



GEMEINDE  
**TREBUR**



**GEMEINDE TREBUR**  
**ORTSTEIL TREBUR**

---

**Begründung zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Astheimer Straße“**

Schlussfassung  
gemäß § 10 BauGB

Stand: 29.08.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Vorgabe übergeordneter Planungen .....</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan Südhessen .....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Bebauungspläne .....	5
4.4	Umweltbezogene Vorgaben .....	5
<b>5</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>6</b>
5.1	Textfestsetzungen - Erläuterung .....	6
5.2	Zeichnerische Änderungen.....	6
5.3	Geltungsbereich.....	8
5.4	Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 Abs. 2 BauNVO).....	8
5.5	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO).....	8
5.5.1	Größe der Grundfläche GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) .....	8
5.5.2	Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i. v. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	9
5.5.3	Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO) .....	9
5.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	9
5.7	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO) .....	10
5.8	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB) .....	10
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB) .....	11
5.9.1	Oberflächenbefestigung.....	11
5.9.2	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser .....	11
5.10	Maßnahmen für den Artenschutz .....	12
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
5.11.1	Grundstücksbepflanzung .....	12
5.11.2	Grundstücksrandeingrünung.....	12
5.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	13

5.12.1	Gehölzbepflanzung .....	13
5.12.2	Bäume .....	13
<b>5.13</b>	<b>Dachform und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....</b>	<b>13</b>
<b>5.14</b>	<b>Einfriedung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....</b>	<b>13</b>
<b>5.15</b>	<b>Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG .....</b>	<b>14</b>
6.1	Niederschlagswassersammlung .....	14
<b>7</b>	<b>Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. .....</b>	<b>14</b>
7.1	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB .....	14
7.2	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB .....	15
7.3	Hinweise zum Denkmalschutz .....	16
7.4	Altlasten .....	16
7.5	Kampfmittel .....	16
7.6	Hinweise zu Versickerung, Niederschlagswasser und Betriebswasser	17
7.7	Artenschutzrechtlicher Hinweis .....	17
7.8	Insektenfreundliche Beleuchtung .....	18
7.9	Vermeidung von Vogelschlag .....	18
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Landschaftsplanung in der Bauleitplanung .....</b>	<b>22</b>
11.1	Schwellenwertprüfung nach § 13a BauGB und Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens .....	22
11.2	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	23
<b>12</b>	<b>Aussagen zum Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>

## 1 Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung

Die Gemeinde Trebur sieht die Änderung des Bebauungsplans „Astheimer“ vor. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 10/1 ganz sowie 12/2 teilweise und Flurstück 17 teilweise in der Flur 3 und somit den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans.

Der Anstoß für die Änderung des Bebauungsplans liegt in geänderten Zielen der Gemeinde, welche die Entwicklung eines öffentlichen Parkplatzes im Gemeindegebiet zu Deckung des bestehenden Bedarfs an öffentlichem Parkraum vorsieht. Insbesondere im Sommerhalbjahr und der Öffnungszeiten des Freibades zeigt sich, dass die hier zugehörigen Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs nicht ausreichen, so dass ergänzender Parkraum benötigt wird. Die Anordnung des Parkplatzes soll im südwestlichen Areal des Geltungsbereichs und somit in direkter Nähe zum bestehenden Parkplatz des Freibades angeordnet werden. Durch dieses Planungsziel reduziert sich die Fläche für die weiterhin vorgesehene Freizeitanlage „Astronomiepark“, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur Erreichung des Ziels erforderlich wird.

Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung weiteren der Anpassung einer geänderten Erschließungssituation der nördlich liegenden Gemeinbedarfsfläche aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrt auf der Astheimer Straße in westlicher Richtung. Somit kann hier nun eine Erschließung ausgehend von der Astheimer Straße erfolgen, welche bisher nicht zulässig war und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurde. Zusätzlich kann die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche konkretisiert werden, da es Ziel der Gemeinde ist, hier das neue Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereichs der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplans „Astheimer Straße“.



**Abbildung 1.: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Astheimer Straße“** (unmaßstäblich, Quelle: Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde Trebur, eigene Bearbeitung)

Neben den inhaltlichen Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus eine Anpassung an die aktuell gültigen Rechtsgrundlagen erfolgen, um innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs eine einheitliche und aktuelle Rechtsgrundlage zu gewährleisten.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Sie dient der Anpassung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie der Änderung der Flächenerschließung in Anlehnung an die geänderten Erschließungsmöglichkeiten durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Westen, so dass eine Erschließung nun über die Astheimer Straße vorgesehen werden kann. Darüber hinaus strebt die Gemeinde die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im westlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche an, so dass die vorgesehene Flächennutzung planungsrechtlich durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden soll.

Für das beschleunigte Verfahren nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten teilweise die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren in seiner Anwendung ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Planung beeinträchtigt werden oder wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Übrige Anhaltspunkte für die weiteren benannten Ausschlusskriterien liegen ebenfalls nicht vor, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind.

## 3 Bestandssituation und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf, liegt innerhalb des Hauptortes Trebur und zeigt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Gehölzstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus verläuft im Norden des Gebietes ein Fuß- und Radweg durch das Gebiet, welcher von Bäumen gesäumt ist.

Im Umfeld des Plangebietes sind differenzierte Nutzungen zu verorten. Während im Westen der Schwimmbadparkplatz an den Geltungsbereich angrenzt, ist in südlicher Richtung ein Asylbewerberwohnheim zu finden. An die östliche Plangebietsgrenze gliedert sich die Kindertagesstätte Pustebume, während das Gebiet im Norden an die Astheimer Straße angrenzt. Im weiteren Umfeld Richtung Norden und Osten sind Sportanlagen sowie Wohnhäuser zu finden.





**Abbildung 2.: Luftbild des Plangebietes**

(unmaßstäblich; Quelle: Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde Trebur)

## 4 Vorgabe übergeordneter Planungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Die Großgemeinde Trebur gehört mit ihren insgesamt vier Ortsteilen dem Landkreis Groß-Gerau an und ist Teil der Planungsregion Südhessen. Das Plangebiet ist im westlichen Bereich der Hauptortes Trebur zu verorten.

Der **wirksame Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010** wurde am 17. Dezember 2010 durch die Regionalversammlung Südhessen und der Regionale Flächennutzungsplan am 15. Dezember durch die Verbandsversammlung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2010 (Staatsanzeiger 42/2011), nach Beschluss und Genehmigung durch die Landesregierung, trat der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in Kraft.

Gemäß der Gliederung der Raum- und Siedlungsstruktur wird Trebur dem Ordnungsraum und damit dem verdichteterem Bereich zugewiesen und nimmt zusätzlich Aufgaben eines Unterzentrums im Zentrale-Orte-System wahr. Für den Ordnungsraum gilt es, gemäß Grundsatz G 3.1-1 des Regionalplans Südhessen, eine polyzentrische Siedlungsstruktur zu erhalten, darüber hinaus ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu generieren, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation zu verbessern.

In den Darstellungen des wirksamen Regionalplans Südhessen wird die Plangebietsfläche als „Vorrangfläche Siedlung Bestand“ dargestellt. Zusätzlich liegt das Gebiet derzeit noch innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Frankfurter Flughafens, welche jedoch mit Änderung des Regionalplans an dieser Stelle zurückweicht. Auf Ebene des Landesentwicklungsplans Hessen ist dies bereits geschehen.

