Auf die Bedeutung der bestehenden Grünflächen als Lebensraum für die nach Artenschutzrecht geschützten Zauneidechsen (siehe auch Kapitel 14.4.2).

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen eine wichtige Bedeutung zur Eingrünung der Baukörper.

15. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Dach- und Fassadengestaltung

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll der Lage des Plangebietes im Außenbereich und dem bestehenden benachbarten Gebäudekomplex Rechnung getragen werden.

In Bezug auf die Fassadengestaltung ist auf eine landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl zu achten. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien wird ausgeschlossen. Auch diese Festsetzung sichert eine dem Standort angepasste Gestaltung und berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft.

15.2 Werbeanlagen

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Plangebietes beitragen, werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Form und Größe der Außenwerbung beschränkt.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist ein Mindestabstand von 15 m vom befestigten Fahrbahnrand zur Kreisstraße K 161 zu beachten. Die oberste Straßenbehörde kann gemäß § 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

15.3 Einfriedungen

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m sind zulässig. Es sind nur transparent wirkende Einfriedungen (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) zulässig. Zum Schutz der ansässigen Firma ist die Errichtung eines Übersteigschutzes zulässig.

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

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 m vom befestigten Fahrbahnrand zur Kreisstraße K 161 zu beachten. Die oberste Straßenbehörde kann gemäß § 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

16. Begründung der wasserrechtlichen Satzung

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

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

17.1 Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet

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

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

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

17.2 Altstandort

Das Plangebiet wird als Altstandort gekennzeichnet. Siehe hierzu Kapitel 12 „Altlasten“.

18. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Naturhaushalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Erweiterung einer Fischzuchtanlage geschaffen. Dazu sollen bestehende, bisher landwirtschaftlich genutzte Hallen saniert und umgenutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Hallen und eine asphaltierte Umfahrung. Die Restflächen sind als überwiegend strukturarme Grünflächen ausgeprägt. In den Randbereichen befinden sich abschnittsweise Gehölzpflanzungen. Durch den Bebauungsplan wird dieser Zustand im Plangebiet im Wesentlichen nicht verändert. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 4.600 m² (für baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) entspricht der Anteil an versiegelten Flächen (Hallen und Umfahrung) in der Planung in etwa dem Bestand. Durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die übrigen Flächen des Gebietes begrünt werden.

Im Folgenden werden die Flächennutzungen vor und nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt.

Flächennutzung	Bestand	%	Planung	%
Geltungsbereich Bebauungsplan	7.192 m²	100 %	7.192 m²	100 %
Bebaute und versiegelte Fläche (Gebäude, Zufahrten, Umfahrungen)	4.544 m ²	63,2 %		
Bebaute und versiegelte Flächen (max. zulässige Grundflächen)			4.600 m ²	64,0 %
Grünflächen	2.648 m ²	36,8 %	2.592 m ²	36,0 %
Bäume	4		9	

Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen nur etwa 1/3 Flächenanteil ein. Durch die Umsetzung der Planung bleibt der Grünflächenanteil im Plangebiet in etwa gleich. Die Anzahl der Bäume im Plangebiet wird jedoch erhöht.

Landschaftsbild

Im Plangebiet sind vier landwirtschaftlich genutzte Hallen mit einer Höhe von etwa 5 m vorhanden. Die Planung sieht vor, im Plangebiet auf einer maximalen Grundfläche von 2.300 m² (entspricht dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand) Gebäude mit einer maximalen Höhe von 8 m zuzulassen. Durch die Zunahme der Gebäudehöhe findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Im Folgenden wird geprüft, ob durch die Erhöhung der Baukörper negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Bundeswehrdepots in Trebur-Hessenaue. Der östlich an das Plangebiet angrenzende, bestehende Gebäudekomplex hat Gebäudehöhen von etwa 10 m. Durch die für das Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 8 m wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die Höhe dem bestehenden Gebäudebestand unterordnet.

