



Gemeinde **Trebur**

**GEMEINDE TREBUR
ORTSTEIL ASTHEIM**

**Begründung zur
4. Änderung des Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Astheim"**

g e m ä ß § 9 (8) B a u G B

Stand: 28. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung	- 1 -
2	Rechtliche Grundlagen	- 2 -
3	Bestandssituation und Lage des Plangebiets	- 2 -
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	- 3 -
4.1	Regionalplan Südhessen	- 3 -
4.2	Flächennutzungsplan	- 4 -
4.3	Umweltbezogene Vorgaben	- 5 -
5	Änderungsinhalte	- 5 -
5.1	Änderungen der Festsetzung	- 5 -
5.2	Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB	- 5 -
5.3	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB	- 6 -
5.4	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB	- 6 -
5.5	Erschließung	- 7 -
5.6	Ver- und Entsorgung	- 7 -
5.7	Immissionsschutz	- 8 -
5.8	Altlasten	- 8 -
5.9	Hinweis des Kampfmittelräumdienstes	- 8 -
5.10	Denkmalschutz	- 9 -
5.11	Brandschutz	- 9 -
6	Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	- 9 -
6.1	Schwellenwertprüfung nach § 13a BauGB und Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	- 9 -
6.2	Artenschutzrechtliche Bewertung	- 10 -
7	Aussagen zum Umweltbericht	- 10 -

1 Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung

Die Gemeinde Trebur sieht die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung für zwei Flurstücke vor. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans stellt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ dar und bezieht sich lediglich auf die Änderung der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt. Um jedoch auch kleineren Gewerbebetrieben bzw. Gewerbebetrieben mit einem geringen Flächenbedarf Möglichkeiten der Ansiedelungen ihrer Unternehmen zu bieten, soll die Mindestgrundstücksgröße im Gewerbegebiet herabgesetzt werden.

Darüber hinaus sind bereits Gewerbetreibende für die in Rede stehenden Flächen an die Gemeinde herangetreten, welche mit ihren Betriebsstandorten bisher innerhalb der Siedlungslage angesiedelt sind, für die an ihren aktuellen Betriebsstandorten jedoch kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, so dass die Betriebe ihren Standort ins Gewerbegebiet Astheim verlagern wollen. Da im Übrigen in der Gemarkung aktuell keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und Flächen für Gewerbebetriebe mit einem geringeren Flächenbedarf benötigt werden, soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung der Schaffung benötigter Flächen für bereits ortansässige Betriebe und die Haltung dieser sowie der bestehenden Arbeitsplätze im Ort.

Das Gewerbegebiet Astheim grenzt östlich an die Ortslage von Astheim an und ist im Bestand bereits fast vollständig bebaut. Lediglich die Flächen im Geltungsbereich der in Rede stehenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ sowie wenige weitere Flächen zeigen sich im Bestand derzeit ungebaut.

Das Plangebiet grenzt einerseits an die Hans-Böckler-Straße an, während nördlich in direkter Angrenzung die Kreisstraße K 159 verläuft. Diese bietet in ihrem weiteren Verlauf Richtung Osten einen Anschluss an die L 3012 und somit an das überregionale Straßennetz.



Abbildung 1.: Lageübersicht zur 4. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ (unmaßstäblich, Quelle: Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde Trebur)

2 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient durch die Herabsetzung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und der Generierung von Gewerbeflächen für kleinere Gewerbebetriebe einer Nachverdichtung im Innenbereich, so dass die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren 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 eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich ist.

3 Bestandssituation und Lage des Plangebiets

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung grenzt im Westen an bereits bebauten Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Astheim und im Osten an eine ebenfalls bachliegende Fläche an, während südlich die Hans-Böckler-Straße und nördlich die Kreisstraße K 159 anschließend. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha (ca. 4.946 m²).

Die Umgebung der Plangebietsfläche ist vornehmlich durch gewerbliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung sowie der 3. Änderung geprägt. Südöstlich sind die Bereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 1. Änderung und Erweiterung sowie dessen Änderung „Adam-Opel-Straße“ zu verorten, welche ebenfalls ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzen. Da fast alle Grundstücke im Gewerbegebiet Astheim bebaut sind, ist das Umfeld des Plangebietes maßgeblich durch Gewerbebetriebe geprägt. Lediglich wenige Freiflächen bestehen im Umfeld der Plangebietsfläche.

Die Plangebietsflächen selbst werden gemulcht und weisen eine artenarme Vegetation auf. Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich einzelne Sträucher. Nester an Gehölzen oder Bäume, die aufgrund ihrer Größe Spalten und Höhlen vorweisen könnten, befinden sich nicht im Plangebiet.



