

Gemeinde Trebur

Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Bebauungsplan „Niersteiner Straße 11 / Rhein- straße 2“)

Begründung mit Umweltbericht

Dezember 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
M.Eng. Nathalie Sauer
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel 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	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	3
4.1.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	4
4.1.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungsplan	6
5.	Schutzausweisungen.....	6
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	6
7.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	7
8.	Landwirtschaftliche Betriebe	7
9.	Artenschutzrechtliches Gutachten	8
9.1	Artenschutzgutachten Ökoplanung, Darmstadt, 2011.....	8
9.2	Artenschutzrechtliches Gutachten BfL, Brensbach, Juli 2018.....	9
9.2.1	Fauna.....	9
9.2.2	Wirkungen des Vorhabens	9
9.2.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	10
9.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
10.	Immissionsschutz	11
11.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .	11
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	12
13.	Belange der Wasserwirtschaft	12
13.1	Grundwasserspiegel.....	12
13.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	12
13.3	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	13
13.4	Risikogebiet des Rheins.....	13
13.5	Oberflächengewässer	13
14.	Altlasten.....	13
15.	Hinweise des Kampfmittelräumdienstes	13
16.	Inhalt der Änderungen und Begründung.....	14
17.	Umweltprüfung.....	14

17.1	Ergebnis der Umweltprüfung	14
18.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
18.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
19.	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	15
20.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
21.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen	3
Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug	4
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	6
Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe	7
Abbildung 7: Übersichtsplan CEF-Maßnahmen (Plangrundlage: geoportal Hessen).....	11

1. Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das bestehende Dorfgebiet im Bereich Niersteiner Straße 11 und Rheinstraße 2 soll um zwei Wohngebäude westlich des Hofes sowie zwei Wohngebäude nördlich des Hofes bzw. südlich des Grundstücks Niersteiner Straße 15 erweitert werden.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Hier sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 BauGB privilegiert sind, d.h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Da diese Voraussetzung durch die geplanten neuen Grundstücke nicht gegeben ist, ist der Neubau von Gebäuden in der Regel nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die bestehende gemischte Baufläche zu erweitern.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hessenaue der Gemeinde Trebur und umfasst die Grundstücke der Rheinstraße 2 und der Niersteiner Straße 11. Es hat eine Größe von etwa 9.100 m².

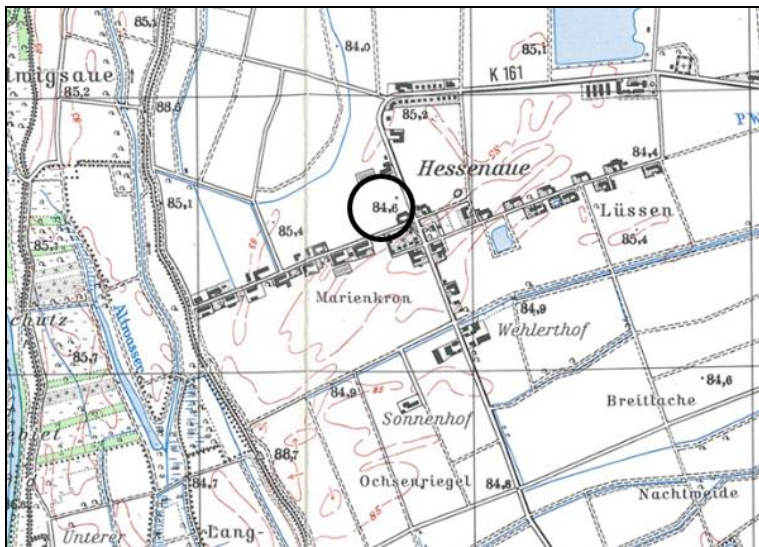


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Flur 4, der Gemarkung Hessenaue (Trebur) die Flurstücke 30/3 teilweise und 30/4.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der südliche Teil des Plangebiets als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und der übrige Teil als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

