

**Gemeinde Trebur**

## **Bebauungsplan „Kita Kleine Welt“**

---

**Begründung zum Entwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Februar 2025**

Bearbeitung:  
M. Sc. Sebastian Pufe  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

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

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
5.1	Regionalplan Südhessen.....	3
5.1.1	Siedlungsdichtewerte .....	4
5.1.2	Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bebauungsplan .....	7
5.3.1	Bebauungsplans „Treburerstrasse II“ .....	7
5.3.2	Bebauungsplans „Wallerstädter Strasse“ .....	8
5.3.3	3. Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“ .....	9
<b>6.</b>	<b>Schutzausweisungen</b> .....	<b>10</b>
6.1	Naturschutzgebiet und Naturpark.....	10
6.2	Natura 2000-Gebiete.....	10
6.3	Objekt- und Denkmalschutz .....	10
6.4	Hochwasserrisikogebiet des Rheins.....	10
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Städtebauliche Situation und Erschließung .....	11
7.2	ÖPNV - Anbindung.....	12
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen</b> .....	<b>12</b>
8.1	Naturräumliche Gliederung.....	12
8.2	Relief, Geologie und Boden.....	12
8.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	13
8.4	Klima und Luft .....	14
8.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung .....	14
8.6	Vegetation / Biotoptypen .....	15
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten</b> .....	<b>16</b>
9.1	Fauna.....	16
9.2	Avifauna .....	17
9.3	Fledermäuse .....	17
9.4	Reptilien .....	17
9.5	Wirkung des Vorhabens .....	17
9.6	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....	17
9.7	Vermeidungsmaßnahmen .....	18

9.8	CEF-Maßnahmen.....	19
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>19</b>
10.1	Straßenverkehr .....	19
10.2	Luftverkehr .....	21
<b>11.</b>	<b>Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz. 21</b>	<b>21</b>
11.1	Vorrang der Innenentwicklung .....	22
11.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	22
<b>12.</b>	<b>Bodenbewertung .....</b>	<b>22</b>
12.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	22
12.2	Umweltfolgeabschätzung Boden .....	23
12.3	Beeinträchtigung des Bodens.....	23
12.4	Beeinträchtigung des Bodens.....	23
<b>13.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise des Kampfmittelräumdienstes .....</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>24</b>
16.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	24
16.2	Oberirdische Gewässer .....	25
16.3	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ .....	25
16.4	Geländehöhe und Grundwasserspiegel.....	25
16.5	Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.....	25
16.6	Starkregen .....	25
<b>17.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>26</b>
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>27</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
18.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	27
18.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	28
18.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze .....	28
18.5	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	28
18.6	Verkehrsflächen .....	29
18.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche .....	29
18.6.2	Straßenverkehrsfläche .....	29
18.6.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg.....	29
18.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
18.7.1	Maßnahmen zum Artenschutz.....	29
18.7.2	Oberflächenbefestigung .....	29
18.7.3	Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser .....	30

18.7.4	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	30
18.7.5	Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen .....	30
18.8	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien .....	30
18.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
18.9.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
18.9.2	Erhalt von Einzelbäumen.....	30
18.9.3	Grundstücksbepflanzung.....	31
18.9.4	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen und Fassadenbegrünungen sowie Unterhaltungspflege .....	31
<b>19.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>31</b>
19.1	Dachform/ Dachneigungen/ Dachgestaltung .....	31
19.2	Einfriedungen .....	31
<b>20.</b>	<b>Begründung der wasserrechtlichen Festsetzung .....</b>	<b>31</b>
<b>21.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB .....</b>	<b>32</b>
<b>22.</b>	<b>Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.....</b>	<b>32</b>
<b>23.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>33</b>
23.1	Verbal-argumentative Einordnung .....	33
23.2	Ausgleich .....	33
<b>24.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>33</b>
<b>25.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>33</b>
<b>26.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>34</b>
<b>27.</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>34</b>

## ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes .....	1
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
Abb. 3:	Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab).....	4
Abb. 4:	Rahmen für die Siedlungsdichteberechnung.....	5
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Trebur.....	6
Abb. 6:	Berichtigung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan Trebur .....	7
Abb. 7:	Ausschnitt aus Bebauungsplan „Treburerstrasse II“ .....	8
Abb. 8:	Ausschnitt aus Bebauungsplan „Wallerstädter Strasse“ .....	9
Abb. 9:	Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“ .....	10
Abb. 10:	Kindertagesstätte „Kleine Welt“ .....	11

Abb. 11: Zufahrt Wallerstädter Straße.....	12
Abb. 12: Bestandsaufnahme Biotoptypen .....	16
Abb. 13: Lärmpegel tags .....	20
Abb. 14: Lärmpegel nachts .....	20
Abb. 15: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main .....	21
Abb. 16: Bodenfunktionale Gesamtbewertung .....	23
Abb. 17: Ausschnitt - Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen .....	26

## **TABELLEN**

Tab. 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten .....	19
Tab. 2: Bodenfunktionale Gesamtbewertung .....	23
Tab. 3: Umweltfolgeabschätzung Boden.....	23

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es die bestehende Nutzung als Kindertagesstätte zu erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum im Ortsteil Geinsheim zu schaffen. Die Planung sieht vor, auf der Fläche der bestehenden Kindertagesstätte „Kleine Welt“ einen gemischtgenutzten Neubau zu entwickeln. Im Zuge dessen sollen die bestehenden Kita-Räumlichkeiten abgerissen und im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des Neubaus neu untergebracht werden. In den darüberliegenden Geschossen sollen Wohnungen entwickelt werden. Es handelt sich somit um ein Nachverdichtungsvorhaben im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung. So ermöglicht die „vertikale“ Entwicklung der bereits bebauten Fläche im Innenbereich des Ortsteils Geinsheim gleichzeitig die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung und Sicherung von Infrastruktureinrichtungen.

Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die geplante Wohnbebauung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Treburerstrasse II“. Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. So wird das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Geinsheim der Gemeinde Trebur und umfasst das Grundstück Schulstraße 7. Es hat eine Größe von ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

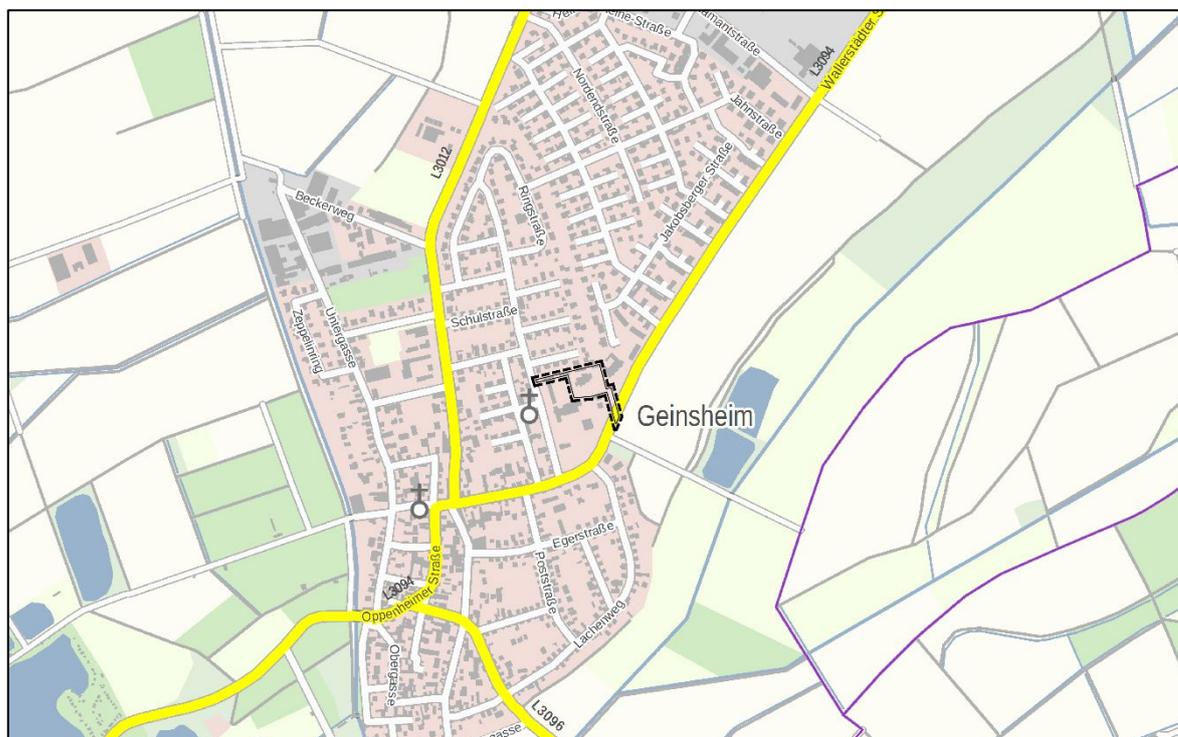


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Geinsheim in der Flur 1 die Flurstücke 466/16 und 535/3 teilweise und in der Flur 3 die Flurstück 311 und 312/1 teilweise.

