

Gemeinde Trebur

**Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Kantstraße“)**

Begründung mit Umweltbericht

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

1.	Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	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.	Schutzgebietsausweisungen.....	8
7.	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	8
8.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ...	8
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	9
10.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	9
11.	Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
11.1	Fauna.....	10
11.2	Wirkungen des Vorhabens	10
11.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
12.	Immissionsschutz	11
13.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
13.1	Wasserversorgung	11
13.2	Abwasserentsorgung.....	12
13.3	Geologische und Hydrogeologische Randbedingungen	12
13.4	Oberflächengewässer	12
13.5	Entwässerungskonzept	12
13.6	Regenwasserbewirtschaftung	12
13.7	Mischwasserableitung	13
14.	Versorgungsinfrastruktur	13
15.	Altlasten.....	13
16.	Allgemeiner Klimaschutz.....	13
17.	Untersuchungen auf Bodendenkmäler.....	14
18.	Verkehrliche Auswirkungen	14

18.1	Geplante verkehrliche Erschließung.....	14
18.2	Nachweis der Leistungsfähigkeit	15
19.	Inhalt der Änderungen und Begründung.....	15
20.	Umweltprüfung.....	16
20.1	Ergebnis der Umweltprüfung	16
21.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
22.	Alternativenprüfung	17
23.	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	21
24.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
25.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010.....	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	6
Abbildung 6: Alternative Standorte für einen ALDI-Markt	17

1. Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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“ im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

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 der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung

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.