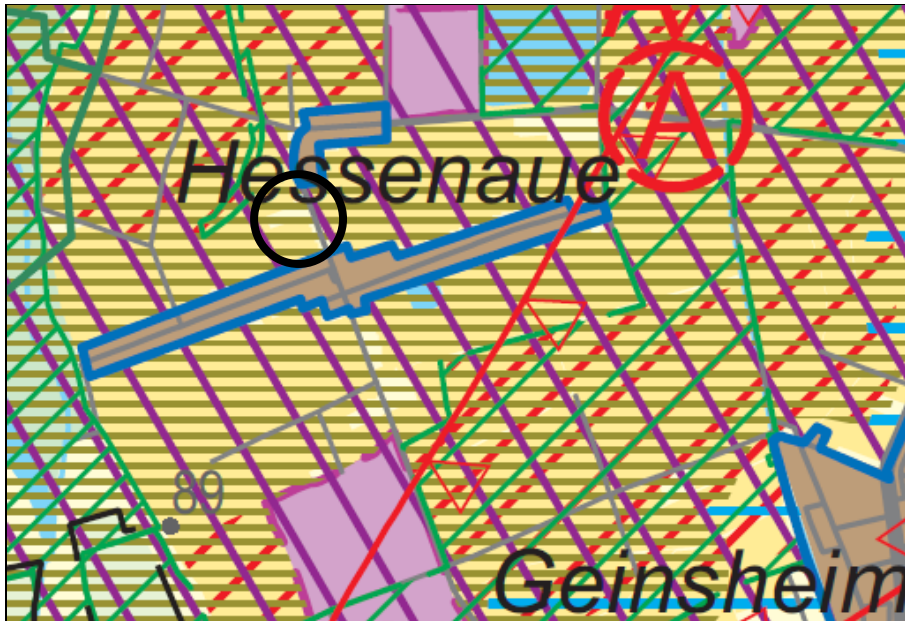


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

4.1.1 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete Regionaler Grünzug folgende Ziele formuliert:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen [...] Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung [...]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-2)

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-3)

Da das Plangebiet zum Teil innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug liegt, weicht die Planung von den oben genannten Zielsetzungen des Regionalplanes innerhalb des Vorranggebietes ab. Daher ist im selben Naturraum ein gleichwertiger vollständiger Ausgleich herbeizuführen.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Ortsteil Hessenaue schließt unmittelbar nördlich an die Bebauung Niersteiner Straße und Rheinstraße an, obwohl dort schon seit den 1930er Jahren eine landwirtschaftliche Bebauung vorhanden ist.

Zwischen den Bebauungen sind immer wieder größere Freibereiche vorhanden, so dass das o.g. Kriterium der Regionalen Grünzüge als „wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung“ in diesem Bereich weiterhin bedingt erfüllt wird. Ein Freibereich besteht innerhalb des Geltungsbereichs und wird zeichnerisch als Grünfläche festgesetzt.

Die Bebauung führt weder zu einer Zersiedelung noch zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse. Eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ist nicht zu befürchten. Es findet lediglich eine Nachverdichtung innerhalb des Treburer Ortsteils Hessenaue statt. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist in nur sehr geringem Maße zu erwarten, da das Plangebiet zum Teil schon bebaut ist. Eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe

Aufgrund der vorgenommenen Eingriffe in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eingriffe in Regionale Grünzüge sind vollständig in der Art auszugleichen, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den Regionalen Grünzügen zugeordnet werden.

Eine ca. 0,3 ha große Fläche (Abbildung 4, Fläche 1) nördlich von Trebur, östlich der L 3012 kann, zusätzlich zum „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt werden. Diese grenzt unmittelbar an die Kompensationsflächen für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Niersteiner Straße 2a“ und „Niersteiner Straße 4a“ an. Unmittelbar östlich dieser Flächen befindet sich eine Kompensationsfläche für die Ortsumgehung Trebur (Abbildung 4, Fläche 2) an. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, wird die Lage der Kompensationsfläche vereinfacht dargestellt.