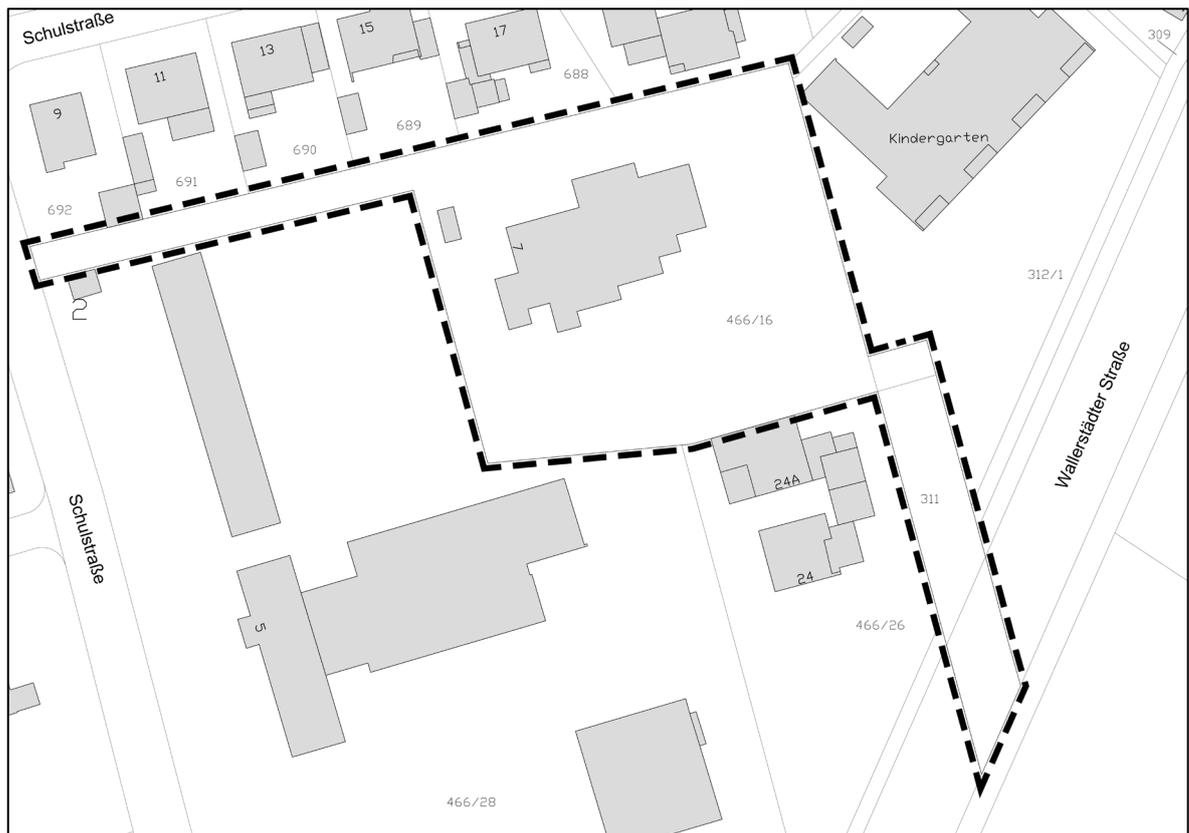


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** (FluLärmG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main** vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)

#### 4. **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 1.300 m<sup>2</sup> beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einen Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet befindet.

#### 5. **Planungsrechtliche Situation**

##### 5.1 **Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ sowie als „Fläche für den Straßenverkehr“ dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebiets für den Frankfurter Flughafen.

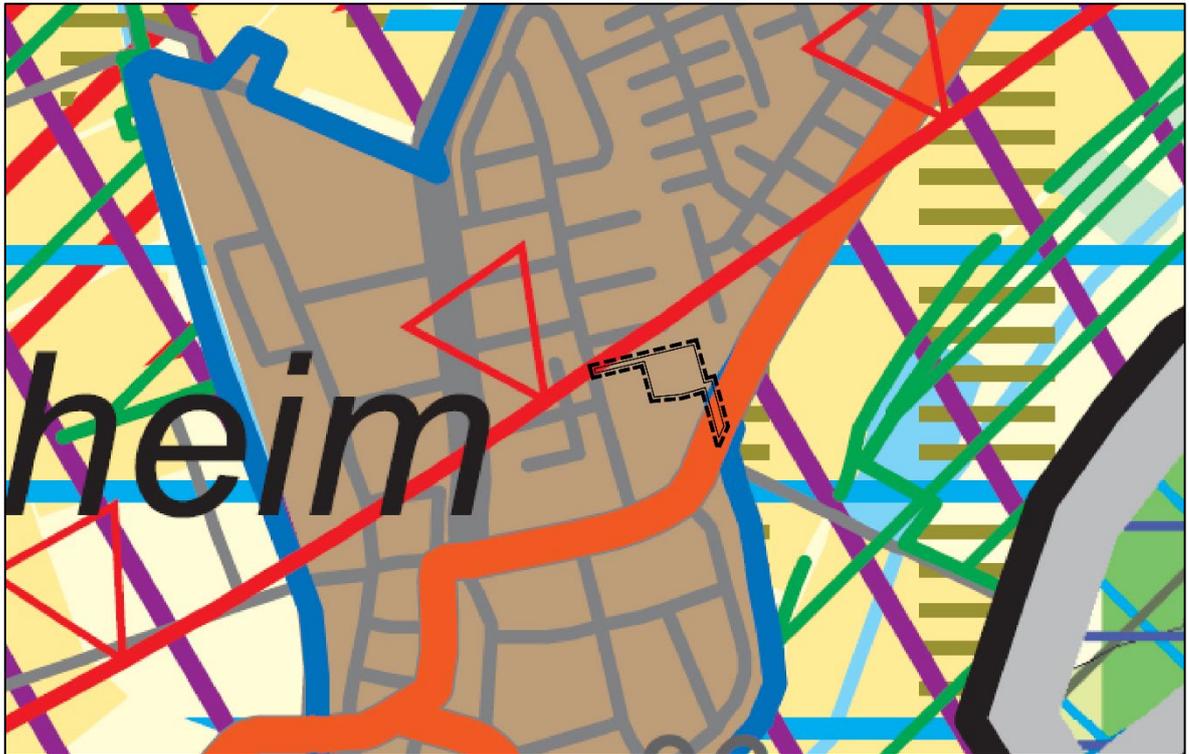


Abb. 3: Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2010: Ausschnitt Teilkarte 3 (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

### 5.1.1 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

#### **Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp**

Der Ortsteil Geinsheim der Gemeinde Trebur liegt am Rande des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main im Hessischen Ried. Geinsheim ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem „ländlichen Siedlungstyp“ mit einer Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha zuzuordnen.

### Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.700 m<sup>2</sup> (entspricht 0,47 ha). Bezogen auf die Größe des Gebiets und den ca. 20 geplanten Wohneinheiten ergeben sich 43 WE/ha. Dadurch wird der Siedlungsdichtewerte in WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch überschritten.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,47 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches (ca. 5 ha), der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird anhand der in Abb. 4 eingezeichneten Fläche bestimmt.