Zudem gliedert sich die Planung in den vorhandenen Gebäudebestand des ehemaligen Bundeswehrdepots ein und steht in enger Beziehung zu den vorhandenen Baukörpern. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Etwas geräumiger betrachtet, bildet die Anlage des ehemaligen Bundeswehrdepots den Auftakt des Straßendorfes Trebur-Hessenaue.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und die großvolumigen Hofanlagen mit landwirtschaftlichen Zweckgebäuden des Ortsteiles Hessenaue geprägt. Es weist keine besonderen Qualitäten auf.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Erhöhung der Gebäudehöhe zu vermeiden, wird eine Eingrünung aus großkronigen, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Im Norden, Westen und Süden sind entlang der Baugrenzen jeweils 3 Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. An der westlichen Baugrenze sind bereits zwei Bäume vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt und durch einen dritten Baum ergänzt werden. In Zusammenhang mit den an den Grundstücksrändern vorhandenen Grünflächen zur Eingrünung kann somit eine landschaftsgerechte Eingrünung der Baukörper im Plangebiet erreicht werden. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen ergänzen den bestehenden Baumbestand auf dem östlich des Plangebietes vorhandenen Gebäudekomplex und bilden ein harmonisches Gesamtbild.

Weiterhin wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen 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.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form der geplanten Eingrünung mit großkronigen, heimischen Laubbäumen und der landschaftsgerechte Gestaltung der Baukörper können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Erhöhung der Gebäudehöhe vermieden werden.

Fazit

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

19. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

20. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	7.192 m²
Sondergebiet	6.495 m ²
Private Grünfläche	697 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>287 m²</i>
<i>davon Flächen zur Erhaltung</i>	<i>410 m²</i>

Teil B
Umweltbericht

21. 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.

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

22.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur an der Niersteiner Straße 38 im Bereich des ehemaligen Bundeswehrdepots.

22.2 Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen

22.2.1 Art des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Fischzuchtanlage geschaffen.

22.2.2 Wesentliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Fischzuchtanlage“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird anhand eines Nutzungskataloges beschränkt auf landwirtschaftliche Nutzung, Nutzungen für Fischzucht und Verarbeitung sowie Nutzungen zur Gewinnung regenerativer Energie.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundfläche von 2.300 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.600 m² überschritten werden. Die maximale zulässige Höhe beträgt 8,00 m.

Eine Teilversiegelung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und die Versickerung von Niederschlagswasser (alternativ Ableitung) sind vorgesehen. An den Grundstücksrändern des Plangebiets werden Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Neben den zu erhaltenden Bäumen werden Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Aus gestalterischer Sicht werden Vorgaben zu Einfriedungen und Werbeanlagen gemacht.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.192 m². Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) wird auf insgesamt 4.600 m² beschränkt.

22.2.4 Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung wird die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche ermöglicht. Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Bundeswehrdepots, das in Teilbereichen bereits gewerblich als Fischzuchtanlage genutzt wird. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen wird abgesehen.

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

Begründung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind unter Kapitel 24.2 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.

Bei dem Grundstück als Teilgrundstück der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Ehemaliger Mobilmachungsstützpunkt Trebur-Hessenaue“ handelt es sich um einen Altstandort, dessen Altlastenverdacht aufgehoben ist. Siehe Kapitel 12 „Altlasten“.

23. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

23.1 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)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218)

23.1.1 Umweltschutzziele

Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen.
Bundes-Immissionschutzgesetz	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 Gewässerverunreinigungen.
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.

23.2 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Sonderbaufläche-Bestand“ dargestellt. Am West- und Südrand ist eine landschaftsge-rechte Eingrünung vorgesehen.

Die angrenzenden Bereiche sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Im Norden grenzt eine Sonderbaufläche-Bestand an (Kiesgrube). Auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Niersteiner Straße ist ein Wanderweg/Radweg ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

23.3 Schutzgebietsausweisungen

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

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

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Gebäudekomplex des ehemaligen Bundeswehrdepots steht unter Denkmalschutz.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6116-450 Hessischer Ried mit Kühkopf-Knoblauchsauwe grenzt direkt nördlich und östlich an das Plangebiet an. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und lediglich eine Umnutzung der bestehenden Hallen stattfindet, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Das FFH-Gebiet 6116 Großer Goldgrund bei Hessenaue liegt westlich des Ortsteiles Hessenaue im Bereich des Rheins in einer Entfernung von etwa 2.000 m.

23.4 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Teil A der Begründung, Kapitel 18 behandelt. Ein Ausgleich ist für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig.

24. 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.