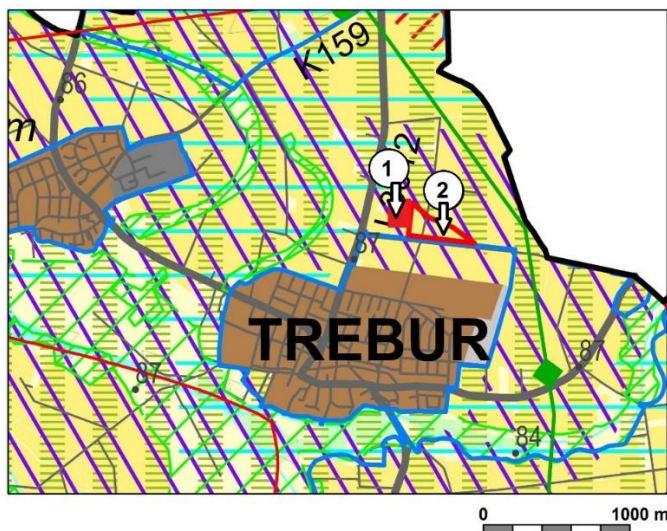


Abbildung 4: Kompensationsfläche für Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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 Vorranggebiets 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 der zusätzlichen Wohnbaufläche von ca. 0,3 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um die Planung verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft jedoch vertretbar. Da der im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Betrieb erhalten wird, findet eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte nicht statt.

4.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

„[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut. Es ist eine Ergänzung der Bebauung vorgesehen. Ein großer Anteil der Fläche des Plangebiets wird als unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Daher werden keine größeren Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw. Luftaustausch verringern oder mit Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Süden des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. An den zu den Freiflächen ausgerichteten Seiten dieser Fläche ist eine „landschaftsgerechte Eingrünung“ ausgewiesen. Unmittelbar nördlich der gemischten Baufläche ist „Fläche für die Landwirtschaft, Grünland“ ausgewiesen. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerfläche“ dargestellt. Zudem sind im nördlichen Bereich des Plangebiets zwei „Obstbäume, Bestand“ dargestellt.

Da die Ackerfläche im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist der Bebauungsplan zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

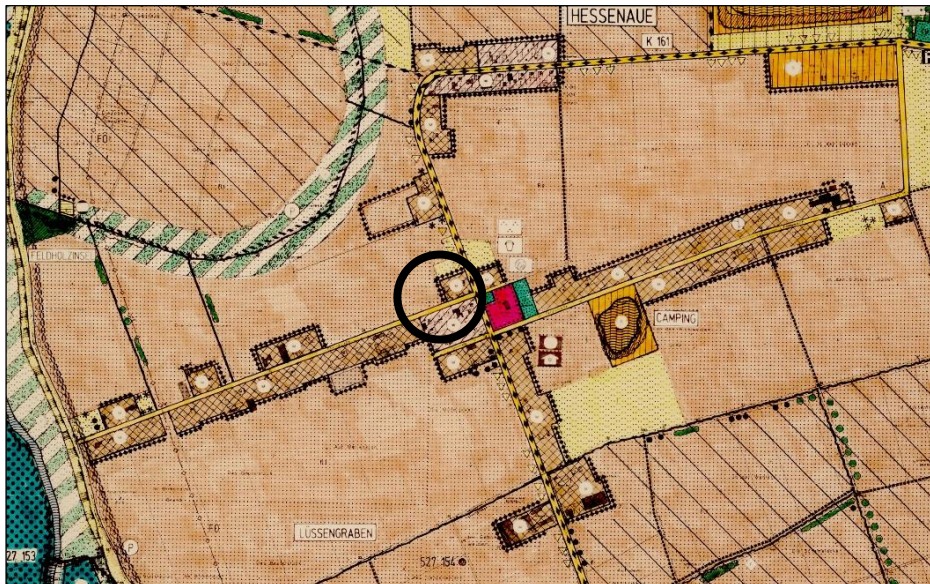


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. **Schutzausweisungen**

Risikogebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (<http://www.hlug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G072.pdf)

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die nächstgelegene Landschafts- und Naturschutzgebiet liegen westlich des Deiches, außerhalb des Ortskörpers von Hessenaue in etwa 1 km Entfernung. Es handelt sich um das LSG Hessische Rheinuferlandschaft und das NSG Großer Goldgrund bei Hessenaue.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6116-450 Hessischer Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau umschließt den Ortsteil Hessenaue. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 500 m südlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet 6116 Großer Goldgrund bei Hessenaue liegt westlich des Ortsteiles Hessenaue im Bereich des Rheins in einer Entfernung von etwa 1 km.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegene Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

6. **Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des Ortsteils Hessenaue, westlich der Niersteiner Straße, nördlich der Rheinstraße.