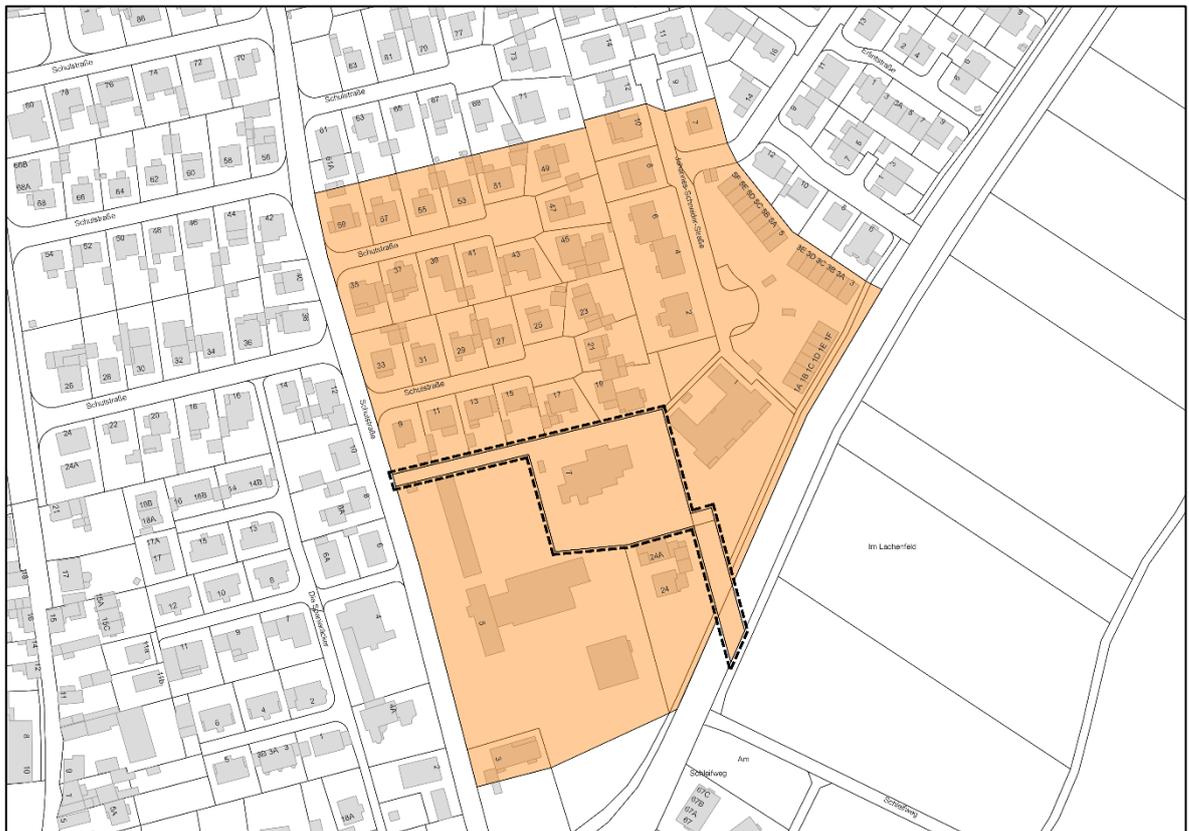


Abb. 4: Rahmen für die Siedlungsdichteberechnung

Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 5,1 ha. Anhand von Luftbildern und einer Bestandsaufnahme vor Ort wurden Schätzungen zur Zahl der vorhandenen Wohneinheiten im maßgeblichen Gebiet vorgenommen. Im an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gebiet wird demnach von 105 Wohneinheiten ausgegangen. Somit ergibt sich innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von ca. 20 WE/ha. Dieser Wert liegt unter der unteren Grenze der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung mit ca. 20 Wohneinheiten ergibt sich ein Dichtewert von 25 WE/ha. Somit wird die Untergrenze der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 im ländlichen Siedlungstyp eingehalten.

### 5.1.2 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind Siedlungsbeschränkungsgebiete dargestellt und als regionalplanerische Ziele (Z3.4.4-1) zu beachten. Demnach ist innerhalb der Siedlungsbeschränkungsgebiete die Ausweisung neuer Wohn- oder Mischgebiete nicht zulässig. Liegen betreffende Flächen in geltenden Bebauungsplänen oder innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, bleiben sie von der Regelung unberührt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet „Siedlung, Bestand“ des Regionalplans Südhessen 2010. Des Weiteren werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das bestehende Kita-Gebäude in ein gemischtgenutztes Gebäude umzunutzen. Infolgedessen handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern es findet eine städtebauliche Umstrukturierung statt. Das Vorhaben ist somit zulässig.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur zum Großteil als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes wird als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (L3094)“ sowie als „Wanderweg/Radweg“ dargestellt.

Die Planung sieht vor Wohnbebauung im Plangebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan widerspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

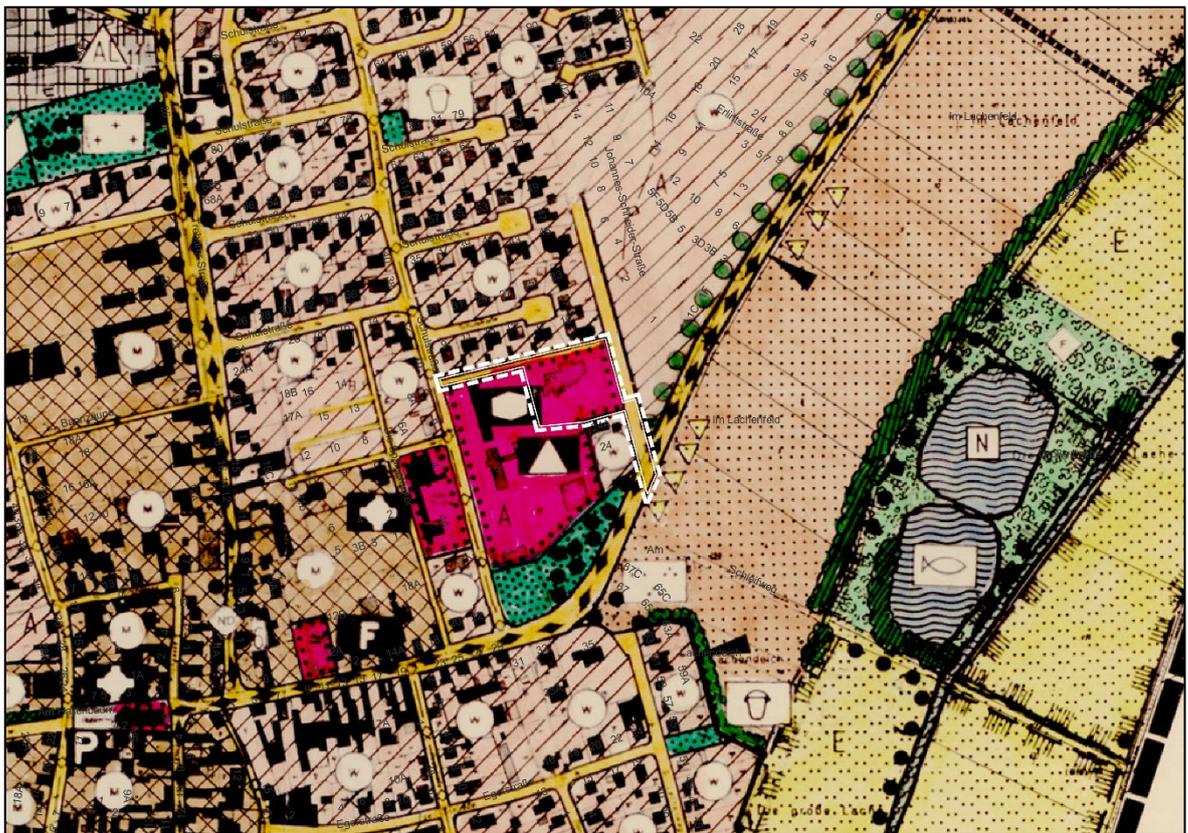


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Trebur  
Quelle: Gemeinde Trebur (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung umfasst den Bereich der derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ ausgewiesen ist. Um die geplante Wohnnutzung zu integrieren wird der Bereich zukünftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. In „Wohnbauflächen“ sind sowohl die Wohnnutzung als auch soziale Nutzungen, wie Kindertagesstätten zulässig. Die vorgesehene Ausweisung kann der Abb. 6 entnommen werden.

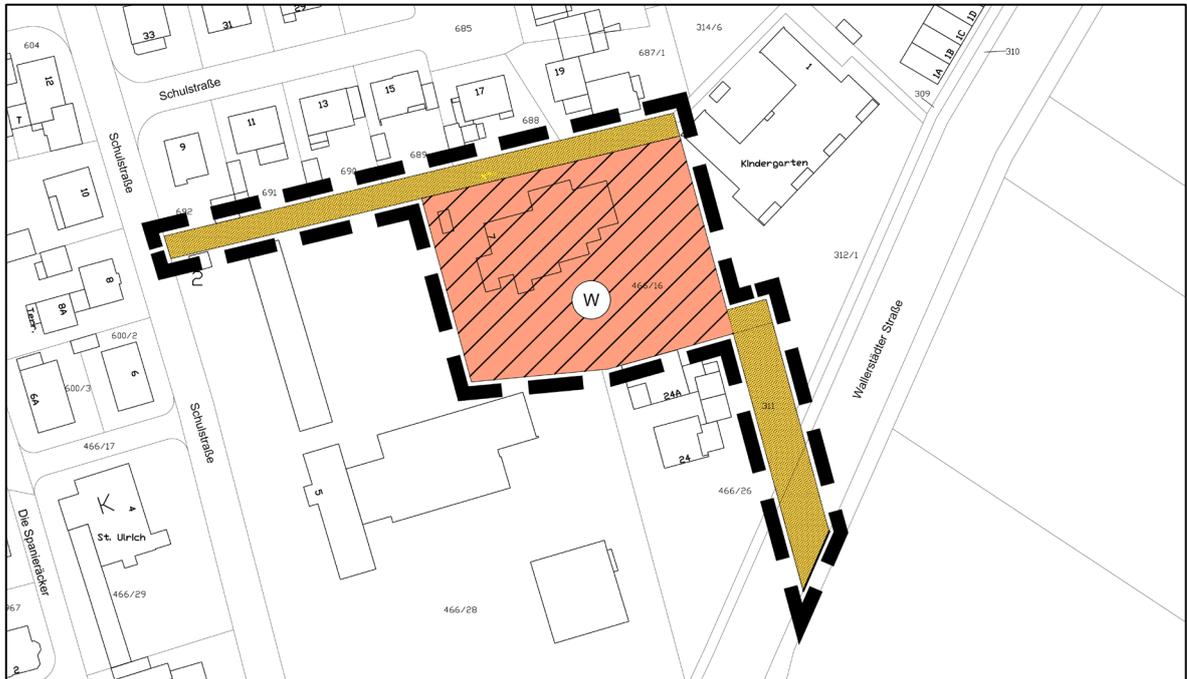


Abb. 6: Berichtigung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan Trebur  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

### 5.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Treburerstrasse II“ von 1965 und grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wallerstädter Strasse“ von 1991 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“ von 2007.