24.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet nicht öffentlich zugänglich, keine Erholungseignung - Niersteiner Straße besitzt Bedeutung als Verbindung Rad- und Wanderwegverbindung - in der Umgebung landwirtschaftliche Nutzflächen <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich angrenzend Niersteiner Straße mit geringer Verkehrsbelastung - westlich angrenzend bereits gewerbliche Nutzung vorhanden (Fischzuchtanlage) <p>Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Bereich ehemaliger Flakstellungen - von Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden 	<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - aufgrund geplanter Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten <p>Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefährdungspotenzial durch Kampfmittel 	<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht notwendig <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht notwendig <p>Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - vor Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen sind Kampfmittelsondierungen notwendig
<p>Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>		

24.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - ebenes Relief - Geologie und Boden: ältere Mäandersysteme aus überwiegend tonigen Auenlehmen / sandig-lehmigen Auensedimenten - Boden: Auengley, Brauner Auenboden - Bodenfunktionen nach BFD5L: keine Daten vorhanden (bebauter Bereich) - Empfindlichkeit gering - anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung, Auffüllungen und Umlagerungen <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altstandort (Altlastenverdacht aufgehoben) (siehe Kap. 24.3 „Schutzgut Wasser“) 	<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials durch Bauarbeiten <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten 	<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch (Umnutzung bestehender Hallen) - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen (außer Fahrspuren) - Erhalt von unversiegelten Bereichen - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnung als Altstandort (Altlastenverdacht aufgehoben)
<p>Bewertung: Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.</p>		

24.3 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 geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs - durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit sehr hart - teilweise unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gutachten „Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Mobilmachungsstützpunktes Hessenaue, Niersteiner Straße 38 in Trebur-Hessenaue“, Ing.-Büro KAT Umweltberatung GmbH, 10.03.2012) liegt vor: - geringfügige Belastung des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX, ca. 12 ug/l) nachgewiesen - In der Altflächendatei wird das Grundstück mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden - nördlich angrenzend Kiesgruben 	<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - wasserundurchlässige Flächenbefestigung der Fahrspuren - Versickerung/Ableitung des Niederschlagswassers - Erhalt von unversiegelten Bereichen <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der vorliegenden historischen Kurzrecherche und der Untersuchungsergebnisse sind keine weiteren Maßnahmen der Untersuchung oder Sanierung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) erforderlich - Kennzeichnung als Altstandort (Altlastenverdacht aufgehoben) <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht notwendig
<p>Bewertung: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>		

24.4 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 - Fläche hat aufgrund der geringen Größe und bestehender Bebauung keine besondere klimatische Funktion - bestehende Belastungssituation durch angrenzende ackerbauliche Nutzung (Geruch, Staub, Spritz- und Düngemittel) 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen zu erwarten, Beibehaltung der bestehenden Situation 	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung und Neuanlage der Grundstücksrandeingrünung mit positiven kleinklimatischen Auswirkungen - Erhaltung und Neuanpflanzen von Bäumen
<p>Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.</p>		

24.5 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"> - 4 größere Hallen und randliche Umfah- rung (Asphalt) - in Zwischenbereichen Grünflächen, über- wiegend strukturarm ausgeprägt, teilweise Strauchbewuchs (v.a. Zierge- hölze), im Westen 2 Bäume (Eiche) - am Südrand Eingrünung vorhanden (v.a. Hartriegel) - in der Umgebung überwiegend land- wirtschaftliche Flächen - insgesamt hat das Plangebiet nur eine geringes Biotoppotenzial <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2015, siehe auch Kapitel 8 - Jagdareal von Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrel- lus), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus). - Winterquartiere von Fledermäusen sind im Gebiet nicht vorhanden. - Sommerquartiere sind in den Gehölzen nicht vorhanden und in den Hallen hinter Verkleidungen nicht auszuschlie- ßen. - Bäume und Sträucher sind Lebens- raum von Gehölzbrütern, kein Vorkom- men von Höhlen- und Nischenbrütern - Lebensräume für Zauneidechsen vor- handen; Nachweis an der südlichen und westlichen Böschung am Rand des Plangebietes 	<p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten, Beibehaltung des bestehenden Zustandes <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Nistmöglichkeiten von Vö- geln in den Hallen und in Gehölzen im Nahbereich der Hallen (Höhlen- und Ni- schenbrüter, Gehölzbrüter) - Sommer-Quartierverlust für Fleder- mäuse in den Hallen - Störungen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen während der Bau- maßnahmen (Lärm, Bewegungen, Licht). 	<p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche - Ergänzung und Neuanlage der Grund- stücksrandeingrünung - Erhaltung und Neuanpflanzen von Bäu- men - Verwendung einheimischer Pflanzenar- ten <p>Fauna / Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung folgender Vermei- dungsmaßnahmen kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: - Durchführung von Rodungs- und Ab- rissarbeiten und Räumung des gesam- ten Baufeldes von Anfang Oktober bis Ende Februar - Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und bei Kunstlicht - Abzäunen der südlichen und westli- chen Böschung mit einem Amphibien- zaun zum Schutz der Zauneidechsen während der Baumaßnahme - Vermeidung einer Beeinträchtigung der Geländeaböschung im Randbereich des Plangebietes im Zuge der geplanten Bepflanzung - Lockere Bepflanzung des Randberei- ches des Plangebietes mit Sträuchern
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, da die betroffene Fläche nur eine geringe Wertigkeit besitzt.</p>		