An der Kreuzung Niersteiner Straße / Rheinstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der aus zwei Wohngebäuden mit 2 (Niersteiner Straße 11) bzw. 3 Wohneinheiten (Rheinstraße 2), einem Stall sowie einer Maschinenhalle besteht. Westlich des Hofes befindet sich der Gartenbereich für das Wohnhaus „Rheinstraße 2“. Wiederum westlich des Gartens liegt eine Weidefläche, die unter anderem zur Schafhaltung genutzt wird. Der nördliche Teil des

Plangebiets ist Weide- und Ackerfläche. Unmittelbar nördlich des Wohngebäudes Niersteiner Straße 11 befindet sich ein weiterer abgezaunter Bereich für Tierhaltung. Die Schweinehaltung von etwa 10 Tieren findet nicht jedes Jahr und nicht ganzjährig statt.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Zudem wird ein Großteil der westlich und östlich des Plangebiets gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

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.

8. Landwirtschaftliche Betriebe

In der Gemarkung Hessenaue und Geinsheim sind zurzeit 6 Haupterwerbslandwirte und 4 Nebenerwerbslandwirte vorhanden. Zusätzlich befinden sich 3 Pferdehöfe auf der Hessenaue. In der nachfolgenden Abbildung (Zahlen bezeichnen die Hausnummern) und Tabelle sind die vorhandenen Betriebe aufgeführt.

Ein Geruchs- und Schallgutachten wegen der landwirtschaftlichen Betriebe braucht nicht erstellt zu werden, da im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen vorhanden sind. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet ist als typisch für ein Dorfgebiet anzusehen.