#### 5.3.1 Bebauungsplans „Treburerstrasse II“

Im Bebauungsplan „Treburerstrasse II“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, einer Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen, einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Dachneigung bei 2 Geschossen von unter 35° festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze dargestellt.



Abb. 7: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Treburerstrasse II“

Quelle: Gemeinde Trebur (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt – B-Plan „Kita kleine Welt“ in rot)

### 5.3.2 Bebauungsplans „Wallerstädter Strasse“

Der Bebauungsplan „Wallerstädter Strasse“ grenzt direkt östlich an das Plangebiet. In dem angrenzenden Bereich wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Soziale Einrichtung (Kindergarten) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Im südlichen Grenzbereich werden zudem Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün und eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grünflächen werden mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie einer Lärmschutzwand überlagert.

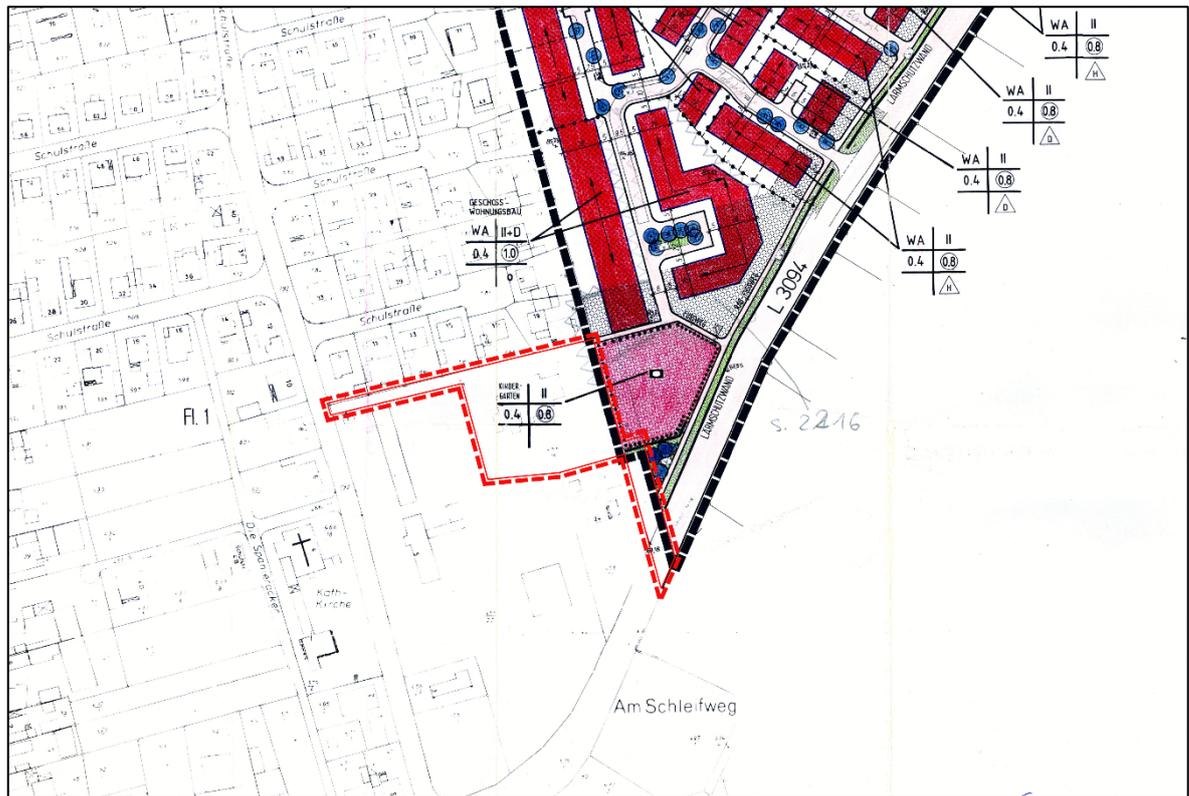


Abb. 8: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“

Quelle: Gemeinde Trebur (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt – B-Plan „Kita kleine Welt“ in rot)

### 5.3.3 3. Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“ grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Im angrenzenden Bereich wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Fuß- und Radweg stellt die Verlängerung des, im vorliegenden B-Plan ebenfalls als Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzten, bestehenden Weges zwischen Schulstraße und Johannes-Schneider-Straße dar. Anschließend an diesen wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



## 7. Bestandsbeschreibung

### 7.1 Städtebauliche Situation und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet von Geinsheim. Das Grundstück ist von der Schulstraße und der Johannes-Schneider-Straße aus erschlossen. Eine Einfahrt befindet sich am östlichen Grundstücksrand. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher die Schulstraße und die Johannes-Schneider-Straße verbindet.

Auf dem Grundstück befindet sich die Kindertagesstätte „Kleine Welt“, welche seit 1972 in Betrieb ist. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach (vgl. Abb. 10). Darüber hinaus befindet sich ein Garagengebäude, welches als Lager genutzt wird im Plangebiet. Die Kindertagesstätte besteht aus einem Hauptgebäude sowie einem Spielplatz. Im Plangebiet befinden sich Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken und Sträuchern sowie Wiesenflächen. Das Flurstück 311 der Flur 3, dient als Zufahrt von der Wallerstädter Straße (vgl. Abb. 11).

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die „Wallerstädter Straße“ L 3094, die gemeinsam mit der L 3012 die beiden Hauptverkehrswege in Geinsheim bildet. Die L 3094 trennt den Ortsteil von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Naturschutzgebiet „Große Lache von Geinsheim“

Die direkte umgebende Bebauung ist durch eine dörfliche Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten geprägt. Südlich des Plangebiets befindet sich die Geinsheimer Grundschule, östlich der Kindergarten „Kunterbunt“.



Abb. 10: Kindertagesstätte „Kleine Welt“

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt



Abb. 11: Zufahrt Wallerstädter Straße  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

## 7.2 ÖPNV - Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Trebur-Geinsheim Grundschule“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestelle grenzt direkt an das Plangebiet an. An der Bushaltestelle verkehren die Linien 25 Trebur-Geinsheim Poststraße, Trebur-Geinsheim Friedhof, Trebur-Geinsheim Eichhof / Trebur-Geinsheim Kornsand und AST/Rufbus 25 Trebur-Geinsheim Poststraße, Trebur-Geinsheim Eichhof, Trebur-Geinsheim Kornsand / Trebur-Geinsheim Kornsand. Die Haltebucht der Bushaltestelle dient gleichzeitig als Hol- und Bringzone für die Kita „Kleine Welt“ sowie die Grundschule.

## 8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 8.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Nördlichen Oberrheintiefland (Haupteinheitengruppe 22) im Bereich der Hessischen Rheinebene (Naturräumliche Haupteinheit 225) und zählt zu der Untereinheit Riedhäuser Feld (225.5).