Darüber hinaus liegt die Fläche außerhalb der Schutzzonen nach Fluglärmenschutzgesetz und es erfolgt keine Ausweisung von Wohn- oder Mischgebieten.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

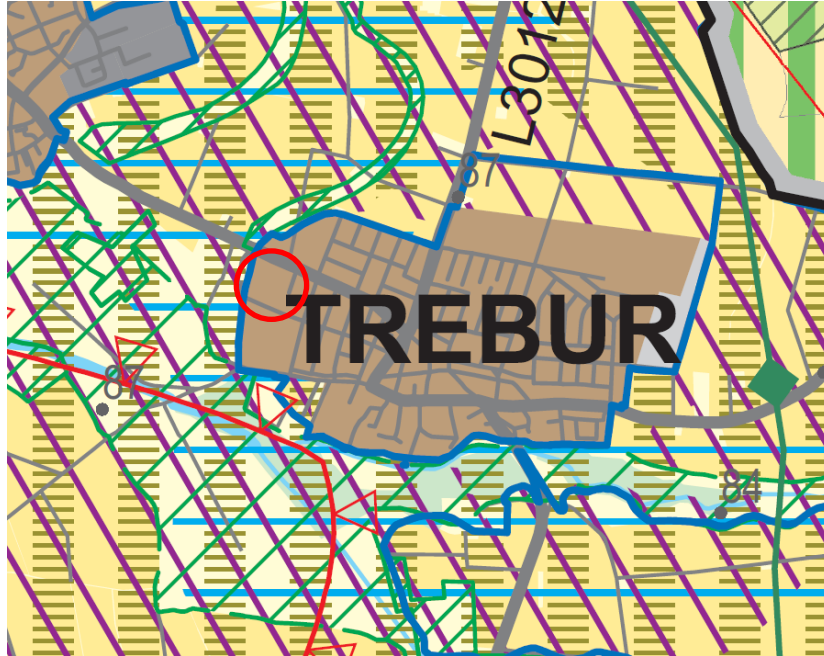


Abbildung 3.: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäbliche Darstellung)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Astropark“ im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die entsprechende Planung angepasst. Entsprechend wird für den nördlichen Bereich des Areals eine Fläche für den Gemeinbedarf, Verkehrsbegleitgrün und eine Baumreihe dargestellt, während der südliche Bereich durch eine Grünfläche überplant wird. Im westlichen Randbereich wird des Weiteren die bestehende linienhafte Gehölzstruktur dargestellt.

Da gemäß § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist, ist dieser für den südlichen Teilbereich des Plangebietes entsprechend anzupassen. Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen wird, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung genügt und erfolgt (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan** (unmaßstäbliche Darstellung)

### 4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplans wird vollumfänglich durch den Bebauungsplan „Astheimer Straße“ überplant.

Dieser definiert für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche und soziale Zwecke“. Darüber hinaus sind bereits das Verkehrsbegleitgrün, der Rad- und Fußweg sowie die Baumstandorte festgesetzt.

Die Festsetzungen im südlichen Bereich regeln eine Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Astropark“, eine innerhalb der Grünfläche dargestellte Erschließungsfläche sowie die Anlage von Stellplätzen. Zusätzlich sind östlich und südlich randliche Eingrünungen vorgesehen, während westlich eine bestehende Gehölzstruktur zum Erhalt festgesetzt ist.

Darüber hinaus werden die zulässigen Zufahrten zu den einzelnen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches definiert.

### 4.4 Umweltbezogene Vorgaben

Nationale Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Naturpark oder Landschaftsschutzgebiete) oder entsprechend geschützte Strukturen nach Bundesnaturschutzgesetz ergänzt durch das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (wie z. B. Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope o. ä.) sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet). In einer Entfernung von ca. 100 m in südwestlicher Richtung ist das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ (VGS 6217-403) zu verorten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient lediglich der Änderung kleinerer Punkte, wie z. B. der Abpassung der Zufahrtssituation auf die zwei separaten Nutzungseinheiten, die Konkretisierung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, die Änderung der Gebietsarte im Süden (mit Beibehaltung des Nutzungszwecks) sowie die Konkretisierung der Stellplatzfläche vor. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans ein Artenschutzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die vorgesehene Planung für die vorkommenden Arten mit günstigen



Erhaltungszustand durch die Festsetzungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Für die Arten mit unzureichendem Erhaltungszustand werden die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen als positiv eingestuft. Eine Änderung dieser Maßnahmen ist grundlegend nicht vorgesehen. Für eine potentielle Entfernung von Grünstrukturen im westlichen Bereich werden jedoch Festsetzungen getroffen, um einen Ersatz für die Entfernung von Gehölzen im Gebiet zu schaffen. Darüber hinaus wird erläutert, dass im Umfeld des Plangebietes noch ausreichend Ausweichlebensräume bestehend bleiben (Artenschutzgutachten, ÖKOPLANUNG 2011)

## 5 Planinhalte

Das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist grundlegend eine Anpassung an geänderter Planungsbedingungen, die Konkretisierung von Planungen sowie eine Anpassung an ergänzende städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde.

Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Verlegung der Ortsdurchfahrt, so dass der nördliche Bereich der Fläche, welcher als Gemeinbedarfsfläche „Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche Zwecke“ festgesetzt ist, nun aus nördlicher Richtung von der Astheimer Straße aus erschlossen werden kann. Da eine Konkretisierung zur Nutzung der Fläche vorliegt, wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in „Feuerwehr“ geändert.

Für den südlich Bereich besteht der Hauptänderungsaspekt in der Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes zur Deckung des bestehenden Bedarfs an öffentlichen Parkraum in der Gemeinde, insbesondere für das Freibad im Sommerhalbjahr. Zusätzlich werden auf dem Parkplatz die notwendigen Stellplätze für den geplanten Astronomiepark untergebracht. Entsprechend erfolgt eine Änderung der Flächennutzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Stellplatzanlage. Die Nutzung der Fläche für einen Astropark wird weiterhin beibehalten, jedoch erfolgt eine Anpassung der Gebietsart in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB mit der Zweckbestimmung „Astronomiepark“.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Änderungen näher erläutert.

### 5.1 Textfestsetzungen - Erläuterung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Astheimer Straße“ gelten grundsätzlich die textlichen Festsetzungen in der Fassung vor der vorliegenden 1. Änderung. Dies gilt jedoch lediglich dann, wenn die nachfolgend getroffenen textlichen Festsetzungen diesen nicht entgegen stehen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Astheimer Straße“ gelten somit die hier getroffenen Festsetzungen. Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, die diesen entgegenstehen, treten somit außer Kraft.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, welche weiterhin ihre Gültigkeit behalten zur besseren Übersichtlichkeit in die Textfestsetzungen der 1. Änderung integriert und in *kursiver Schrift* dargestellt.

### 5.2 Zeichnerische Änderungen

Nachfolgende Abbildungen zeigen zum einen die Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans sowie zum anderen die Planzeichnung der in Rede stehenden 1. Änderung:



Abbildung 5: Planurkunde des Ur-bebauungsplans „Astheimer Straße“ (unmaßstäbliche Darstellung)

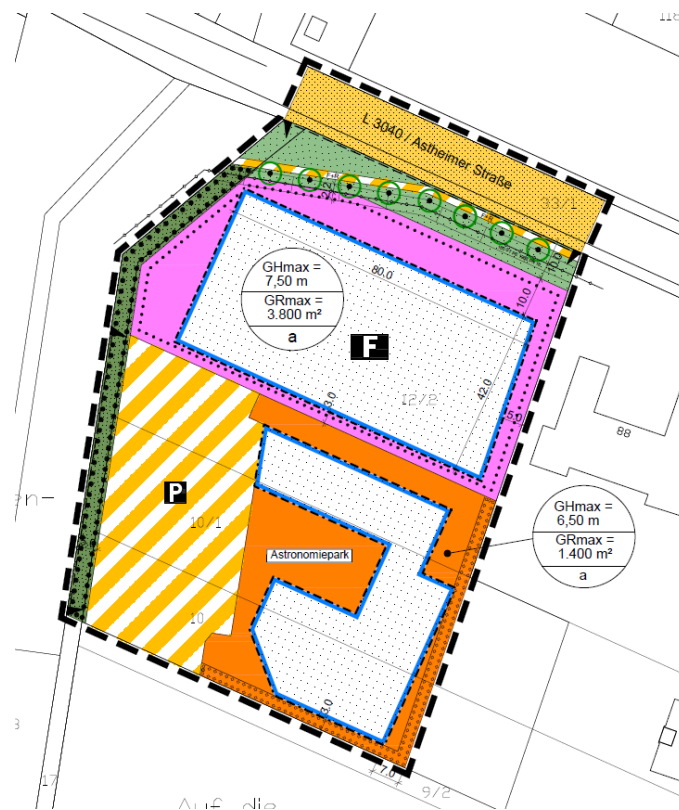


Abbildung 6: Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Astheimer Straße“,  
2. Entwurf April 2023 (unmaßstäbliche Darstellung)

### **5.3 Geltungsbereich**

In Anlehnung an die Stellungnahme von Hessen Mobil mit Datum vom 01.02.2023 erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereichs durch die Aufnahme einer Teilfläche der Astheimer Straße, um mögliche Änderungen an der Fahrbahn durch die Erstellung von Zufahrten zur Gemeinbedarfsfläche innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes darzustellen. Darüber hinaus entsteht durch die Aufnahme der Straßenfläche ein qualifizierter Bebauungsplan.