Abbildung 2.: Lageübersicht des Plangebietes im Gemeindegebiet
(unmaßstäblich; Quelle: Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde Trebur)

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen

Die Großgemeinde Trebur gehört mit seinen insgesamt vier Ortsteilen dem Landkreis Groß-Gerau an und ist Teil der Planungsregion Südhessen. Das Plangebiet ist östlich der Ortslage des Ortsteils Astheim zu verorten, welcher nordwestlich des Hauptortes Trebur liegt.

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 Verbandskammer beschlossen. Mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2010 (Staatsanzeiger 42/2011) nach Beschluss und Genehmigung durch die Landesregierung trat der Regionalen Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in Kraft.

Gemäß der Gliederung 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 und darüber hinaus ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu generieren sowie die Wohn- und Umweltbedingungen, als auch die Freiraumsituation zu verbessern.

In den Darstellungen des wirksamen Regionalplans Südhessen wird die Plangebietsfläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Darüber hinaus liegt das Gebiet derzeit noch innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Frankfurter Flughafens.

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

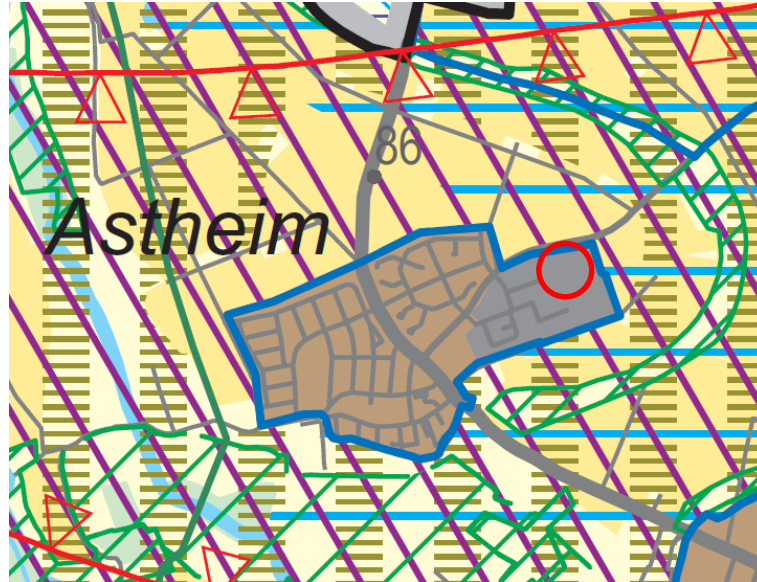


Abbildung 3.: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäbliche Darstellung)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbereich der in Rede stehenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ vollständig durch Darstellungen „gewerblicher Baufläche, Bestand“ überdeckt. Da eine Änderung des Baugebietstyps (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) nicht vorgesehen wird, sondern lediglich die Mindestgrundstücksgröße im Gewerbegebiet reduziert werden soll, wird an dieser Stelle dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

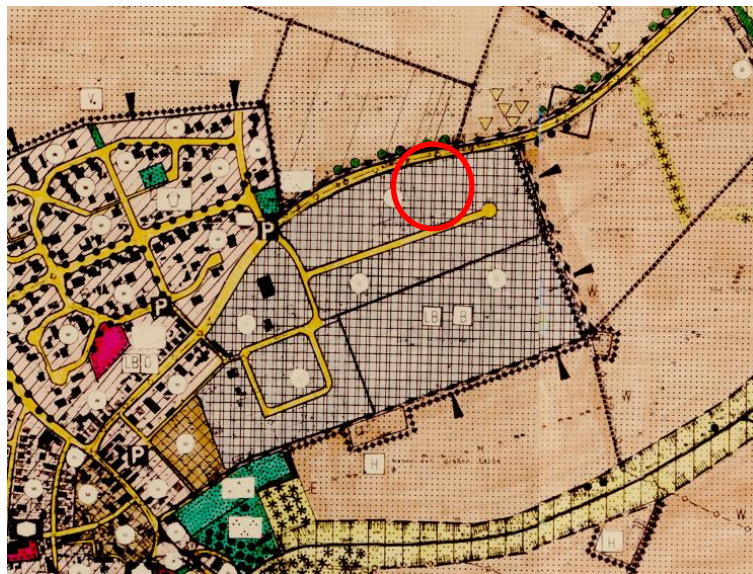


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

4.3 Umweltbezogene Vorgaben

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete (wie insbesondere Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- 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.

5 Änderungsinhalte

Die vorliegende Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung bezieht sich lediglich auf die Änderung einer Festsetzung, die Kennzeichnung von Flächen im Sinne des § 9 (5) BauGB, eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB sowie die ergänzende Aufnahme von Hinweisen auf die Planurkunde. Auf die einzelnen Aspekte wird nachfolgend im Detail eingegangen.

Die übrigen, nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung behalten für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ ihre Gültigkeit.