*Die Hessische Rheinebene umfasst den Hauptteil der rechtsrheinischen Niederterrasse zwischen den heutigen Mündungen von Main und Neckar. Sie bildet zusammen mit dem hessischen Teil der Nördlichen Oberrheinniederung (222) das sogenannte „Hessische Ried“. Als sandige Niederterrasse umfasst sie, neben Flugsand- und Dünengebieten, ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlern bedeckt sind, sowie das als feuchte Rinne in Erscheinung tretende Altneckarbett („Neckarried“ im Gegensatz zu dem im Westen anschließenden „Rheinried“ in Haupteinheit 222). Im Bereich trockener Flugsand- und Dünengebiete sind heute Kiefernwälder vorherrschend, die stellenweise im Wechsel mit Spargelanbauflächen stehen. Im übrigen Gebiet herrscht Ackerbau vor. Der ausgedehnte Komplex des Jägersburg-Gernsheimer Waldes ist mit Wald vom Typ eines vor 20 Jahren noch recht naturnahen Eichenhainbuchenwaldes bestockt; er hat als Wassergewinnungsgebiet Bedeutung und seither tiefgreifende ökologische Veränderungen erlitten (Grundwasserabsenkung). (Klausing, Heft Nr. 67- Naturräume Hessens, 1988)*

### 8.2 Relief, Geologie und Boden

#### Beschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Geländehöhe liegt zwischen 85 und 87 m über NHN.

Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturraum 3.1.5 Nördlicher Oberrheingraben. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän, der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es finden sich pleistozäne Terrassenflächen mit jüngeren Hochflutlehmgebieten und dem Neckaraltauenbereich (HLB 1989). Gemäß Geologischer Übersichtskarte 1: 300.000 setzen sich diese aus Ton und Lehm zusammen. Aus der Geologischen Karte 1: 25.000 geht hervor, dass das Plangebiet in der geologischen Einheit Jungdiluvialer Flussschlick, Mächtigkeit <5 dm auf dmo liegt.

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp Vega bzw. Auengley örtl. Anmoorgleye aus Auenlehmvor (BÜK 500). Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs Geinsheims und sind daher in der BFD 50 nicht bewertet. Die östlich angrenzenden Böden der landwirtschaftlichen Flächen werden der Bodenhauptgruppe „2 Böden aus fluviatilen Sedimenten“ bzw. Untergruppe „2.2.2 Böden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten“ zugeordnet. Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung wird gemäß BDF5L als mittel beschrieben. Die Böden zeichnen sich durch eine mittlere Standorttypisierung, Feldkapazität sowie Nitratrückhaltevermögen und einem hohen Ertragspotenzial aus.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

Die Böden innerhalb des Plangebiets sind bereits stark anthropogen vorgeprägt und ausschließlich als Böden der Siedlungsbereiche anzusehen. So bestehen bereits vollversiegelte Flächen in Form von Gebäuden und Asphaltflächen sowie teilversiegelte Flächen in Form von Pflasterungen und wasserdurchlässigen Befestigungen.

#### Bewertung

Da es sich im Plangebiet ausschließlich um Böden des Siedlungsbereiches handelt, welche gegenwärtig bereits größtenteils in voll- oder teilversiegelter Form vorliegen, ist das natürliche Bodenpotenzial bereits als stark beeinträchtigt einzustufen.

Um einen maximalen Schutz der Böden im Plangebiet zu gewährleisten, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. So wird vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche zu begrenzen, befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks als teilversiegelte Fläche auszubilden, Grundstücksfreiflächen zu erhalten und anfallendes Niederschlagswasser zu versickern.

### **8.3 Grund- und Oberflächenwasser**

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ in der Einheit „Rheingrabenscholle“. Die grundwasserleitenden Sedimentgesteine sind mächtige Lockergesteine aus pleistozänen Terrassensanden und -kiesen mit einzelnen Toneinschaltungen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist hart. Die durchlässigen Porengrundwasserleiter (mittel) sind von mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (geringmächtige Deckschichten) (HLB 1991).

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Das Plangebiet ist aufgrund einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung; Gebiete mit (tiefen) Grundwasserleitern, die nicht angefahren oder durchteuft werden sollen, als hydrogeologisch ungeeignet für Erdwärme einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. Auf Kapitel 6.4 wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“. Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte von Oktober 2015 liegt ein Grundwasserabstand von 2 – 3 Metern vor. Die örtliche Grundwassermessstelle

(527156) gibt den mittleren Wasserstand mit 82,93 m über NN bei einer Geländehöhe von 86,34 m an.

#### Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich zulassen. Das Plangebiet weist hierbei eine mittlere Durchlässigkeit der Klasse 3 ( $>1E-4$  bis  $1E-3$ ) auf. Diese Daten lassen sich mithilfe des Geologie Viewer Hessen (Online unter: <https://geologie.hessen.de/>) ermitteln.

Durch die bauliche Vorprägung im Plangebiet, ist der natürliche Wasserkreislauf bereits beeinträchtigt. Durch das Vorhaben ändert sich an diesem Zustand voraussichtlich nichts. Von den geplanten Nutzungen werden keine wassergefährdenden Beeinträchtigungen ausgelöst. Im Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Grund- und Oberflächenwasser festgesetzt. So soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden. Weiterhin werden teilversiegelte Flächen sowie Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

### **8.4 Klima und Luft**

#### Beschreibung

Das Klima im Plangebiet wird durch seine Lage innerhalb der Oberrheinniederung bestimmt. Es kennzeichnet sich durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperatur und geringere Niederschlagsmengen (Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Das Klima von Hessen, Wiesbaden 1981).

Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur beträgt  $9,5 - 10^{\circ}\text{C}$ . Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe schwankt zwischen 650 - 700 mm. Die meisten Niederschläge fallen in den Sommermonaten, wenn durch die hohe Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 70 - 100.

In Bezug auf das Lokalklima besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial. Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umfeld sind im Plangebiet vor allem aus östlicher Richtung über die landwirtschaftlichen Flächen möglich.

#### Bewertung

Aufgrund der geringen Größe (0,46 ha) und der Lage im Siedlungsbereich Geinsheims, hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Die Gegebenheiten für den Luftaustausch ändern sich durch das Vorhaben nur geringfügig. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen in Form, wie dem Erhalt und dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

### **8.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich von Trebur-Geinsheim. Das Plangebiet ist Teil einer Konzentration von sozialen Infrastruktureinrichtungen. So grenzt das Plangebiet im Westen an die Grundschule Geinsheim und im Osten an den Kindergarten „Kunterbunt“. Diese weisen typische bauliche Sonderstrukturen und entsprechende Freiflächen (Schulhof, Sportplatz, Spiel- und Freiflächen) auf.

Im Norden sowie an einen Teilbereich im Süden grenzt zweigeschossige Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern mit

geneigten Dachformen (zumeist Satteldächer) an das Plangebiet. Die Wohnbebauung wird von geprägt.

Östlich des Plangebietes schließen abgegrenzt von der „Wallerstädter Straße“ landwirtschaftliche Flächen an.

Das im Plangebiet befindliche Kita-Gelände liegt im rückwärtigen Bereich der Schulstraße. Von dieser abgehend besteht ein Fuß- und Radweg zur Johannes-Schneider-Straße, über welche die Kita erschlossen wird. Weiterhin befindet sich ein Teil des straßenbegleitenden Fuß- und Radweges der „Wallerstädter Straße“ im Plangebiet. Die bestehenden Kita-Gebäude sind eingeschossig und haben Flachdächer. Das bestehende Kita-Gelände ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.

#### Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild ist aufgrund seiner rückwärtigen Lage und der angestrebten dreigeschossigen Bebauung als gering einzustufen. Die Planung sieht vor die Kita im Erdgeschoss des Neubaus unterzubringen. Die Freiflächen werden weiterhin eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich sein.

Die im Plangebiet befindlichen Fuß- und Radwege haben eine gewisse Bedeutung für Freizeit- und Erholungszwecke. In der Planung ist vorgesehen diese zu erhalten, sodass es zu keiner Beeinträchtigung kommt.

## **8.6 Vegetation / Biototypen**

### Beschreibung:

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme am 23.02.2024 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Die Vegetations- und Biototypen im Plangebiet sind nahezu ausschließlich denen besiedelter Bereiche zuzuordnen. Vollversiegelte Flächen sind das Kindergartengebäude sowie kleinere Nebenanlagen. Im Norden des Plangebietes verläuft zudem ein gepflasterter Fußweg, welcher die Schulstraße und die Johannes-Schneider-Straße miteinander verbindet. Im Süden des Plangebietes verläuft die Wallerstädter Straße, welche von einem asphaltierten Fuß- und Radweg begleitet wird. Um das Kita-Gebäude befinden sich gepflasterte Terrassen sowie gepflasterte Eingangsbereiche. Die Freiflächen der Kindertagesstätte sind mit diversen besandeten Spielflächen ausgestattet. Diese sowie die geschotterte Zufahrt, welche von der Wallerstädter Straße abgeht, sind als teilversiegelte Flächen anzusehen. Der restliche Teil des Plangebietes besteht aus artenarmen Wiesenflächen, bewachsenen Straßenrändern oder heimischen Hecken. Zudem befinden sich 20 Laubbäume innerhalb des Plangebietes. Die Darstellung der im Plangebiet vorkommenden Biototypen gemäß Kompensationsverordnung – KV vom 26. Oktober 2018 erfolgt in Abb. 12.

### Bewertung:

Durch den Bebauungsplan wird eine bereits komplett anthropogen beeinflusste Fläche, welche größtenteils aus Vegetations- und Biototypen besiedelter Bereiche besteht überplant. Durch die vorgesehene Planung wird voraussichtlich ein geringfügig größerer Teil des Plangebietes versiegelt. Zudem ist die Unterbauung durch eine Tiefgarage vorgesehen. Um die Eingriffe in die Vegetation und Biotope zu minimieren bzw. zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksbepflanzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.



**Legende**

**Biotoptypen nach Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018**

	Hecke, heimisch	(02.200)		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt	(10.510)
	Einzelbaum	(04.110)		Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	(10.520)
	Straßenränder bewachsen	(09.160)		Schotter-, und Sandflächen	(10.530)
	Wiese (artenarm)	(11.225)		Dachfläche	(10.710)
				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Abb. 12: Bestandsaufnahme Biotoptypen  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

## 9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BFL - Büro für Landschaftsökologie (GbR) Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung erstellt. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens von Oktober 2024 werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

### 9.1 Fauna

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, wurden durch eine Ortsbegehung im Oktober 2024 faunistische Erfassungen für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien vorgenommen.

## 9.2 Avifauna

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Nach Anhang I der BundesartenschutzVO oder nach der EG-Artenschutzverordnung 338/97 streng geschützte Arten wurden nicht als Brutvogel nachgewiesen. Ebenfalls streng geschützt sind die im Gebiet heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Arten-schutzabkommen.

Es wurden keine Schwalbennester oder potenzielle Brutplätze von Höhlenbrütern beobachtet, allerdings bestehen an den Gebäuden Möglichkeiten für Brutplätze für Nischenbrüter, wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Meisen.

## 9.3 Fledermäuse

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Im Dachbereichen und Spalten der Gebäude können Fledermäuse Sommer- und / oder Zwischenquartiere haben. Es wurden keine Hinweise auf mögliche Fledermaus-Winterquartiere gefunden.

## 9.4 Reptilien

Aufgrund der Grundstückspflege und der Armut an Nahrungsangeboten für Insekten sowie der ursprünglichen intensiven Nutzung als Kindertagesstätte werden keine Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) erwartet.

Sollte der Außenbereich länger brach liegen, werden Begehungen zur Erfassung von Reptilien erforderlich, da eine Einwanderung aus den randlichen Gärten möglich sein kann.

## 9.5 Wirkung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene mögliche Wirkungsfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in oder an Gebäuden
- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in oder an Gebäuden

## 9.6 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2024 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter
- Fledermäuse.

## 9.7 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Gehölze, insbesondere die älteren Solitärbäume, werden nur in unbedingt notwendigem Umfang gerodet.	Vögel
V 2	Gehölze, die erhalten bleiben können, werden während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.	Vögel
V 3	Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit werden auch Nistkästen abgehängt	Vögel
V 4	Der Abriss von Gebäuden beginnt im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar. Soll von diesem Zeitraum abgewichen werden, wird zuvor eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erforderlich.	Vögel Fledermäuse
V 5	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse
V 6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.</li> <li>• Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit voll-ständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil,</li> <li>• Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.</li> <li>• Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.</li> <li>• In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbst-leuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbst-leuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Vögel Fledermäuse
V 7	Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>• flächige Markierungen</li> <li>• halbtransparente Materialien</li> </ul>	Vögel

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster</li> <li>• Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent</li> <li>• keine spiegelnden Fassadenflächen</li> </ul>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tab. 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Vorschläge für artenschutzrechtliche Hinweise im Bebauungsplan:

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebädefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Die Empfehlungen zu Zäunen und Grünflächen werden textlich festgesetzt. Die Empfehlungen zu Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten werden als Hinweise aufgenommen.

## 9.8 CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

## 10. Immissionsschutz

### 10.1 Straßenverkehr

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umgebenden Straßen „Schulstraße“ und „Wallerstädter Straße“ ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation wird auf die Ergebnisse der Lärmkartierung Hessen 2022 vom HLUNG zurückgegriffen. Diese weist tagsüber Lärmemissionen in einer Spanne von 40 – 59 dB[A] innerhalb des planungsrelevanten Bereichs auf (vgl. Abb. 13). Nachts wirken Lärmemissionen in einer Spanne von 40 – 49 dB[A] ein (vgl. Abb. 14).



Abb. 13: Lärmpegel tags

Quelle: HLUNG Lärmviewer Hessen (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)



Abb. 14: Lärmpegel nachts

Quelle: HLUNG Lärmviewer Hessen (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

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

Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht.

## 10.2 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt an der Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Regionalplanes Südhessen 2010. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet wurde auf Grundlage der 60-dB(A)-Fluglärmkontur entsprechend der Leitlinie zur Beurteilung von Fluglärm durch die Immissionsschutzbehörden der Länder (LAI-Leitlinie) für Verkehrsflughäfen berechnet (vgl. Abb. 15).

Da das Plangebiet innerhalb eines geltenden Bebauungsplans und innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen liegt, bleibt die Planung von den von Regelungen des Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt.

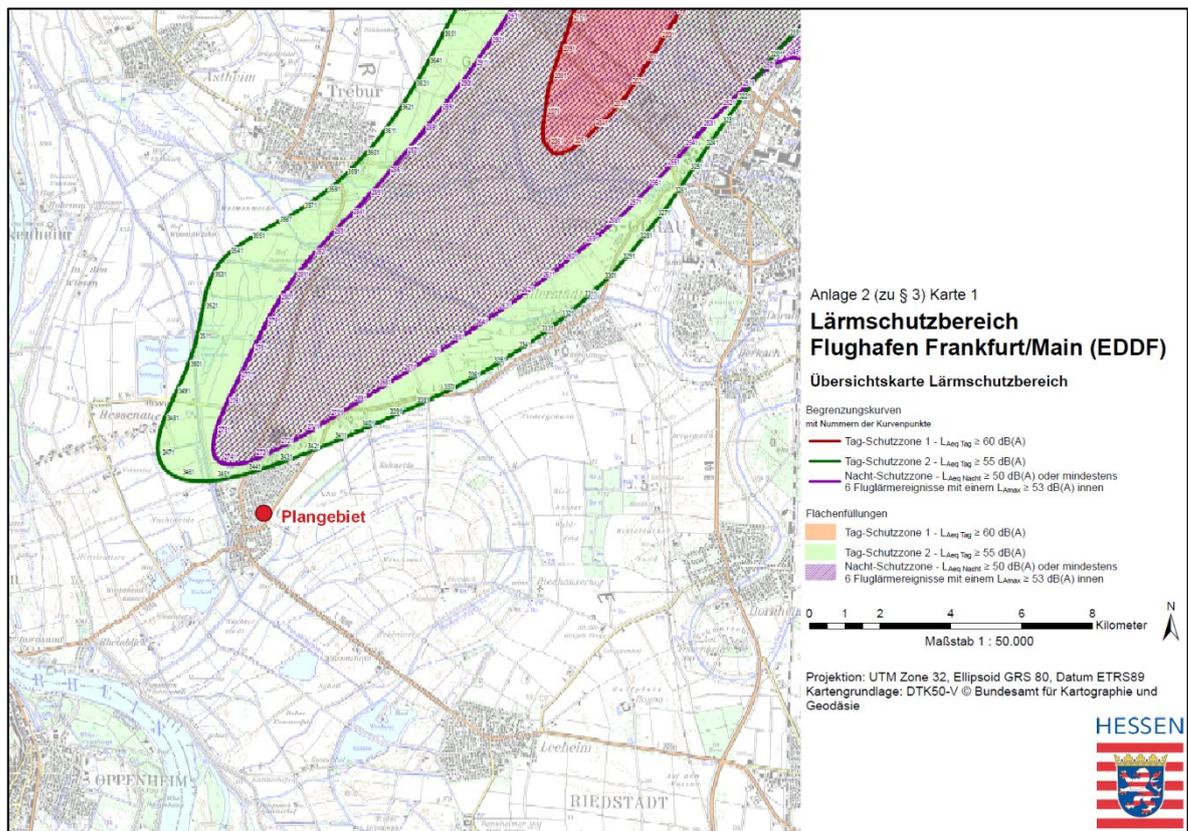


Abb. 15: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main  
 Quelle: Land Hessen (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Das Plangebiet liegt auch außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Frankfurt/Main gemäß Lärmschutzbereichsverordnung (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30. September 2011).

Gemäß den Karten 1 bis 3 in der Anlage 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit betragen im Plangebiet die äquivalenten Dauerschallpegel tags  $L_{Aeq, Tag} < 55$  dB(A) bzw. nachts  $L_{Aeq, Nacht} < 50$  dB(A) und die nächtlichen Maximalpegel  $L_{max} < 53$  dB(A).