Der „neue“ Geltungsbereich der Abbildung 6 zu entnehmen.

### **5.4 Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als ein sonstiges Sondergebietes im Sinne des § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Da die Fläche weiterhin als Astronomiepark entwickelt werden soll, wird der Fläche diese Zweckbestimmung weiterhin zugewiesen.

Aufgrund der geänderten Planungsziele der Gemeinde, die im südwestlichen Bereich die Entwicklung eines öffentlichen Parkplatzes zur Bereitstellung von dringend benötigten Parkraum vorsehen, verkleinert sich die Fläche, welche der Entwicklung des Astroparks zur Verfügung steht. Da sich somit im Verhältnis die Flächenversiegelung erhöht (im Ur-Bebauungsplan stand etwa die doppelte Fläche zur Entwicklung des Parks zur Verfügung), kann nicht mehr von einer vornehmlich Prägung der Fläche als Grünfläche ausgegangen werden, so dass ein Festhalten der bisherigen Flächenfestsetzung als private Grünfläche nicht mehr gerechtfertigt ist. Jedoch ist es weiterhin das Ziel der Gemeinde, eine entsprechenden Freizeitanlage auf dieser Fläche zu ermöglichen.

Als Nutzungen werden zur Umsetzung des geplanten Astronomieparks (auch Astropark) folgende Nutzungen auf der Fläche als zulässig definiert:

- Ein Eingangsgebäude mit Kasse, Büro- und Nebenräume, Shop, Bistro, einem Raum für Gäste etc. Die aufgezählten und weiteren Nutzungen sind lediglich in Zusammenhang mit dem Astropark zulässig.
- maximal 15 Themengebäude des Astroparks zur Unterbringung der Ausstellung etc. Eine Verbindung der einzelnen Anlagen miteinander ist zulässig.

### **5.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **5.5.1 Größe der Grundfläche GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**

Zur Steuerung der Flächenversiegelung wurde bereits im Ur-Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche eine maximal zulässige Grundfläche definiert.

Eine entsprechende Regelung und Steuerung der Flächenversiegelung soll weiterhin, vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem entsprechenden Ziel, eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erlangen, vorgesehen sein. Des Weiteren werden nun auch für das sonstige Sondergebiet „Astronomiepark“ Regelungen zur maximalen Grundstücksversiegelung mittels einer maximal zulässigen Grundfläche aufgenommen, um auch hier steuernd einzugreifen und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Für die Fläche des sonstigen Sondergebietes „Astronomiepark“ wird somit eine maximal zulässige Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wurde im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes zunächst eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche vorgesehen. Die vorgesehene Reduzierung der Fläche umfasste lediglich des Neubaus des

Feuerwehrgerätehauses. Zur Berücksichtigung aller baulichen Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze, Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen etc.) muss die Fläche gegenüber dem Ur-Bebauungsplan und der Entwurfsplanung zur 1. Änderung wieder erhöht werden. Im Vergleich zum Ur-Bebauungsplan, welcher eine maximale Grundfläche von 3.200 m<sup>2</sup> wird nun diese Fläche um 600 m<sup>2</sup> und somit auf eine nun zulässige maximale Grundfläche von 3.800 m<sup>2</sup> erhöht. Damit werden alle baulichen Maßnahmen zur Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes abgedeckt und es verbleibt weiterhin noch genügend Spielraum für den Fall von Umplanungen oder Änderungen.

In der Schwellenwertprüfung in Kapitel 11.1 wird weiterhin dargestellt, dass der zulässige Schwellenwert zur Anwendung des § 13a BauGB auch im Rahmen der vorgesehenen Erhöhung der zulässigen maximalen Grundfläche weiterhin deutlich unterschritten wird und die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens weiterhin gegeben sind.

Die Regelung, welche Fläche in die Grundfläche einzubeziehen sind, welche bereits Bestandteil des Ur-Bebauungsplanes ist, behält weiterhin ihre Gültigkeit, wird jedoch auf die Fläche des sonstigen Sondergebietes ausgedehnt:

„Die Größen der zulässigen Grundflächen (GR) für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Fläche **sowie dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet** sind durch Planeinschrieb bestimmt.“

### **5.5.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i. v. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bereits im Ur-Bebauungsplan erfolgte eine Regelung der maximalen Gebäudehöhen, um einer Entwicklung von zu hohen Gebäuden am Ortsrand entgegen zu wirken.

Zur Schaffung eines größeren Entwicklungsspielraumes wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“) eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt. Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan erfolgt eine Steigerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m.

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Astronomiepark“ wird die maximal zulässige Gebäudehöhe ebenfalls um einen halben Meter und somit auf 6,50 m erhöht.

### **5.5.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO)**

Hinsichtlich der Festsetzung des unteren Maßbezugspunktes erfolgt vorliegend lediglich eine Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage. Durch die Novellierung der hessischen Bauordnung im Jahr 2018 gilt nun bezüglich der Geländeoberfläche in der hessischen Bauordnung nicht mehr § 2 (5) sondern § 2 (6).

## **5.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Um die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs zu steuern, wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird das Baufenster, wie bereits im Ur-Bebauungsplan relativ groß festgesetzte übernommen, um weiterhin eine flexible Stellung des Feuerwehrgerätehauses auf der Fläche zu ermöglichen.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Astronomiepark“ wird nun ebenfalls eine Baugrenze und somit die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da hier bereits eine konkrete Ausführungsplanung vorliegt, kann das Baufenster in Anlehnung daran festgesetzt werden. Auch hier wird jedoch ebenfalls insbesondere im südlichen Bereich ein großzügigeres Baufenster ausgewiesen, um auch hier noch einen weiteren Gestaltungsspielraum für mögliche Umplanungen zu gewährleisten.



Zur Regelung der Bebauung auf den Flächen wurde im Ur-Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche weiterhin gelten soll. Die Regelungen werden jedoch ebenfalls auf die nun festgesetzte des sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Astronomiepark“ erweitert und entsprechend in der Nutzungsschablone auf der Planurkunde festgesetzt.

Es gilt somit innerhalb des Geltungsbereichs die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäude mit größeren Längen als 50 m zulässig sind.

Damit soll für die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich ein größerer Entwicklungsspielraum bei gleichzeitiger Einhaltung einer offenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden.

### **5.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)**

Um insgesamt eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten und einen hinreichend Gestaltungsspielraum bei der Planung zu ermöglichen wird geregelt, dass Nebenanlagen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Fläche dienen sowie Wege etc. auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird ergänzend aufgenommen, dass auch die notwendigen Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden können.

Da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für den geplanten Astroparks auf der separat festgesetzten Parkplatzfläche vorgesehen ist, ist eine entsprechende Regelung für das sonstige Sondergebiet „Astronomiepark“ nicht vorgesehen.

In Zusammenhang mit der späteren Anlage der Stellplätze wird auf die Umsetzung bzw. Einhaltung der Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) hingewiesen. Hiernach ist im Rahmen von Neubauvorhaben von Nicht-Wohngebäuden gemäß § 7 GEIG mit mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Darüber hinaus ist zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

Leitungsinfrastruktur bedeutet gemäß § 2 Nr. 10 GEIG *„die Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden vom Stellplatz über den Zählpunkt eines Anschlussnutzers bis zu den Schutzelementen.“*

In Hinblick auf die Errichtung des Ladepunktes ist zusätzlich § 5 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu berücksichtigen.