Abbildung 6: Bestandsplan Biototypen

24.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Landschaft/Ortsbild		
<ul style="list-style-type: none"> - vier landwirtschaftlich genutzte Hallen mit Höhen von ca. 5 m als Teil des Gebäudekomplexes des ehemaligen Bundeswehrdepots mit Gebäudehöhen von etwa 10 m - Freiflächen überwiegend strukturarm ausgeprägte Grünflächen oder befestigte Flächen - teilweise lückige Eingrünung am Grundstücksrand - Umgebung geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzflächen - Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ohne besondere Qualitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch Erhöhung der Gebäudehöhe auf 8 m 	<ul style="list-style-type: none"> - angepasste Höhenentwicklung der Gebäude - Ergänzung und Neuanlage der Grundstücksrandeingrünung - Erhaltung und Neuanpflanzen von Bäumen - angepasste, landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassadengestaltung
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild.		

24.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine vorhanden	- keine	- nicht notwendig
Bewertung: Keine Beeinträchtigungen.		

24.8 Zusammenfassung

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

Tabelle 1: 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

25. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in etwa erhalten. Im Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes werden Gebäude in der gleichen Größenordnung entstehen und die bestehende Umfahrung bleibt ebenfalls erhalten. Die Eingrünung an den Grundstücksrändern wird ergänzt und es werden neue Bäume angepflanzt. Eine zusätzliche Bebauung ist nicht vorgesehen. Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist ebenfalls davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet vorerst beibehalten wird.

26. Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, die Teil einer Sondernutzung (ehemaliges Bundeswehrdepot) darstellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Nutzung dieser Fläche ist somit bereits getroffen.

Da es sich bei der Planung um ein standortgebundenes Vorhaben handelt, dass die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, ist ein Alternativstandort nicht möglich.

27. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Umweltdaten im Internet).
- Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2015
- Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Mobilmachungsstützpunktes Hessenaue, Niersteiner Straße 38 in Trebur-Hessenaue", Ing.-Büro KAT Umweltberatung GmbH, 10.03.2012

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Dennoch beruhen einige Angaben bei der Beurteilung des Umweltzustandes auf grundsätzlichen Annahmen, so u.a. die Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse.

28. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden 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 keine Maßnahmen notwendig.

29. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung der angrenzend bereits vorhandenen Fischzuchtanlage im Bereich der vier vorhandenen zurzeit landwirtschaftlich und als Lagerflächen genutzten Hallen. Bei dem Gesamtkomplex handelt es sich um eine ehemaliges Bundeswehrdepot, das einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden ist. Das erforderliche Planungsrecht wird mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.192 m² und liegt im Ortsteil Trebur-Hessenaue an der Niersteiner Straße. Die Erschließung erfolgt über die Niersteiner Straße. Zur Eingrünung der Baukörper sind an den Grundstücksrändern die Ergänzung der in Teilbereichen schon vorhandenen Eingrünung und Baumpflanzungen vorgesehen.

Durch die Planung kommt es zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung kein Ausgleich notwendig ist.