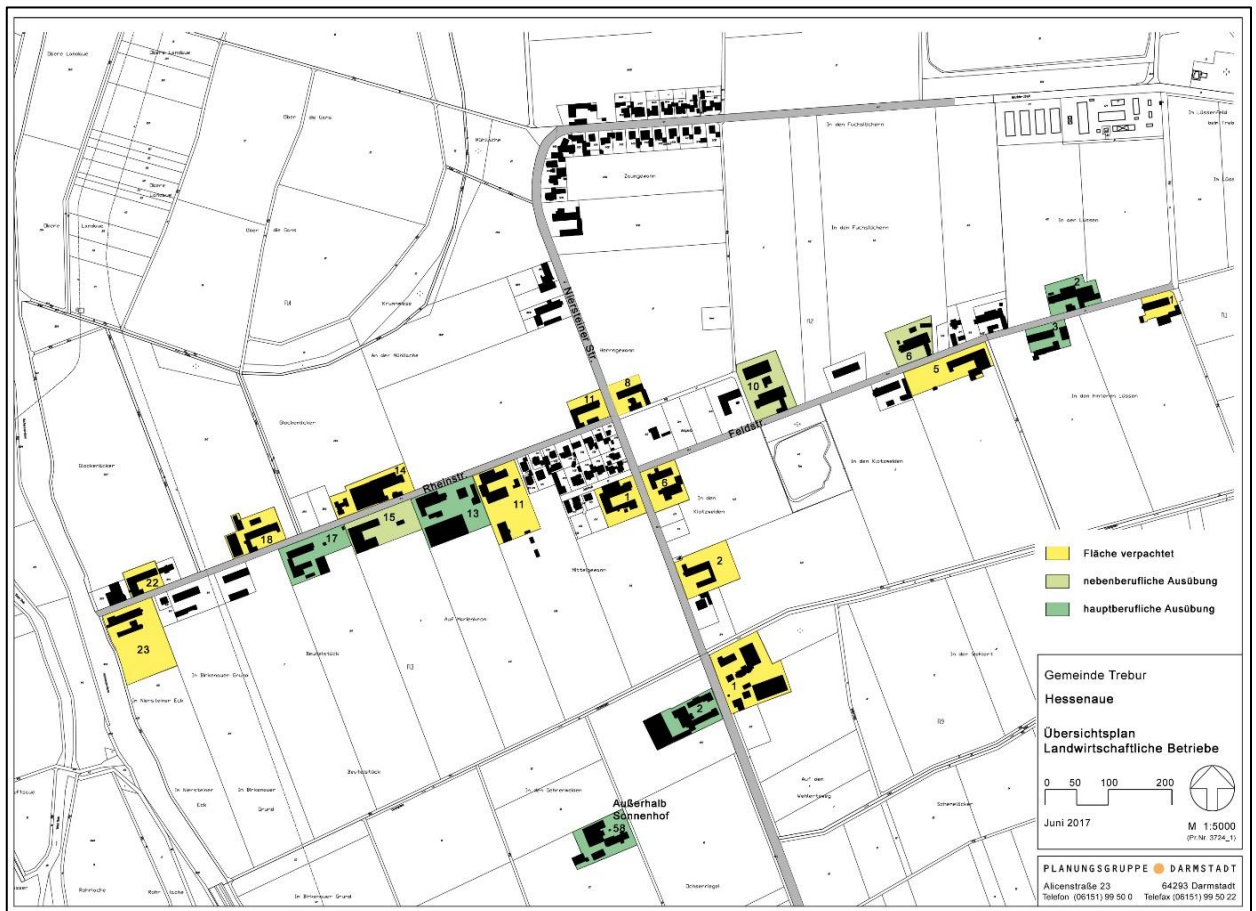


Abbildung 6: Übersichtsplan Landwirtschaftliche Betriebe

Tabelle 1: Übersicht der landwirtschaftlichen Betriebe Gemarkung Hessenaue (angrenzend Geinsheim)

Gemarkung	Straße	landwirtschaftl. Flächen verpachtet; keine Ausübung der Landwirtschaft	Landwirtschaft in Haupterwerb (H) oder Nebenerwerb (N)	landwirtschaftl. Tierhaltung	Tierhaltung	Anbau Fußnote 1: Getreide, Zwiebel, Rüben etc.
Hessenaue	Niersteinerstraße 2	X		NEIN	-	-
Geinsheim	Wehlerthof 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 6	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 11	X		NEIN	Pferdehof Pferde ca. 50 Stck.	-
Hessenaue	Rheinstraße 14, 14a 16	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 8	X		NEIN	Pferdehof Pferde ca. 30 Stck.	-
Hessenaue	Rheinstraße 23	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 22	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 18, 18b	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Niersteinerstraße 11		N	JA	temporäre Schweine- (ca. 10) und Hühnerhaltung (ca. 30)	-
Hessenaue	Feldstraße 1	X		NEIN	-	-
Hessenaue	Rheinstraße 15		N	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft
Hessenaue	Feldstraße 6,8		N	NEIN	Pferdehof Pferde ca. 50 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Feldstraße 10		N	NEIN	NEIN	Heuanbau, Getreide
Hessenaue	Feldstraße 7		N	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Geinsheim	Außerhalb Sonnenhof 58		H	NEIN	NEIN	Gemüse, Getreide
Geinsheim	Wehlerthof		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Feldstraße 3		H	JA	Rinder ca. 30 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁ /Futter
Hessenaue	Feldstraße 2		H	JA	Rinder ca. 100 Stck.	konv. Landwirtschaft ₁ /Futter
Hessenaue	Rheinstraße 17		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
Hessenaue	Rheinstraße 13		H	NEIN	NEIN	konv. Landwirtschaft ₁
		12	4 N und 6 H			

9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

9.1 Artenschutzgutachten Ökoplanung, Darmstadt, 2011

Für benachbarte Flächen im Bereich der Hessenaue liegen Daten aus dem Jahr 2011 vor: Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt.

Säugetiere - Fledermäuse

Es gab mehrere Nachweise von Fledermäusen, die hauptsächlich jagend im Überflug beobachtet wurden (Zwergfledermäuse, Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler).

Vogelarten

Die rein ackerbaulich genutzten Grundstücke in der Umgebung werden lediglich zur Nahrungssuche genutzt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Grundstücken und vor allem die Baumhecke am Baggersee in der Feldstraße sind ein wichtiger Lebensraum. Innerhalb des Dorfgebietes sind Haussperlinge und Rauchschnalben die dominanten Arten. Häufig anzutreffen sind Türkentauben, Stare, Mehlschnalben und Girlitze.

Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen

- Durchführung aller erforderlichen Rodungsarbeiten und Räumung des Baufeldes in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober und Ende Februar)
- Erhalt und Anpflanzungen von Gehölzen (Obstbäume / Wildobst in kleineren Gruppen auf extensiv genutzten Grünlandstandorten)

9.2 Artenschutzrechtliches Gutachten BfL, Brensbach, Juli 2018

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.2.1 Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Im Hinblick auf die Avifauna und zur Erfassung von Reptilien erfolgten vier Begehungen zwischen Mitte April und Mitte Juni 2018. Auf eine Erfassung von Fledermäusen wurde verzichtet, da innerhalb des Geltungsbereichs keine Bäume mit Höhlen und/oder Spalten vorhanden sind.

Bei den Begehungen ging es vor allem um die Erfassung von Brutvögeln des Offenlandes innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umfeld. Darüber hinaus wurde auf das Auftreten von Brutvögeln in / an den Gebäuden und in den Gärten geachtet.

Bei dem Termin am 19. April wurde ein singendes Grauammer-Männchen nördlich angrenzen an den Geltungsbereich beobachtet (Niersteiner Straße 15). Bei den weiteren Begehungen wurde besonders darauf geachtet, ob diese Art innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen Umfeld brütet. Eine weitere Beobachtung der Art erfolgte jedoch nicht. Auch die Feldlerche oder die Schafstelze als weitere Vertreter der Brutvögel des Offenlandes wurden weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in dessen Umfeld beobachtet oder verhört.

Das Stallgebäude innerhalb des Geltungsbereiches wird von einer Haussperling-Kolonie zur Brut genutzt. Es konnte mehrfach beobachtet werden, dass mehrere Haussperlinge durch ein offen stehendes Fenster in das Gebäude flogen.

Der Reichtum an Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches ließ bei der ersten Begehung vermuten, dass Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen könnten. Deshalb wurde nach einem Vorkommen der Art, insbesondere im Bereich von Erdablagerungen und auf Holzablagerungen gesucht. Dabei erfolgte jedoch kein Nachweis. Aufgrund der Haltung von Hühnern und mehreren Katzen erscheint ein Vorkommen der Art innerhalb des Geltungsbereiches als unwahrscheinlich.

9.2.2 Wirkungen des Vorhabens

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

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust eines Nistplatzes des Haussperlings bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen an der landwirtschaftlich genutzten Gebäudefläche

- Verlust von Brutplätzen von weiteren Nischenbrütern bei Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren bei einem Abriss oder bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden
- ggf. Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers bei Abrissmaßnahmen
- Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen

9.2.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der beiden Ortsbegehungen im Mai 2018 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten(gruppen) bzw. Gilden:

- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter bei Abriss- und/oder Umbauarbeiten
- Fledermäuse bei Abriss- und/oder Umbauarbeiten

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

9.2.4.1 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	Artbezug
V 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG) Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	Vögel Fledermäuse
V 2	Gebäude dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar abgebrochen werden. Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Fledermaus-Winterquartieren abzusuchen (Umweltbaubegleitung). Hierbei ist insbesondere auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in Kellern und auf Dachböden zu achten.	Vögel Fledermäuse

9.2.4.2 CEF-Maßnahmen

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für den Haussperling erforderlich, sofern das Stallgebäude abgerissen oder umgebaut wird.

In diesem Fall sind am südlich angrenzenden Wohngebäude (siehe Abbildung 7), ausgenommen der dem Stallgebäude zugewandten Seite, vor dem Abriss 25 Kästen für den Haussperling aufzuhängen.

Für Fledermäuse wird das Aufhängen von 5 Fledermauskästen am südlich vom Stallgebäude angrenzenden Wohngebäude, ausgenommen der zum Abrissgebäude ausgerichteten Seite, erforderlich, sofern Gebäude abgerissen oder umgebaut werden. Sollte in einem Abrissgebäude ein Fledermaus-Winterquartier nachgewiesen werden, ist hierfür in Hinblick auf die Qualität und Größe des Quartieres ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.



Abbildung 7: Übersichtsplan CEF-Maßnahmen (Plangrundlage: geoportal Hessen)

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Niersteiner Straße sowie Rheinstraße ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung auf den Grundstücken Rheinstraße 2 und Niersteiner Straße 11 innerhalb des Ortskörpers von Hessenaue.