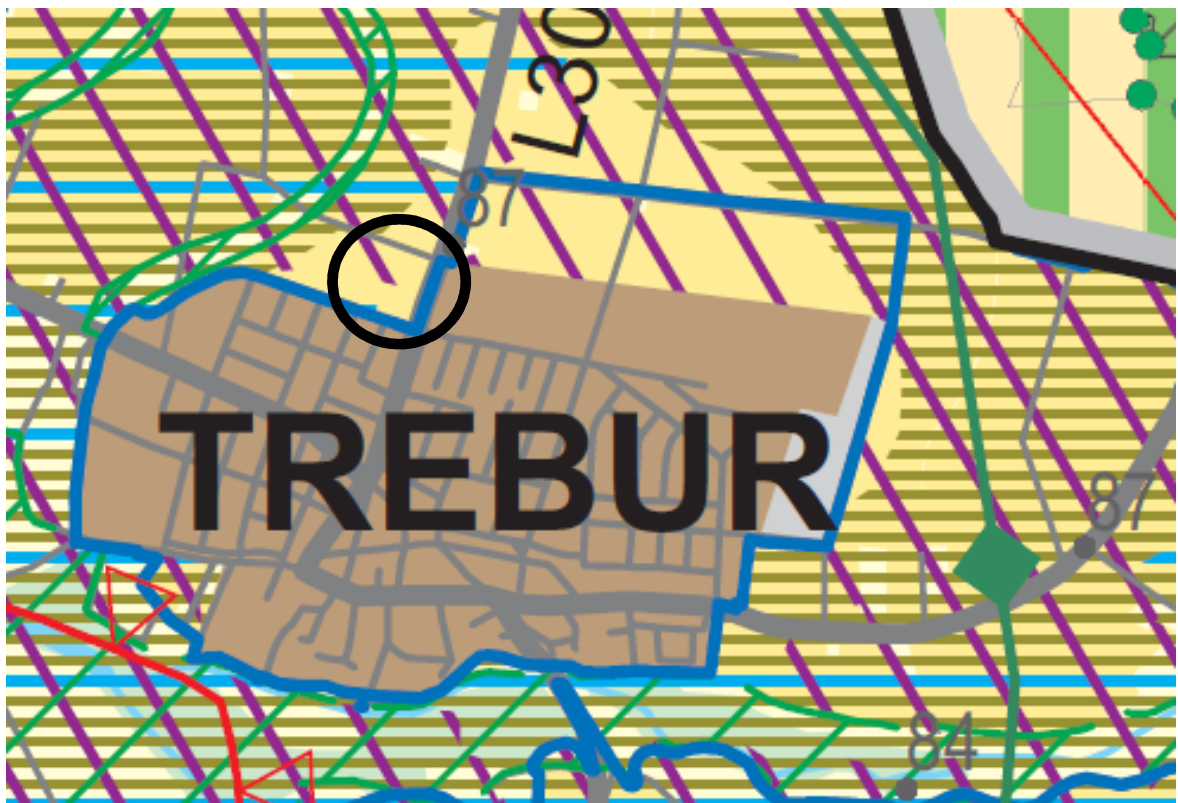


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

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 8 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 22.

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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 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.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht kein Bebauungsplan.

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 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kantstraße“.

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. 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.

7. 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.

8. 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 22 „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 Bewirtschafter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar und wird wie folgt begründet:

Die geplante Sonderbaufläche 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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:

11.1 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 verhört. Schafstelze, Grauammer, Kiebitz oder Rebhuhn wurden bei keiner der Begehungen beobachtet.

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

11.2 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 Ackerflächen durch 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.

11.3 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.

12. 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.

Für Details wird auf die Begründung mit Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

Für Details wird auf die Begründung mit Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

13.4 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.

13.5 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 2. 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 Fahrflächen ist aus Gewässerschutzgründen und gemäß Auflage der Unteren Wasserbehörde Groß Gerau in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

13.6 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.“

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zur Versickerung und zur Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

13.7 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.

14. Versorgungsinfrastruktur

Das Gelände kann problemlos an bestehende Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen werden. Die bestehenden Gasleitungen werden nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung 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.

15. 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.

16. 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 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.

17. 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.

18. Verkehrliche Auswirkungen

18.1 Geplante verkehrliche Erschließung

Eine Anbindung über den Kreisel der Landesstraße L 3012 und eine neue Erschließungsstraße ist erforderlich. Der bisherige landwirtschaftliche Weg ist hierfür auszubauen.

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.

18.2 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.

19. Inhalt der Änderungen und Begründung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für einen Lebensmitteldiscounter in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt. Mit der Umwandlung der Fläche wird insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichen Nahversorgungsflächen in Trebur und damit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Rechnung getragen.

Der Bereich für die neue Erschließungsstraße und der Anschluss an den Kreisel werden von „Gemischter Baufläche“ in „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Sonstige Straßen“ geändert.

Die am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Kantstraße verlaufenden Gas-Hoch- und Niederdruckleitungen der Stadtwerke Mainz werden als Hauptversorgungsleitungen mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet wird als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 5 Abs. 3 und 4a BauGB gekennzeichnet.

20. Umweltprüfung

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

Für den Geltungsbereich wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“ aufgestellt, in dem eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Da die Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgrund der Detaillierung der Planung besser vorgenommen werden kann und da nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wird auf die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet und darauf verwiesen.

20.1 Ergebnis der Umweltprüfung

Als Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist folgendes festzustellen:

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 und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden 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.

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

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“ verwiesen.

21. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandel 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.

22. 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:

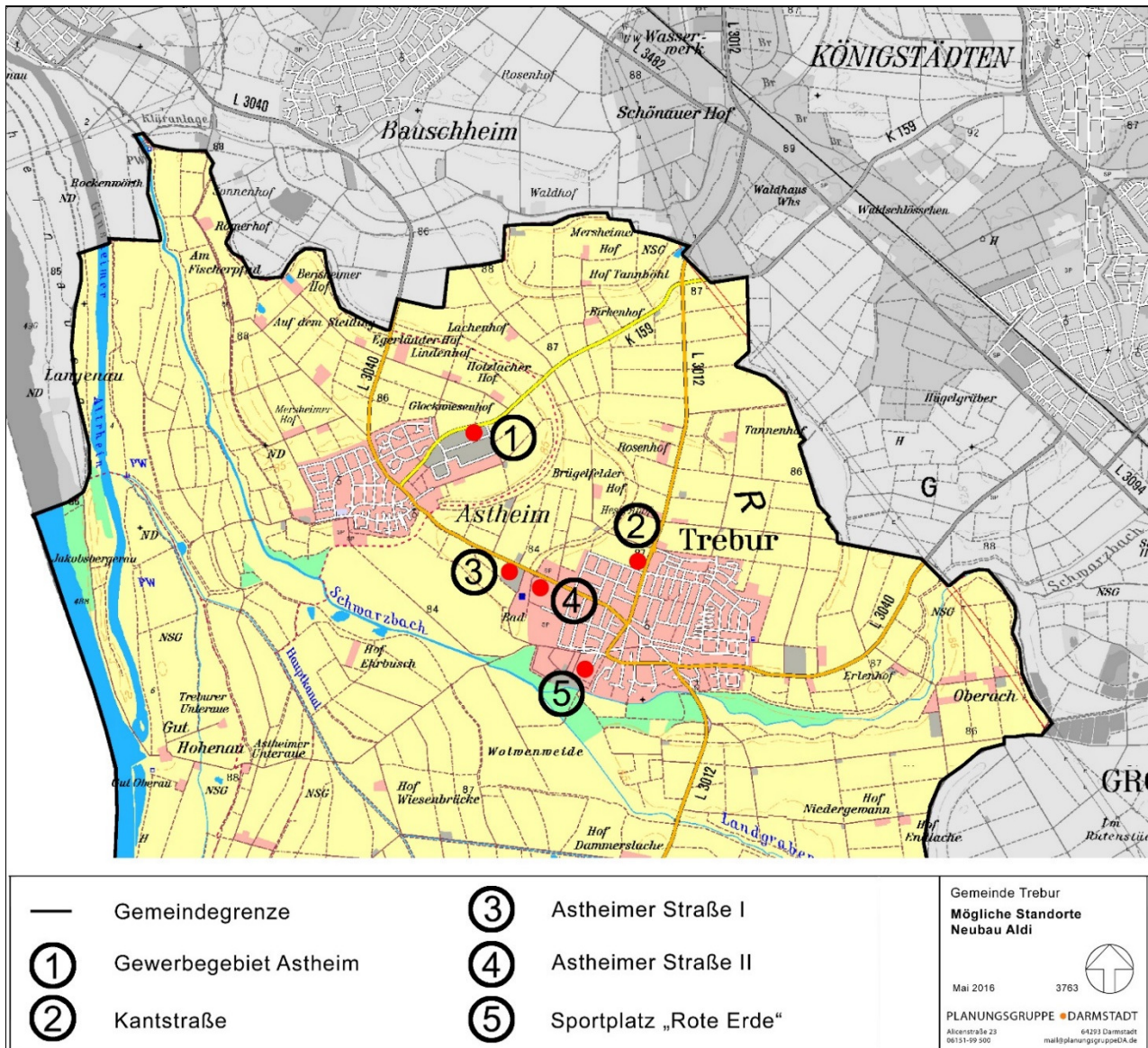


Abbildung 5: Alternative Standorte für einen ALDI-Markt

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.
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<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.
Beurteilung des Standortes	<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

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<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 Lebensmitteldiscounters 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
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Teilweise versiegeltes Grundstück Gebäude im Rohbau
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 zwischen den Ortsteilen bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Bedingt integrierter Standort, da nur die westlichen Teile Treburs in fußläufiger Entfernung liegen.
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer teilweise bebauten Fläche 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 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 Agglomerations-effekte 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 Kopp-lung 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.

23. 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.

24. **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) wird auf die Ausführungen in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

25. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und eine neue Erschließungsstraße geschaffen. Im Plangebiet soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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. 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.

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.