### **5.8 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB)**

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die sich auf die Zufahrtmöglichkeiten auf das Grundstück auswirken, werden die gültigen Regelungen des Bebauungsplans „Astheimer Straße“ geändert.

Im Jahr 2020 erfolgte auf der Astheimer Straße die Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Westen (Astheim), so dass nun eine Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ausgehend von der Astheimer Straße zulässig ist. Da dieser Straßenabschnitt zuvor außerhalb der Ortsdurchfahrt lag und somit an dieser Stelle als Landesstraße definiert war, waren direkte Grundstückszufahrten nicht zulässig. Darüber hinaus mussten bauliche Anlagen einen Abstand von 20 m zu Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Einschränkungen im Bereich der Grundstücksnutzung entfallen nun nach Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Da nun eine Erschließung über die Astheimer Straße zulässig ist, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Erschließung aus nördlicher Richtung über die Astheimer Straße erfolgen soll. Um den dort befindlichen Baumbestand jedoch weitmöglich zu erhalten wird ein

Einfahrtsbereich festgesetzt, welcher lediglich an zwei Stellen für eine Gesamtbreite von 14,00 m mit Zufahrten durchbrochen werden darf.

Eine ähnliche Regelung findet für die Zufahrt zum zeichnerisch festgesetzten Parkplatz Anwendung. Auch hier ist die Anlage von zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite zur Erschließung des Parkplatzes von 14,00 m zulässig.

Da im Norden, als auch im Westen des Geltungsbereichs Bäume sowie ein Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt sind und durch die Zufahrten Durchschneidung dieser und ein Entfall einzelner Strukturen zu erwarten ist, werden ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Diese werden unter Kapitel 5.12 näher erläutert.

Darüber hinaus ist es ein zusätzliches Anliegen der Gemeinde, eine Möglichkeit zu schaffen, der Parkplatzfläche eine weitere sinnvolle Nutzung zuzuweisen. So soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, auf der in Rede stehenden Fläche Strom aus erneuerbaren Energien zu gewinnen, welcher beispielsweise gemeindlichen Haushalten zur Verfügung gestellt oder zum Betrieb von Ladepunkten zur Versorgung elektrische betriebener Fahrzeuge genutzt werden kann. Entsprechend regelt der Bebauungsplan, dass eine Überbauung der Fläche mit Solar- bzw. Photovoltaikmodulen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig ist.

Somit könnten auf der Fläche zwei Nutzungen miteinander verbunden und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

Auch im Rahmen der Änderung von Bebauungsplänen sowie Maßnahmen der Innenentwicklung gilt es, möglichst flächensparende und flächenschonende Planungskonzepte zu verfolgen, um den Anteil der vollversiegelten Flächen möglichst gering zu halten und eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Vollversiegelte Flächen hemmen die Niederschlagswasserversickerung und erhöhen den Oberflächenabfluss vom Grundstück. Um diese Aspekte zu reduzieren, werden hinsichtlich der Flächenversiegelung und der Rückhaltung von Niederschlagswasser Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sollen bestehende Festsetzungen zur Thematik übernommen und ergänzt werden, um dem Thema der Niederschlagswasserbehandlung hinreichend Rechnung zu tragen.

### **5.9.1 Oberflächenbefestigung**

Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird geregelt, dass zu Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwege sowie darüber hinaus nicht überdachte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu werden sind, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Somit sind zur Flächenbefestigung beispielsweise Drain- oder Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster oder Pflasterarten mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % verwendbar. Ferner sind einfache Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken zu den wasserdurchlässigen Belägen zu zählen und können Anwendung finden.

Durch diese Regelung soll möglichst viel des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück gehalten und dort zur Versickerung gebracht werden, um einen Abfluss auf umliegende Fläche bzw. die Straße und somit in den Kanal zu vermeiden. Dies dient der Haltung des Niederschlagswassers im Wasserkreislauf und wirkt einem erhöhten Oberflächenabfluss entgegen.

### **5.9.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Erhalt der bestehenden Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Astheimer Straße“ mit folgendem Wortlaut:

*„Das Niederschlagswasser der Dachflächen, soweit es nicht als Brauchwasser weiterverwendet wird, sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, soll – soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – versickert werden.*

*Die Versickerungsanlagen dürfen eine Sohlhöhe von 85,60 m üNNH nicht unterschreiten.*

*Alternativ ist eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation zulässig.*

*Die Hof- und Übungsflächen sowie die Stellflächen und Waschplätze der Einsatzfahrzeuge der Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes dürfen nicht versickert werden und sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Stellflächen der Einsatzfahrzeuge und die Stellflächen für Busse für den Astropark sind ebenfalls von der Versickerung ausgenommen.“*

Das Regierungspräsidium weißt in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Datum vom 10.01.2023 darauf hin, dass im Rahmen der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist. Zusätzlich wird auf die Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen. Ferner sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

## **5.10 Maßnahmen für den Artenschutz**

Erhalt der bestehenden Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Astheimer Straße“ mit folgendem Wortlaut:

*„Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.“*

## **5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Um weiterhin eine hinreichende Durchgrünung der Flächen sowie randlichen Einfassung durch Grünstrukturen zu gewährleisten, behalten die Festsetzung zur Grundstücksbegrünung sowie der randlichen Eingrünung des Ur-Bebauungsplan weiterhin ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden die Festsetzungen noch einmal wiedergegeben.

### **5.11.1 Grundstücksbepflanzung**

*Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.*

### **5.11.2 Grundstücksrandeingrünung**

*Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:*

- *Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.*

## **5.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abd. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **5.12.1 Gehölzbepflanzung**

Bezüglich der im westlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt zunächst die textliche Festsetzung des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung. Dies wird jedoch durch eine Ausnahmeregelung mit nachfolgendem Wortlaut ergänzt, die eine Durchschneidung der Fläche zur Schaffung von zwei Zufahrten zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ dient.

„In der zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist die Anlage von 2 Zufahrten zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ mit einer maximalen Breite von 14,00 m zulässige. Die hierfür zu entfernenden Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.“

Die Ausnahmeregelung zur Generierung der Zufahrten wird jedoch mit der Vorgabe zum Ersatz der hierfür entfallenden Gehölze verknüpft, so dass die Gehölzbestände nicht ersatzlos entfallen dürfen.

### **5.12.2 Bäume**

Im Rahmen der Schaffung von Grundstückszufahrten zur Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist insbesondere auf den Erhalt der Baumstandorte zu achten, so dass im Rahmen der Planung der Zufahrten ausgehend von der Astheimer Straße zunächst der Erhalt der Bäume anzustreben ist.

Ergibt sich jedoch im Rahmen der Planung der Sachverhalt, dass einzelne Baumstandorte nicht erhalten werden können, um beispielsweise eine Zufahrtsbreite für eine sachgerechte Nutzung durch die Löschfahrzeuge zu gewährleisten, ist die Entfernung einzelner zum Erhalt festgesetzter Bäume zulässig. Jedoch ist ein Ersatz der entfernten Bäume durch neue Bäume, heimischer und standortgerechter Gehölze gleicher Wuchsart vorzusehen.

Im Übrigen bleibt der Teil der Textfestsetzung zum Erhalt der Bäume mit nachfolgendem Wortlaut erhalten:

*„Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.“*

*Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.“*

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 HBO**

### **5.13 Dachform und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Bezüglich der Dachformen soll im Rahmen der vorliegenden Änderung die Möglichkeit zur Verwendung aller Dachformen gegeben werden, um eine größere Baufreiheit zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies vertretbar, da zwei besondere Nutzungen und Gebäude auf der Fläche vorgesehen sind.

### **5.14 Einfriedung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Festsetzung des Ur-Bebauungsplans zum Thema Einfriedungen wird im Rahmen der vorliegenden Änderung durch die Benennung weiterer, zusätzlich zulässiger Einfriedungen erweitert. Insbesondere auf die Zulässigkeit lebender Einfriedungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen wird hingewiesen, um eine Eingrünung bzw. Durchgrünung der Fläche zu erreichen. Darüber hinaus sind



weiterhin transparent wirkende Einfriedungen aus Metall wie Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Um ein nicht gewolltes vollständiges Abschotten einzelner Nutzungen zu ermöglichen wird darüber hinaus regelt, dass die Errichtung von Mauern unzulässig ist.

### **5.15 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Hinsichtlich der Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im südlichen Areal des Geltungsbereichs von „Privater Grünfläche – Astropark“ zu einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Astronomiepark ist in Folge auch die Festsetzung hinsichtlich der Werbeanlagen anzupassen, um eine abgestimmte Planung zu erreichen. Entsprechend wird die Festsetzung zu Werbeanlagen wie folgt angepasst:

„Fremdwerbung ist im Plangebiet nicht zulässig.“

Darüber hinaus erfolgt, wie bereits in den Kapiteln zuvor erläutert, die Verlegung der Ortsdurchfahrt, so dass die nördlich an das Plangebiet angrenzende Astheimer Straße nicht mehr die Widmung einer Landesstraße hat, so dass hier nun kein Abstand mit baulichen Anlagen zur Straße von 20 m eingehalten werden muss. Diese Vorgabe resultiert aus dem Landesstraßengesetz Hessen und bezieht sich auf Landes- und Kreisstraßen, jedoch nicht auf Gemeindestraßen. Entsprechend wird nachfolgende Passage in der Textfestsetzung ersatzlos gestrichen:

~~„Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie, sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone zur Landesstraße L 3040 unzulässig.“~~

Die weitergehenden Regelungen zu Werbeanlagen werden durch die vorliegende Planung nicht geändert, so dass diese weiterhin Bestand haben und in den Textfestsetzungen übernommen und in kursiver Schrift dargestellt werden.

## **6 Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG**

### **6.1 Niederschlagswassersammlung**

Das von den Dachflächen baulicher Anlagen abfließende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist beispielsweise mittels Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z. B. zur Bewässerung der Freiflächen oder zur WC-Spülung zu verwenden. Die Anlagen zur Regenwassersammlung sind wasserdurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

## **7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **7.1 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Gemäß § 9 (5) BauGB sollen in Bebauungsplänen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, welcher mit Datum vom 24.04.1999 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr. 21/1999, S. 1659ff) veröffentlicht wurde. Eine Überarbeitung wurde ergänzend am 31.07.2006 im Staatsanzeiger (Nr.

31/2006, S. 1704) veröffentlicht. Im Rahmen der Umsetzung künftiger Vorhaben sind im Einzelnen somit die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ zu beachten.

Die Erforderlichkeit der Erarbeitung eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ergab sich aufgrund der teilweise stark schwankenden Grundwasserstände und entsprechender Nass- und Trockenperioden in der Vergangenheit, die in Folge zu starken Schäden an Gebäuden führten. Ziel ist es, unter Betrachtung der unterschiedlichen und konkurrierenden Landnutzungen im Hessischen Ried die örtliche und regionale Wasserversorgung zu sichern, Gebäudeschäden infolge von Setzungen durch zu niedrige Grundwasserstände in Trockenperioden zu vermeiden sowie grundwasserabhängiger Vegetationsstandorte (z. B. Wad- und Feuchtgebiete) durch geeignete Maßnahmen zu sichern bzw. zu schützen. Durch entsprechende Maßnahmen können Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände entstehen.

Das Hessische Ried ist insgesamt durch schwankende Grundwasserstände geprägt, so dass im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und dieses somit als vernässungsgefährdete Fläche gemäß § 9 (5) BauGB zu kennzeichnen ist. Es ist entsprechend im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund dieser Standortbedingungen werden besondere Maßnahmen erforderlich, so dass mit zusätzlichen Aufwendungen in Hinblick auf baulichen Maßnahmen zu rechnen ist, um Gebäudeschäden zu vermeiden (Vernässung durch zu hohe Grundwasserstände bzw. Setzrisse in Trockenperioden durch Austrocknung und Schrumpfungen aufgrund zu niedriger Grundwasserstände).

## **7.2 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

Gemäß § 9 (6a) BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins gemäß § 78b (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Aus der im Rahmen der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein erstellten Hochwassergefahrenkarte geht hervor, dass das Plangebiet im Rahmen eines Extremhochwassers (HQ extrem) oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (beispielsweise einem Deichbruch) überschwemmt werden kann. Die für das Plangebiet relevante Hochwassergefahrenkarte kann unter nachfolgender Internetseite eingesehen werden: [https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGK\\_Rhein\\_G-83.pdf](https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGK_Rhein_G-83.pdf).

Aus der Hochwasser-Gefahrenkarte HWGK Rhein G-83 von November 2012 geht hervor, dass bei aktuellem Geländeniveau mit Überschwemmungen der Fläche vornehmlich von 201 cm mit bis zu 400 cm gerechnet werden muss. In einem kleinen Teilbereich in Angrenzung zur Astheimer Straße ist mit einer Überschwemmungshöhe von 101 cm bis 200 cm zu rechnen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, so dass entsprechend empfohlen wird, Vorsorgemaßnahmen aufgrund dieser Standortbedingungen zu treffen.

Gemäß § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) BauGB oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und (5) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Im Rahmen von Neubauvorhaben oder Sanierungen sind soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen entsprechende dem aktuellen Stand der Technik zur Verringerung des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen vorzusehen. Insgesamt empfiehlt es sich im Rahmen von Neubauvorhaben oder Erweiterungen entsprechende essentielle Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung des Schadensausmaßes im Überschwemmungsfall zu treffen.

### 7.3 Hinweise zum Denkmalschutz

Bereits im Rahmen des Planverfahrens zum Ur-Bebauungsplan hat das Landesamt für Denkmalpflege bereits darauf hingewiesen, dass sich Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Entsprechend wird nachfolgender Hinweis weiterhin auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung auf die Planurkunde aufgenommen:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler)*

- *Ein fränkischer Bestattungsort*
- *Eisenzeitlicher Gräber*
- *Römische Siedlungsspuren*

*Das Landesamt für Denkmalpflege wies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Astheimer Straße“ auf folgendes hin:*

*„Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG (Zustimmung oder Verweigerung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bauantrag ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.“*

### 7.4 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen Altlasten, Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden bedürfen, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollten sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse dafür ergeben, 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 wird das Einschalten eines Fachgutachters für Altlastenfragen erforderlich.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 7.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt gemäß Stellungnahme des Kampfmittelrumdienstes vom 03.01.2023 innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Für den nördlichen Bereich erfolgten Bereich im Jahr 2022 Kampfmitteluntersuchungen im Rahmen der Vorbereitungen der Baumaßnahme zur Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses.

Die Untersuchungen und der geophysikalische Bericht wurden durch das Unternehmen Tauber Explosive Management und Co. KG durchgeführt und vorgelegt. Der Bericht mit Datum vom 20.07.2022 eröffnet im Ergebnis Funde von 50 Anomalien, welche als kampfmittelrelevant eingestuft werden und die in einer beigefügten Karte dargestellt sind. Für diese wird eine empfohlen, sie mittels Aufgrabungen zu überprüfen.

Entsprechend erfolgt im September 2012 eine Untersuchung einzelner Anomalien vor Ort. Die Ergebnisse wurden erneut in einem Bericht mit Datum vom 04.10.2023. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass im Boden befindliche Metallteile von Kabeln oder Metallschrott die

Anomalien in der geophysikalischen Prospektion verursacht haben. Munition oder Munitionsteile wurden keine geborgen. Die Karte des Berichts wird als Anlage der Begründung beigefügt. Die hier dargestellten Flächen sind entsprechend der Legendensignatur für die weitere Bearbeitung freigegebene, mit Ausnahme von Bohr- und Rammarbeiten. Eine übrige Teilfläche von 1110 m<sup>2</sup> kann nach Überprüfung der übrigen Anomalien freigegeben werden.

Für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes (Astropark) sind ebenfalls entsprechende Untersuchungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen, sofern bodeneingreifende Maßnahmen vorgesehen werden.