Durch die Planung 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. Durch die vorliegende Planung erfolgen nur eine geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

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

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.

12. 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

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.

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.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Grundwasserspiegel

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei 82,0 bis 82,5 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 1 bis 2 m. Beim Rheinhochwasser im April 2001 betrug der Grundwasserabstand 84,1 m üNN entsprechen kleiner als 0,5 m bis rund 2 m.

13.2 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. Das anfallende Abwasser wird über ein Freigefälle in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird keine Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Das Niederschlagswasser wird in den Kanal geleitet.

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

13.3 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.

13.4 Risikogebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-72, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

13.5 Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

14. 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.

15. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

16. Inhalt der Änderungen und Begründung

Teilflächen der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Plangebiet überwiegend in eine „Gemischte Baufläche“ umgewandelt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist ein Teil als „Ackerfläche“, der bestehende Hof als „Gemischte Baufläche“ und das übrige Gebiet als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Mit der Umwandlung der Fläche wird insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum in Trebur und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Eigentumsbildung und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen.

Durch die analog zum Bebauungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1b) die Belange der Landwirtschaft und die Gebietscharakteristik der Hessenaue berücksichtigt.

Westlich bzw. nördlich der für die Wohnbebauung festgesetzten Flächen ist in der Änderung des Flächennutzungsplans eine landschaftsgerechte Eingrünung dargestellt. Die Eingrünung des Ortsrandes entspricht dem Charakter des Ortsteils Hessenaue und orientiert sich an den Darstellungen im Flächennutzungsplan von vorhandenen gemischten Bauflächen in der Umgebung.

Die Darstellung zweier „Obstbäume, Bestand“ entfallen, da sie im Bereich der gemischten Baufläche liegen.

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

17. 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 Bebauungsplan „Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2“ 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.

17.1 Ergebnis der Umweltprüfung

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

Durch die geplante Bebauung kommt es zum teilweisen Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlicher Fläche. Auch für das Bodenpotenzial 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 wird im weiteren Verlaufe des Verfahrens ermittelt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhanges II der FFH-Richtlinie und von europäisch geschützten Vogelarten kommt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Der Ausgleich ist durch Ökopunkte auf einer südöstlich gelegenen Ackerfläche (Gemarkung Trebur-Hessenaue, Flur 2, Flurstück 3/5) geregelt.

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Bebauungsplan „Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2“ verwiesen.

18. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Zusätzlich zur bestehenden Hofnutzung mit landwirtschaftlich genutzter Fläche, wird ein Teil dieser Fläche für Wohnbebauung genutzt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird es folglich zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin als Hofgrundstück und landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

18.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da ein Teil des Plangebietes bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, werden im direkten Anschluss Erweiterungen der Fläche vorgenommen. Alternative Planungen bieten sich in diesem Bereich nicht an.

19. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Umweltdaten im Internet),
- Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hessenaue“ in der Gemeinde Trebur, Stand 22. August 2011, Ökoplanung, Darmstadt,
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Bebauungsplan Rheinstraße 2“ in Trebur, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Gleichwohl beruhen Angaben z.B. zu Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen.

20. 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 die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

21. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Gemischten Baufläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft, durch den Bebauungsplan „Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2“ wiederum für die Erweiterung der Wohnbebauung im Treburer Ortsteil Hessenaue geschaffen.

Durch die Ausweisung als Dorfgebiet werden in einem Teilbereich des Plangebiets neue Wohnbauflächen geschaffen. Des Weiteren wird ein Großteil der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert. Zudem werden Grünflächen geschaffen bzw. erhalten, die eine Eingrünung des Ortsrandes in Richtung der Freiflächen sichern. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet wird zurzeit zum einen als landwirtschaftlicher Hof genutzt, der aus 2 Wohngebäuden mit insgesamt 5 Wohneinheiten, einem Stall sowie einer Maschinenhalle besteht. Zum anderen ist das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt.

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Lediglich ein Teil der Fläche wird versiegelt und als Wohnbaufläche genutzt. Für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Flora und Fauna sind die Beeinträchtigungen als bis gering einzustufen. Es findet ein geringfügiger Verlust von landwirtschaftlicher Fläche statt.