## 11. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

### 11.1 Vorrang der Innenentwicklung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Planungsanlass ist die Nachverdichtung durch Abriss eines bestehenden Kita-Gebäudes und Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes, mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss und Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Somit wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen.

### 11.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nicht statt.

## 12. Bodenbewertung

### 12.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebietes mit dem Funktionserfüllungsgrad nicht bewertet dargestellt, da es sich um Böden der Siedlungsgebiete handelt. Die an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche wird mit dem Funktionserfüllungsgrad mittel bewertet. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen.

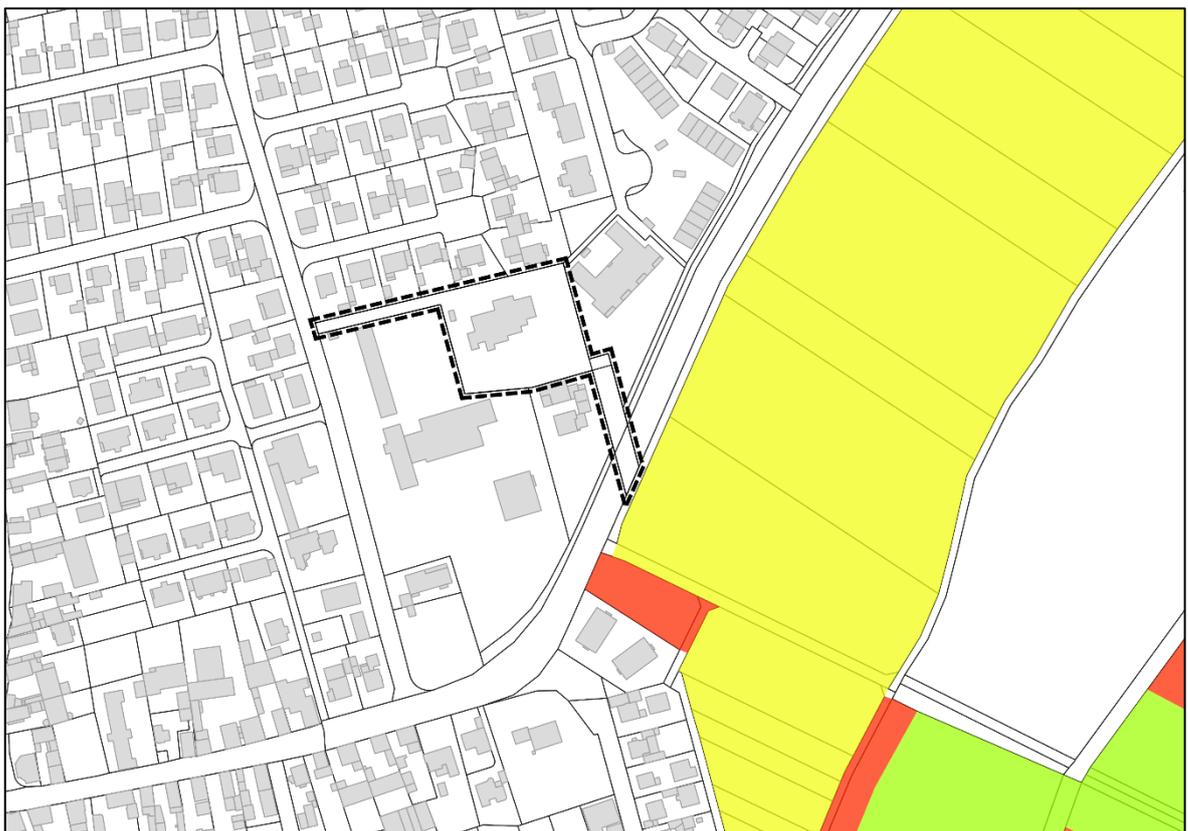


Abb. 16: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

Legende	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
	mittel	mittel	hoch	mittel	mittel

Tab. 2: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

## 12.2 Umweltfolgeabschätzung Boden

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturschichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion  + Regelmäßig betroffen  X Je nach Intensität betroffen  * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig  - i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

Tab. 3: Umweltfolgeabschätzung Boden

## 12.3 Beeinträchtigung des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

## 12.4 Beeinträchtigung des Bodens

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

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

**13. Altlasten**

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Abtablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

**14. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes**

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

**15. Allgemeiner Klimaschutz**

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

Durch die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dem Erhalt von Einzelbäumen, der Fassadenbegrünung sowie zur Anlage von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

**16. Belange der Wasserwirtschaft****16.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung****Wasserversorgung / Löschwasser**

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

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

**Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt. Ein Schmutzwasseranschluss ist vorhanden.

### **Versickerung von Niederschlagswasser/ Bodenversiegelung**

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung ermöglicht, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück zu versickern. Weiterhin wird entsprechen des § 37 Abs. 4 WHG die Sammlung und Verwendung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen und empfohlen. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

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

### **16.2 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **16.3 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

### **16.4 Geländehöhe und Grundwasserspiegel**

Die mittlere Geländehöhe liegt zwischen 85 und 87 m über NHN.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“. Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte von Oktober 2015 liegt ein Grundwasserabstand von 2 – 3 Metern vor. Die örtliche Grundwassermessstelle (527156) gibt den mittleren Wasserstand mit 82,93 m über NN bei einer Geländehöhe von 86,34 m an (Grundwasserflurabstand ca. 3,4 m).

### **16.5 Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets des Rheins. Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten können auf der nachfolgenden Internetseite eingesehen werden: (<http://www.hlnug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G-67.pdf).

In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **16.6 Starkregen**

Das Plangebiet liegt gemäß aktualisierter Starkregen-Hinweiskarte für Hessen in einem Gebiet mit einem Starkregenhinweis-Index: Hoch (violett) und einem Vulnerabilitäts-Index: nicht erhöht.

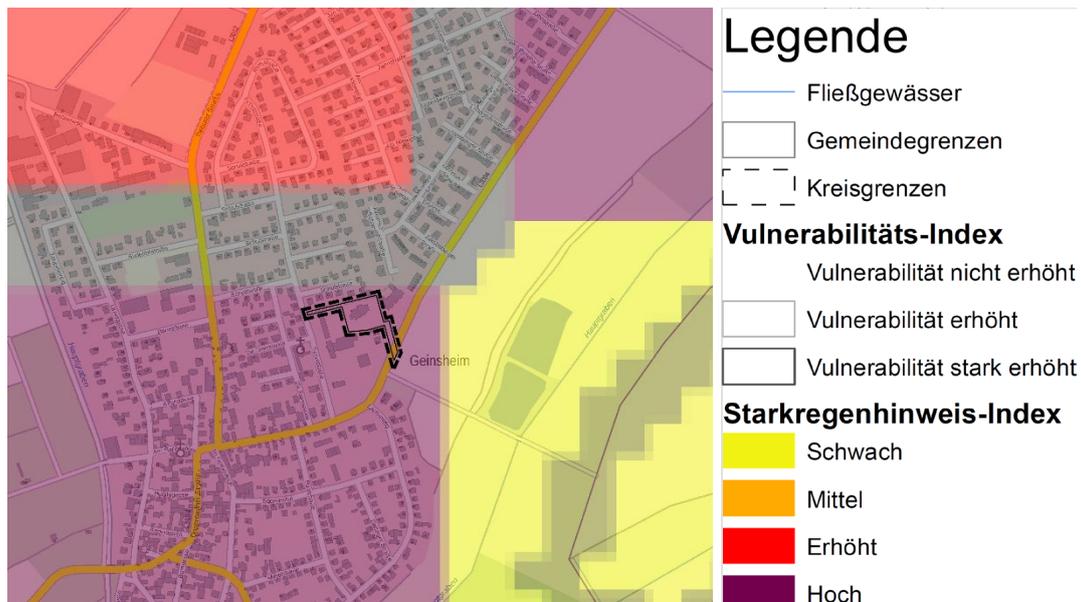


Abb. 17: Ausschnitt - Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen  
Quelle: HLUNG 2023 (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km<sup>2</sup>, sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

## 17. Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht vor ein gemischtgenutztes Gebäude in Form eines (Mehrgenerationenhauses) zu entwickeln. Hierfür soll das bestehende Kita-Gebäude abgerissen werden. Ziel der Planung ist es die Kindertagesstätte im geplanten Neubau unterzubringen. Darüber hinaus soll Wohnraum entstehen.

Die Erschließung der Fläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll durch Anbindung an die Wallerstädter Straße erfolgen. Der Fuß- und Radverkehr soll weiterhin über den bestehenden Fuß- und Radweg abgehend von der Schulstraße angebunden werden. Um nutzbare Freiflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten, ist es vorgesehen das der ruhende Verkehr sowie die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der bestehende Freiraum und die bestehende Vegetation sollen zu Teilen erhalten werden und weiterhin als Außenfläche für die Kindertagesstätte dienen. Zusätzlich ist eine weitere Bepflanzung des Flurstückes vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität sowie das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

## **18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **18.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist geplant im Geltungsbereich ein Mehrgenerationenhaus, welches sowohl Wohnen als auch die Unterbringung einer Kindertagesstätte vorsieht, zu errichten. Um diesen Nutzungsmix zu ermöglichen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit entspricht die zulässige Nutzungsstruktur der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Zusätzlich werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, entsprechend der städtebaulichen Konzeption vertikal gegliedert. So sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Nutzungen (insbesondere die angedachte Nutzung als Kindertagesstätte) einen direkten Bezug bzw. Übergang zur Grundstücksfreifläche haben und diese integrieren können.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Da es sich bei diesem Wohngebiet um eine relativ kleine Gebietsentwicklung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet eine umfassende Versorgungsstruktur möglich sein muss. Außerdem ist eine sparsame Verkehrserschließung geplant. Daher sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Durch den Flächenanspruch von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen. Zudem geht mit den beschriebenen Nutzungen eine höhere verkehrliche Belastung einher, welche zu einer Unverträglichkeit des konzeptionell angedachten Gebiets- und Erschließungscharakters führt.

Die Nutzung eines Gebäudes als Anlage für Verwaltungen geht mit einer gewissen Menge an Publikumsverkehr einher. Da die Erschließungssituation nicht geeignet ist, diesen Verkehr zusätzlich zu bewältigen, ist diese Nutzung nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist und eine Tankstelle für die umgebende Wohnnutzungen nicht unerhebliche Beeinträchtigungen wie u.a. durch Ziel- und Quellverkehr entstehende Lärmemissionen und olfaktorischen Beeinträchtigungen durch Benzolgeruch und Abgasen bedeuten würde, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

### **18.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 werden eingehalten (GRZ) bzw. unterschritten (GFZ). Die Unterschreitung begründet sich durch die Einbindung der geplanten in die bestehende Bebauung. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt. In den

angrenzenden Bebauungsplänen sind ähnliche Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt.

### **18.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Damit sich die zukünftige Bebauung in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügt wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 2 beschränkt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.

Eine solche Bebauung ermöglicht eine zeitgemäße sowie flächensparende Ausnutzung des Grundstückes.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, wird eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe getroffen. So wird ein städtebaulich geordnetes Ortsbild sichergestellt.

Die maximalen Gebäudehöhe wird mit 14,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe auf maximal 15 % der Dachfläche durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Solaranlagen ist um bis zu 3,0 m zulässig.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Kanaldeckels im Fußweg zwischen Schulstraße und Johannes-Schneider-Straße mit einer Höhe von 86,20 m ü.NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe unterscheidet sich nur geringfügig von der umliegenden Bebauung. Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Wallerstädter Strasse“ von 1991 ist für 2-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss eine Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt.

### **18.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze**

#### **Bauweise**

Entsprechend der Bebauung in der Umgebung und der städtebaulichen Konzeption wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung und erhält die bestehenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gesichert. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen, welche insbesondere als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die vorgesehenen Nutzungen dienen.

#### **Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m der überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen und Aufzüge, zugelassen. Hierbei sind die notwendigen Abstände nach der Hessischen Bauordnung zu beachten.

### **18.5 Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

#### **Garagen und Tiefgaragen**

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken, ist die Errichtung einer Tiefgarage im Plangebiet vorgesehen. Dies ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „TGa/ubA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Schonung von Grundstücksfreiflächen sind oberirdische Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß städtebaulicher Konzeption Geräteschuppen für die Kindertagesstätte vorgesehen. Diese sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

## **18.6 Verkehrsflächen**

### **18.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Wallerstädter Straße wird entsprechend des Bestandes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die Wallerstädter Straße erfolgt die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

### **18.6.2 Straßenverkehrsfläche**

Von der Wallerstädter Straße abgehend wird ein Teil des Flurstückes 311 (Flur 3) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der weiterführenden Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes für den MIV. Darüber hinaus wird die Erschließung des Kindergartens „Kunterbunt“ auf Flurstücke 312/1 (Flur 3) und der Wohnbebauung Wallerstädter Straße 24 und 24a auf Flurstück 466/26 (Flur 1) sichergestellt.

### **18.6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg**

Der bereits bestehende Fuß- und Radweg, der die Schulstraße mit der Johannes-Schneider-Straße verbindet und die fußläufige Erschließung des Plangebiets von diesen Straßen ermöglicht, soll durch die Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg auch zukünftig gesichert werden.

## **18.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **18.7.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens festgesetzt. Es wird auf Kapitel 9 verwiesen.

### **18.7.2 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

### **18.7.3 Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung der Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Durch die Versickerung erfolgt eine Anreicherung des Grundwassers somit wird der mit der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

### **18.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet trägt einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrum abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden.

### **18.7.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zum Beispiel eine flächige Markierung, halbtransparente Materialien, architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand, Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent ausbilden oder keine spiegelnden Fassadenflächen schaffen.

### **18.8 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Standort ist aufgrund seiner Lage für den Einsatz von Solarenergie geeignet.

Mit den Festsetzungen von Anlagen zur Solarenergiegewinnung- oder von Solarwärmekollektoren auf Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

### **18.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **18.9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind auf der Fläche Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese gewährleisten die Durchgrünung des Plangebietes und stellen gleichzeitig eine Eingrünung entlang der östlichen Grundstücksgrenze dar. Zudem trägt die Bepflanzung zur Biotopvernetzung bei und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

#### **18.9.2 Erhalt von Einzelbäumen**

Um den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten, welcher sich positiv auf die Aufenthaltsqualität der Grundstücksfreiflächen auswirkt, sind bestehende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

### **18.9.3 Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

### **18.9.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen und Fassadenbegrünungen sowie Unterhaltungspflege**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

## **19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **19.1 Dachform/ Dachneigungen/ Dachgestaltung**

Um die Bebauung in die der angrenzenden Umgebung einzufügen sind Flach-, Sattel und Walmdächer mit einer Neigung von 0° bis 35° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Dies entspricht den Dachformen der angrenzenden Wohnbebauung sowie denen der Grundschule.

Zur Sicherung einer harmonischen und ortsbildtypischen Dachlandschaft werden leuchtende oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen von Anlagen zur Solargewinnung als nicht zulässig festgesetzt.

### **19.2 Einfriedungen**

Die Einschränkung der Materialien zur Herstellung der Einfriedungen trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Zulässig ist eine Höhe der Einfriedungen von 2,0 m, diese ist auf die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Kindertagesstätte zurückzuführen.

Zur Steigerung der Biodiversität und um Lebensräume für Kleintiere sicherzustellen, sind Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten.

## **20. Begründung der wasserrechtlichen Festsetzung**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende, nicht versickerte Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung etc. kombiniert werden.

**21. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen relativ geringe Grundwasserflurabstände, z.T. unter einem Meter, vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Um die Vernässungsgefahr für die zu errichtenden Gebäude zu minimieren, wird zusätzlich die wasserdichte Ausbildung der Kellergeschossaußenwände und des Bodens als besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. gegen Naturgewalten – drückendes Grundwasser – festgesetzt. Damit wird auch dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.04.1999 Rechnung getragen, der bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wanne“) fordert.

**22. Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet des Rheins wurde gemäß § 78b WHG nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK Rhein\_G067) vom November 2012 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung von bis zu einer Höhe von 400 cm zu rechnen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z. B.

- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen,
- auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden,
- Mobiliar mobil zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

## **23. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **23.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Mehrgenerationenhauses, welches eine Kindertagesstätte sowie mehrere Wohnungen beinhaltet, planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Trebur Geinsheim einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünung, Erhaltung von Bäumen, und Grundstücksbepflanzung,
- Artenschutzmaßnahmen.

### **23.2 Ausgleich**

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## **24. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **25. Planungsstatistik**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.693 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.276 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen	1.417 m <sup>2</sup>
dv. öffentliche Straßenverkehrsfläche	598 m <sup>2</sup>
dv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	819 m <sup>2</sup>

## 26. Umweltbericht

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

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

## 27. Quellen

### Fachgesetze

- Siehe Kapitel 3.

### Gutachten

- Artenschutzgutachten - Bebauungsplan ‚Kita Kleine Welt‘ Trebur, BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, Stand: Oktober 2024

### Onlinequellen

- Gemeinde Trebur o.J.: <https://trebur.de/leben-in-trebur.html>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J.: BodenViewer Hessen: <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J.: NATUREG-Viewer: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J.: Geologie-Viewer: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J.: GruSchu Hessen: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen o.J.: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>