5.1 Änderungen der Festsetzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung wird innerhalb des vorliegend Geltungsbereichs der in Rede stehenden Änderung eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² je Gewerbegrundstück festgesetzt. Um ein bessere Vermarktung der Flächen zu ermöglichen und um zusätzlich kleineren Gewerbebetrieben bzw. Gewerbebetrieben mit einem geringen Flächenbedarf eine Möglichkeit zur Ansiedelung im Gewerbegebiet zu bieten, soll die Mindestgrundstücksgröße reduziert und mit 700 m² festgesetzt werden.

Hintergrund bildet zum Einen die Tatsache, dass gewerbliche Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes bereits fast vollständig ausgeschöpft sind, so dass für kleinere Gewerbebetriebe mit einem geringeren Flächenbedarf kaum Grundstücke im Gewerbegebiet zur Verfügung stehen. Zum Anderen liegen bereits einige Anfragen für die noch freien Baugrundstücke vor, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, so dass diese Bebauungsplanänderung vorgesehen wird, um diesen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedelung im Gewerbegebiet zu bieten und gleichzeitig eine Betriebsvergrößerung zu ermöglichen.

Die Betriebe sind derzeit mit Ihren Betriebsstandorten im Gemeindegebiet in Siedlungslage angesiedelt. Da an den entsprechenden Standorten kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, sollen die Betriebe die Möglichkeit erhalten, ihre Betriebsstandorte in das Gewerbegebiet zu verlagern. Somit dient die Bebauungsplanänderung der Schaffung benötigter Flächen für bereits ortansässige Betriebe und die Haltung dieser Betriebe sowie der zugehörigen und bereits bestehenden Arbeitsplätze im Ort.

5.2 Kennzeichnung gemäß § 9 (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 infolge zu starken Schänden an Gebäuden führten (Setzrisse in Trockenperioden bzw. Nasse Keller durch hereindrückenden Grundwasser). 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 gekennzeichnet wird. 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).

5.3 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung grenzen im Norden an die Kreisstraße K 159. Hessen Mobil machte in seiner Stellungnahme vom 12.04.21 auf die gemäß § 23 HStrG einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m ausgehend vom befestigten Fahrbahnrand hin. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeglicher Art sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden. Zur Klarstellung des Sachverhaltens wird die Bauverbotszone in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zusätzlich werden nachfolgende Erläuterungen auf nachrichtlich auf die Planurkunde gemäß § 9 (6) BauGB übernommen.

„Bauverbotszone an der Kreisstraße K 159 gemäß § 23 HStrG

Es ist zu beachten, dass auf Grundstücken außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraße K 159 in einem Bereich von 20 m, gemessen vom äußeren, befestigten Fahrbahnrand Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden dürfen. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone ist ebenfalls untersagt.

Gemäß § 23 (8) HStrG kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.“

5.4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB

Gemäß § 9 (6a) BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebietes 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.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWVK_Rhein_G-83.pdf.

Aus der Hochwasser-Gefahrenkarte HWVK Rhein G-83 von November 2012 geht hervor, dass bei aktuellem Geländeniveau mit Überschwemmungen der Fläche von bis zu 4,00 m gerechnet werden kann. 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 sich im Rahmen von Neubauvorhaben oder Erweiterungen entsprechende essentiell Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung des Schadensausmaßes im Überschwemmungsfall zu treffen.

5.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Hans-Böckler-Straße. Diese führt in ihrem Verlauf Richtung Osten und anschließend Richtung Norden zur Kreisstraße K 159, so dass das Plangebiet in deren weiteren Verlauf Richtung Osten an die Siedlungslage des Ortsteils Astheim und in westlicher Richtung an die Landesstraße L 3012 angeschlossen wird. Somit wird eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Die innere Grundstückserschließung ergibt sich künftig durch die Teilung der Fläche und durch die entsprechende Nutzung durch die Gewerbeunternehmen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplanten Gebietes. Darüber hinaus ist die Umgebung des Geltungsbereichs bereits fast vollständig bebaut und bereits erschlossen, so dass die erforderlichen Anschlussleitungen zur Versorgung des Gebietes innerhalb der Hans-Böckler-Straße vorhanden sind.

Es ist entsprechend davon auszugehen, dass ein Anschluss der Fläche an die bestehenden Leitungen zur Versorgung der Fläche mit Strom, Telekommunikation, Trinkwasser sowie die Ableitung des anfallenden Abwassers durch Anschluss an die Bestandsleitungen möglich ist.

Gemäß Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH vom 22.04.2021, abgegeben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB kann eine Versorgung der Fläche mit Strom über den Anschluss an die in der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Leitungen gewährleistet werden. Der Lageplan wird in der Anlage zur Begründung dargestellt.