## **7.6 Hinweise zu Versickerung, Niederschlagswasser und Betriebswasser**

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2023 darauf hin, dass Rigolen nicht unter wasserdurchlässigen Stellplätzen bzw. beparkten Flächen liegen dürfen. Zusätzlich sind zwischen Versickerungsanlagen und Bäumen Mindestabstände einzuhalten, sofern keine speziellen Baumrigolen Anwendung finden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Hof- und Übungsflächen sowie die Stellflächen und Waschplätze der Einsatzfahrzeuge der Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes nicht versickert werden dürfen. Sie sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Ferner sind ebenfalls die Stellflächen der Einsatzfahrzeuge und die Stellflächen für Busse für den Astropark von der Versickerung ausgenommen.

Ergänzend wird seitens der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde Folgendes angemerkt:

*„Da die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und deren Material (wie Schläuche, Seile etc.) potentiell auch mit wassergefährdenden Stoffen Kontakt haben, ist sicherzustellen, dass diese Stoffe bei Bestückungs- oder Reinigungsarbeiten nicht in den Boden respektive ins Grundwasser gelangen. Auch bei Übungen vor Ort ist sicherzustellen, dass keine unerwünschten Stoffe in die Umwelt gelangen und ordnungsgemäß entsorgt werden.“*

*Die ordnungsgemäße Entsorgung von Reinigungswasser, z. Bsp. Aus der Stiefelwäsche, der Fahrzeugwäsche und Grobreinigung der Einsatzkleidung oder dem Wasser von der Übungsfläche, ist mit dem zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen (städtische Stadtentwässerung/Kläranlagenbetreiber) zu klären.“*

## **7.7 Artenschutzrechtlicher Hinweis**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Zur Vermeidung müssen folgende Vorgaben berücksichtigt 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.

1. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie die Räumung des Baufelds ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bei Neubaumaßnahmen wird empfohlen, künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen für die in Hessen im Rückgang befindliche Gebäudebrüter, wie zum Beispiel Haussperling und Mauersegler, einzuplanen. Der Einbau solcher Elemente trägt dazu bei, die Biodiversität zu erhalten bzw. zu fördern und ist als aktiver Naturschutz mit Maßnahmen zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen.



## 7.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

Um den Rückgang der Artenvielfalt insbesondere der Insekten zu verringern werden Bestimmungen zur Außenbeleuchtung beschrieben. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z.B. für Käfer und Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z.B. eine Abstrahlung nach oben verhindert wird. Des Weiteren sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes).

## 7.9 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Verhinderung/Minimierung von Vogelschlag an Glas sind große Glasflächen, Eckverglasungen und transparente Absturzsicherungen in der Planung möglichst auszuschließen, da diese eine besondere Gefahrenstelle für Vögel darstellen. Werden Glasflächen über einer Größe von 5 qm in der Planung vorgesehen, sind vorsorglich Maßnahmen vorzusehen, die eine signifikante Erhöhung des Vogelschlags und ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 5 BNatSchG vermeiden.

Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht) 2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## 8 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ über die Astheimer Straße, welche in östlicher Richtung einen Anschluss an den Ortskern der Gemeinde Trebur gewährleistet, und im weiteren Verlauf Richtung Norden einen Anschluss an das überörtliche Straßensystem ermöglicht. Hier besteht somit Anschluss an die Landesstraße L3012, welche im nördlichen Verlauf einer Anbindung an die Autobahn in Richtung Mainz/Wiesbaden sowie Darmstadt/Frankfurt gewährleistet.

Im Verlauf der Astheimer Straße in Richtung Osten besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 3040, welche die direkte Verbindung zum Ortsteil Astheim darstellt.

Die Erschließung der südlichen gelegenen Flächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Astronomiepark“) erfolgt ausgehend von der Astheimer Straße in Richtung Süden über die Zufahrt zum Freibad Trebur. Ausgehend von dieser wird der geplante öffentliche Parkplatz später erschlossen.

Da auf diesem ebenfalls die notwendigen Stellplätze für den geplanten Astropark untergebracht werden, besteht indirekt auch eine äußere Erschließung der Fläche des sonstigen Sondergebietes.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr

Im näheren Umfeld (ca. 200 m bis 250 m entfernt in östlicher Richtung) des Plangebietes befindet sich die Bushaltestellen „MPS/Sportstätten“ mit Haltestellen für beide Fahrrichtungen sowie die Haltestelle „Mittelpunktschule“ für Schulbusse an der Mittelpunktschule entlang der Astheimer Straße.

Dem nachfolgenden Auszug aus dem Geoportal des Kreises Groß-Gerau sind die Lage der Haltestellen sowie die hier verkehrenden Buslinien zu erkennen. Insgesamt fahren 4 Buslinien (22, 23, 24, 26) die Haltestellen an und führen Richtung Rüsselsheim, über Geinsheim nach Groß-Gerau, über Astheim nach Ginsheim und in Richtung Nauheim. Über die Linie 26 kann darüber hinaus Bauschheim

erreicht werden. Somit besteht bereits eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in alle Richtungen.



**Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal des Kreises Groß-Gerau (unmaßstäbliche Darstellung)**

Weitergehender Anschluss an den Schienengebundenen Nahverkehr wird in Rüsselsheim, Nauheim, Groß-Gerau und Ginsheim gewährleistet. Hierüber bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Mainz, Wiesbaden und Frankfurt.

Darüber hinaus ist die Fläche durch den im nördlichen verlaufenden Fuß- und Radweg für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Ebenfalls ist das Plangebiet aus südlicher Richtung über die Theobaldstraße und die Fortführung in Richtung Norden zur Astheimer Straße und am bestehenden Freibad vorbei für den Fuß- und Radverkehr erschlossen.

#### Verkehrsgutachten

Hessen Mobil als Straßenbaulastträger hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Datum vom 01.02.2023 eingereicht. In diesem Zusammenhang wurden Angaben zu erwarteten Verkehrsaufkommen durch die vorgesehenen Nutzungen und eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gefordert. Negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden bzw. alternativ Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

In Anlehnung an diese Stellungnahme wurde ein Planungsbüro zur Untersuchung und Bewertung der verkehrlichen Situation beauftragt. Das beauftragte Gutachterbüro Freudl Verkehrsplanung, Rheinhausenstraße 40-42, 64283 Darmstadt ein Gutachten zur verkehrlichen Bewertung mit Datum vom 12.04.2023 vorgelegt, welches zum Ergebnis kommt, dass der Knotenpunkt eine geringfügige Mehrbelastung durch die Planungen erhält, jedoch weiterhin eine leistungsfähige Abwicklung der entstehenden Verkehrsmengen gewährleistet ist. Eine Veränderung der Zufahrtssituation ist nicht erforderlich.

Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

## 9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des der nördlichen Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ mit den Medien Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation ist über die Verlegung von Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Leitungsverläufe in der in der Astheimer Straße vorgesehen.

Für die Versorgung der südlichen Fläche des sonstigen Sondergebietes „Astronomiepark“ ist anzunehmen, dass hier ein Anschluss an die Leitungsverläufe möglich ist, welche ebenfalls das Freibad mit den zuvor benannten Medien versorgen.

### Telekom

Die Telekom weist in Ihrer Stellungnahme vom 28.12.2022 darauf hin, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes Telekommunikationsleitungen des Versorgers befinden. Die Leitungsauskunft ist in der Anlage zur Begründung aufgenommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Berücksichtigung der Leitungsverläufe.

Im Rahmen der Ausführungsplanung bittet die Telekom Technik GmbH um eine möglichst frühzeitige Mitteilung des Beginns und des Ablaufs von Erschließungsmaßnahmen (mindestens 6 Monate vorher) seitens der Bauherren, um den Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu koordinieren und einen möglichst reibungslosen Ablauf zu ermöglichen.

### Gas

Aus der Stellungnahme der Mainzer Netze mit Datum vom 20.01.2023 geht hervor, dass der in der Planzeichnung des ur-Bebauungsplans aufgenommene Leitungsverlauf der Gas-Hochdruckleitung nicht korrekt dargestellt ist. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung korrigiert und darüber hinaus der erforderliche, beidseitige Schutzstreifen von 4 m (2 m zu beiden Seiten) dargestellt.

Der benannte Schutzstreifen von insgesamt 4 m Breite ist von Bauwerken, Bäumen und lagerndem Material freizuhalten. Einfriedungen dürfen lediglich mit einem leicht zu entfernenden niedrigen Drahtzaun vorgenommen werden.

### Trink- und Löschwasser

Die notwendige Bereitstellung von Trink- und Löschwasser wurde beim Versorger mittels Schätzungen zum Trinkwasserbedarf und den gelten Vorgaben zum Löschwasserbedarf angefragt. Gemäß Aussage des Gerauer Landes mit Datum von 11.05.2023 können die Wasserversorgung des Grundstücks sowie der Grundschutz zur Löschwasserversorgung mit bis zu 48 m<sup>3</sup>/h aus öffentlichen Hydranten gewährleistet werden.

## 10 Immissionsschutz

### Emissionsquellen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Trebur und wird durch Freizeitanlagen (Freibad, Stadion, Tennisplätze), eine Asylbewerberunterkunft, eine weiterführende Schule (Mittelpunktschule) und eine Kindertagesstätte eingerahmt. In weitere Entfernung Richtung Norden und Osten ist Wohnbebauung zu verorten.

Durch die im Umfeld zu verortenden Freizeitanlagen (Freibad, Tennisplätze) ist mit jahres- sowie tageszeitlichen und somit temporären Schallemissionen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Prägung des Umfeldes sind diese Schallemissionen als ortsüblich einzustufen und erfordern keine weitergehenden Untersuchungen bzw. Schallschutzfestsetzungen.

In Bezug auf den östlich angrenzenden Kita-Standort ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Geräuschemissionen durch Kinderlärm auf Spielplätzen, Kindertagesstätten etc. gemäß § 22 Nr. 1a

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) um keine schädlichen Umwelteinwirkungen handelt, so dass eine Ermittlung der Geräuschemissionen nicht durch den Gesetzgeber vorgesehen ist.

Von den im weiteren Umfeld gelegenen Wohngebäuden ist nicht mit unverträglichen Schallemissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

Insgesamt wird vorliegend kein Gebiet entwickelt, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, sondern im gesamten Geltungsbereich lediglich durch Nutzungen charakterisiert wird, welche ausschließlich einen temporären Aufenthalt von Personen vorsieht.

Wie bereits aus den Ausführungen zur übergeordneten Planungsebene des Regionalplans hervorgeht, liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Frankfurter Flughafens. Innerhalb dieses Gebietes gelten gemäß Ziel Z3.4.4-1 des Regionalplans Südhessen Beschränkungen für die Neuausweisung von Wohn- und Mischgebieten. Diese sind jedoch nicht für Flächen anzuwenden, die innerhalb des Vorranggebietes „Siedlung/Bestand“ liegen oder innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Lage der Fläche, welche beide zuvor benannten Kriterien erfüllt und darüber hinaus keine Entwicklung eines Gebietes vorsieht, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, ist die Lage innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone gemäß Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vorliegend zu vernachlässigen.

Darüber hinaus liegt die Plangebietsfläche außerhalb der Tag- und Nachschutzzonen gemäß des Fluglärmschutzgesetz. Jedoch liegt diese in räumlicher Nähe Richtung Norden.

#### Immissionen auf das Umfeld

Die Freizeiteinrichtungen im südwestlichen, südlichen und nördlichen Bereich generieren keinen dauerhaften sondern lediglich einen temporären Aufenthalt von Personen auf den Flächen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass durch die Neuplanungen zum Feuerwehrgerätehaus an diesem Standort keine regelmäßigen bzw. dauerhaften Schallbelastungen auf Personen vorbereitet werden. Darüber hinaus stellen erhöhte Schallbelastungen beispielsweise durch die Benutzung eines Löschfahrzeuges unter Einsatz des Martinshorns Notfallsituationen dar, welche gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) und Punkt Nr. 7.1 als Ausnahmeregelung in Notsituationen definiert ist. Der Wortlaut der Vorschrift wird nachfolgend wiedergegeben.

#### **„Ausnahmeregelung für Notsituationen**

*Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“*

Entsprechend bedürfen die durch den Feuerwehrstandort in Notfallsituationen ausgelöste Schallbelastungen keiner weitergehenden schallschutztechnischen Untersuchung sowie spezieller Schallschutztechnischer Festsetzungen.

Darüber hinaus erfolgt durch die Neuplanung eine Verschiebung des Feuerwehrstandortes in Richtung Westen und somit weg von der bestehenden Wohnbebauung. Der aktuelle Feuerwehrstandort ist östlich der Kindertagesstätte zu verorten, zukünftig wird er östlich und somit direkt am Ortsrand liegen. Entsprechend wird sich dies zusätzlich positiv auf die Wohnbebauung auswirken. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist in einer Entfernung von ca. 200 m zu verorten.

Hinsichtlich der südlichen Fläche, welche im östlichen Bereich im Sinne einer Freizeitanlage mit Ausstellungscharakter (Astronomiepark) genutzt werden soll, ist von einer Einfügung in die Umgebungsbebauung und die Prägung durch zahlreiche Freizeitanlagen auszugehen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Anlage mit Ausstellungscharakter, welche innerhalb von geschlossenen Räumen besucht wird, so dass hier nicht mit erhöhten Schallimmissionen auf die Umgebung zu rechnen ist. Darüber hinaus liegt auch die nächste Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 200 m zum Gebiet. Ferner ist die Umgebung bereits durch temporären Freizeitlärm (Sportanlagen,

Nutzung außerhalb geschlossener Räume) geprägt und durch entsprechende Freizeitanlagen charakterisiert, so dass im Umfeld des Plangebietes mit höheren Schallemissionen zu rechnen ist, als durch die Planung des Astronomieparks ausgelöst werden. Mit einer Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung ist durch die Planung nicht zu rechnen.

Bezüglich des geplanten öffentlichen Parkplatzes besteht ebenfalls bereits eine ähnliche Prägung im Umfeld durch die Stellplatzanlage des Freibades sowie in südlicher Richtung die Parkanlage des Stadions. Darüber hinaus ist hier ebenfalls mit einer temporären Nutzung der Flächen auszugehen, da die Stellplatzanlage vornehmlich zur wärmeren Jahreszeit als Erweiterung des Freibadparkplatzes zu betrachten ist. Zusätzlich sind hier die notwendigen Stellplätze des Astronomieparks untergebracht, so dass diesbezüglich mit einer ganzjährigen Nutzung der Fläche zu rechnen ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist in einer Entfernung von 250 bis 300 m zu verorten, so dass ein großer Abstand zur Wohnbebauung gewährleistet wird und nicht mit erheblich erhöhten Schallbelastungen zu rechnen ist.

## 11 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

### 11.1 Schwellenwertprüfung nach § 13a BauGB und Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die in Rede stehende Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Basis des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Für dieses Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Beteiligung die Vorschriften des § 13 (2) Satz 1 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann.

Zusätzlich sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Satz 1 BauGB die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB anzuwenden. Danach gilt, dass auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen wird.

Des Weiteren ist eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Es ist zu beachten, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, welche in einem engen räumlichen, sachlichen als auch zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mit zu betrachten sind. Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Für diesen Fall gilt jedoch als Grundlage eine Vorprüfung des Einzelfalls, die in ihrem Ergebnis zu dem Schluss gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat die im weiteren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Plangebietsgröße beträgt vorliegend ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Da der Bebauungsplan maximal zulässige Grundflächen festsetzt, kann die maximal zulässige Grundstücksversiegelung klar definiert werden. Darüber hinaus wird jedoch der zulässige Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> bereits durch die absolute Plangebietsgröße deutlich unterschritten, so dass bereits aufgrund dieses Parameters eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist.

Für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung ergibt sich somit folgende maximal zulässige Grundfläche:

GR Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ + GR sonstiges Sondergebiet „Astropark“ + Parkplatzfläche

$$\rightarrow 3.800 \text{ m}^2 + 1.400 \text{ m}^2 + \text{ca. } 4.000 \text{ m}^2 = \underline{9.200 \text{ m}^2}$$

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung und Versiegelung der Fläche unterschreitet die geplante Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.



Gemäß § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen.

Durch die umliegende Bebauung (bereits durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet), die Ausstattung der Fläche sowie der vorgeschriebenen Rodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, wird keine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen erwartet.

Nationale Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Naturpark oder Landschaftsschutzgebiete) oder entsprechend geschützte Strukturen nach Bundesnaturschutzgesetz ergänzt durch das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (wie z. B. Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope o. ä.) sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 100 m in südwestlicher Richtung ist das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ (VGS 6217-403) zu verorten. Die in Rede stehende Gebietsentwicklung entspricht weiterhin dem grundständigen Ziel des Ur-Bebauungsplans aus dem Jahr 2013, für welchen bereits ein Gutachten erarbeitet wurde, welche die artenschutzrechtliche Situation beschreibt und bewertet. Mit einer Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend nicht zu rechnen ist. Somit ist eine Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.

Nach § 13a (2) Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend besteht keine Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur- und Landschaft.

## 11.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf, liegt innerhalb des Hauptortes Trebur und zeigt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Gehölzstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus verläuft im Norden des Gebietes ein Fuß- und Radweg durch das Gebiet, welcher von Bäumen gesäumt ist.

Im Umfeld des Plangebietes sind differenzierte Nutzungen zu verorten. Während im Westen der Schwimmbadparkplatz an den Geltungsbereich angrenzt, ist in südlicher Richtung ein Asylbewerberwohnheim zu finden. An die östliche Plangebietsgrenze gliedert sich die Kindertagesstätte Pustebume, während das Gebiet im Norden an die Astheimer Straße angrenzt. Im weiteren Umfeld Richtung Norden und Osten gliedern sich Sportflächen sowie Wohnhäuser an.

Darüber hinaus werden weiterhin zur Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes sowie zum Erhalt bestehender Strukturen im Gebiet vorgesehen. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan ergänzend Hinweise zum Artenschutz wie beispielsweise die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht vornehmlich die Änderung einzelner, kleinerer Aspekte vor, wie z. B. die Zufahrtssituation auf die zwei separaten Nutzungseinheiten, Konkretisierung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie die Anlage einer Stellplatzfläche. Eine grundlegende Änderung der Planung sowie des Planungsziels gegenüber dem Ur-Bebauungsplan liegt nicht vor und wird auch nicht angestrebt (Weiterhin Standort für Feuerwehr sowie Errichtung einer Freizeitanlage Astronomiepark“).

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans ein Artenschutzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die vorgesehene Planung für die vorkommenden Arten mit günstigen Erhaltungszustand durch die Festsetzungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Für die Arten mit unzureichendem Erhaltungszustand werden die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen als positiv eingestuft. Eine Änderung dieser Maßnahmen ist grundlegend nicht vorgesehen. Für eine potentielle Entfernung von Grünstrukturen im westlichen Bereich werden jedoch Festsetzungen getroffen, um einen Ersatz für die Entfernung von Gehölzen im Gebiet zu schaffen. Darüber hinaus wird erläutert, dass im Umfeld des Plangebietes noch ausreichend Ausweichlebensräume bestehend

bleiben (Artenschutzgutachten, ÖKOPLANUNG 2011). Eine Veränderung der Bestandsituation ist vorliegend nicht zu erkennen.

## **12 Aussagen zum Umweltbericht**

Gemäß § 13a Satz 1 BauGB kann das beschleunigte Verfahren unter anderem für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie dies vorliegend vorgesehen ist, angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) Satz 1 BauGB. Entsprechend wird gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Da aus den zuvor benannten Gründen die Erarbeitung eines Umweltberichts im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich ist, wird entsprechend von der Erarbeitung eines Solchen abgesehen.

### **Separate Anlagen:**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Astheimer Straße“ – verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Rheinhessenstraße 40-42, 64283 Darmstadt, Datum vom 12.04.2023

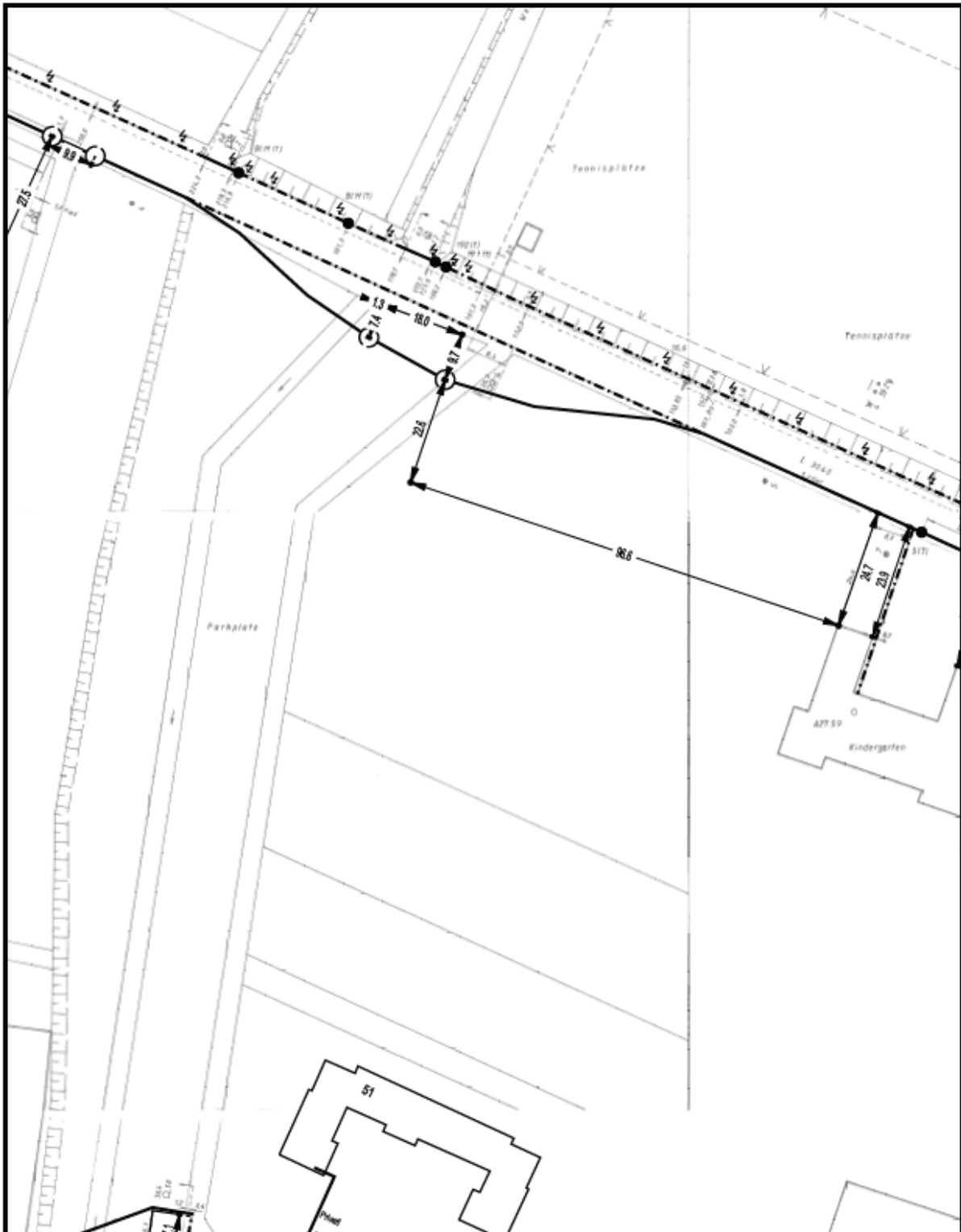
**Anlage:**

Anlage zum Bericht der Kampfmittelsondierung vom 04.10.2022

**BV: Trebur, Astheimer Straße 86 Neubau der Freiwilligen Feuerwehr -  
Kampfmittelsondierung**



Trassenauskunft Telekom:



Datum/Uhrzeit: 24.2.2023 10:08:55	Referenznr.: 6558922
Astheimer Str. 88 65468 Trebur	
PTI 12 Mainz / Wiesbaden	
Maßstab: 1:1000	gültig bis: 26.3.2023

**Trassenauskunft Kabel**