5.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in direkter Angrenzung zur Kreisstraße K 159, zur Hans-Böckler-Straße (Erschließungsstraße) sowie zu gewerblichen genutzten Flächen. Durch diese Quellen besteht bereits eine Vorbelastung der Fläche.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die umliegenden Nutzungen eine schalltechnische Beeinträchtigung der Fläche hervorgerufen wird, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich werden lässt. Insbesondere, da das in Rede stehende Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist und keine schutzbedürftigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

Darüber hinaus ist nicht davon auszugehen, dass durch die Nutzungen innerhalb des Gebietes schädliche Auswirkungen durch Gewerbelärm auf umliegenden gewerblichen Bauflächen entstehen.

5.8 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altstandorte, Ablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden vor.

Es wird jedoch 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.

5.9 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Der Kampfmittelräumdienst weißt in seiner Stellungnahme vom 13.04.21 darauf hin, dass die Auswertung der vorliegenden Kriegsbilder ergeben hat, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs am Rande eines Bombenabwurfgebietes zu verorten sind.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeit, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. weg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

5.10 Denkmalschutz

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Verdacht auf archäologische Befunde oder Bodendenkmäler. Sollten entsprechende Funde im Rahmen von Bauvorhaben zu Tage treten, ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In entsprechenden Fällen kann vor Durchführung des Vorhabens die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden.

5.11 Brandschutz

Der Fachbereich Gefahrenabwehr des Kreises Groß-Gerau weist in seiner Stellungnahme vom 30.04.2021 darauf hin, dass gemäß Hessischer Bauordnung bei den Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt werden muss, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege wird verbindlich hingewiesen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberkante liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gemäß Feuerwehrgesetz zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

6 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

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

Die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans 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 § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (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 m² festgesetzt wird. Es ist zu beachten, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, welche in einem engen räumlichen, sachlichen als auch zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, miteinzurechnen sind. Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festgesetzt wird. Für diesen Fall gilt jedoch, dass als Grundlage eine Vorprüfung des Einzelfalls mit dem Ergebnis erforderlich ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat die im weiteren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Plangebietsgröße beträgt vorliegend ca. 4.950 m². Damit wird bereits der Schwellenwert von 20.000 m² weit unterschritten, so dass bereits aufgrund der Plangebietsgröße eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist.

Berücksichtigt man, das die GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung weiterhin gilt, ergibt sich im Plangebiet eine Grundfläche von 3.960 m² (4.950 m² x 0,8 GRZ). Auch durch diese zulässige Grundfläche wird der Schwellenwert von 20.000 m² weit unterschritten.

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.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine zusätzliche Baumöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes geschaffen, da keine Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgesehen sind. Darüber hinaus erfolgt ebenfalls keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, so dass die bisher gültigen Kennwerte weiterhin ihre Gültigkeit besitzen und keine Erhöhung der Flächenversiegelung vorbereitet wird. Vorliegend erfolgt lediglich die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von bisher 1000 m² auf 700 m², um kleineren Gewerbebetrieben mit einem geringen Flächenbedarf gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird bereits im Ur-Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen bereits der landschaftsplanerische Ausgleich gewährleistet. Somit wird vorliegend kein Vorhaben zugelassen, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ferner liegt das Plangebiet weder innerhalb eines Natura2000-Gebietes oder in einer kurzen Entfernung zu einem solchen, so dass nicht mit einer Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung 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.

6.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha, die innerhalb des bereits überwiegend bebauten Gewerbegebietes im Ortsteil Astheim liegt. Das Umfeld ist von Gewerbeflächen und Erschließungsstraßen geprägt. Nördlich grenzt die Kreisstraße an. Östlich, westlich und südlich liegen Gewerbeflächen mit lockerer Bebauung oder überwiegend versiegelte Abstellflächen.

Die Flächen werden gemulcht und weisen eine artenarme Vegetation auf. Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich einzelne Sträucher. Nester an Gehölzen oder Bäume, die aufgrund ihrer Größe Spalten und Höhlen vorweisen könnten, befinden sich nicht im Plangebiet.

Durch die umliegende Bebauung und die regelmäßige Nutzung, sowie durch stetige Baumaßnahmen im Umfeld wird eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen nicht erwartet.

7 Aussagen zum Umweltbericht

Gemäß § 13a Satz 1 BauGB kann das beschleunigte Verfahren unter anderem für eine Nachverdichtung im Innenbereich, wie dies vorliegend vorgesehen ist, angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2). 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 Umweltberichtes abgesehen.

28. Mai 2021

Trebur, den.....

Bearbeitung durch Gemeindeverwaltung:

Anne Koszela-Stadion (M. Sc.)
Ayla Adams (B. Sc.)

.....
Jochen Engel (Bürgermeister)

Anlage:

Mainzer Netze GmbH – Lageplan:

