

**Gemeinde Trebur**

## **Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“)**

---

Vorhabenträger:  
DR Objekt GmbH  
Isernhägener Straße 15  
30938 Burgwedel

### **Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf**

**Januar 2026**

Änderung nach BLUE-Ausschuss vom 15.01.2026

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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

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

**INHALT****TEIL A – BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Ergänzung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalplan Südhessen.....	4
4.1.1	System der Zentralen Orte - Unterzentrum.....	5
4.1.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	5
4.1.3	Vorranggebiet vorbeugenden Hochwasserschutz .....	5
4.1.4	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Bebauungsplan .....	7
<b>5.</b>	<b>Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzausweisungen.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>ÖPNV-Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>10</b>
10.1	Methodik .....	11
10.2	Prüfrelevante Arten und Ergebnisse .....	11
10.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	11
<b>11.</b>	<b>Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .</b>	<b>15</b>
11.1	Vorrang der Innenentwicklung .....	15
11.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen .....	16
<b>12.</b>	<b>Bodenbewertung .....</b>	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>Untersuchung auf Bodendenkmäler .....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>Hinweise des Kampfmittelräumdienstes .....</b>	<b>18</b>
<b>16.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>18</b>
17.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	18
17.2	Geologische und Hydrogeologische Randbedingungen .....	19
17.3	Entwässerungskonzept .....	19
17.4	Regenwasserbewirtschaftung .....	19
17.5	Starkregen .....	19
<b>18.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>20</b>
<b>19.</b>	<b>Verkehrliche Auswirkungen .....</b>	<b>20</b>

19.1	Geplante verkehrliche Erschließung .....	20
19.2	Nachweis der Leistungsfähigkeit .....	21
19.3	Nachweis der Leistungsfähigkeit .....	21
<b>20.</b>	<b>Inhalt der Änderungen und Begründung .....</b>	<b>22</b>
<b>21.</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>22.</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>23.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>24</b>
<b>24.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>25.</b>	<b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....</b>	<b>32</b>
<b>26.</b>	<b>Überwachung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>32</b>
<b>27.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>

**ABBILDUNGEN**

Abb. 1: Lage der Plangebietes .....	2
Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	3
Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen .....	4
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	7
Abb. 5: Bestand Plangebiet .....	10
Abb. 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung .....	16
Abb. 7: Ausschnitt Starkregen Hinweisviewer HLNUG .....	19
Abb. 8: Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt .....	25

**TABELLEN**

Tab. 1: Bodenfunktionale Gesamtbewertung Teilbereiche .....	17
Tab. 2: Umweltfolgeabschätzung Boden .....	17

# Teil A

# **Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel der Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trebur weiter zu verbessern, soll im Plangebiet ein Drogeriefachmarkt in Form einer Rossmann-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 755 m<sup>2</sup> mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden. Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchte, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Einzelhandelsflächen zu erweitern.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und südlich der Jimbolia Straße. Es hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich grenzt:

- im Norden an die Jimbolia Straße,
- im Osten an die Parkplatzfläche des dort bestehenden Discounters,
- im Süden und Westen an landwirtschaftliche Flächen.

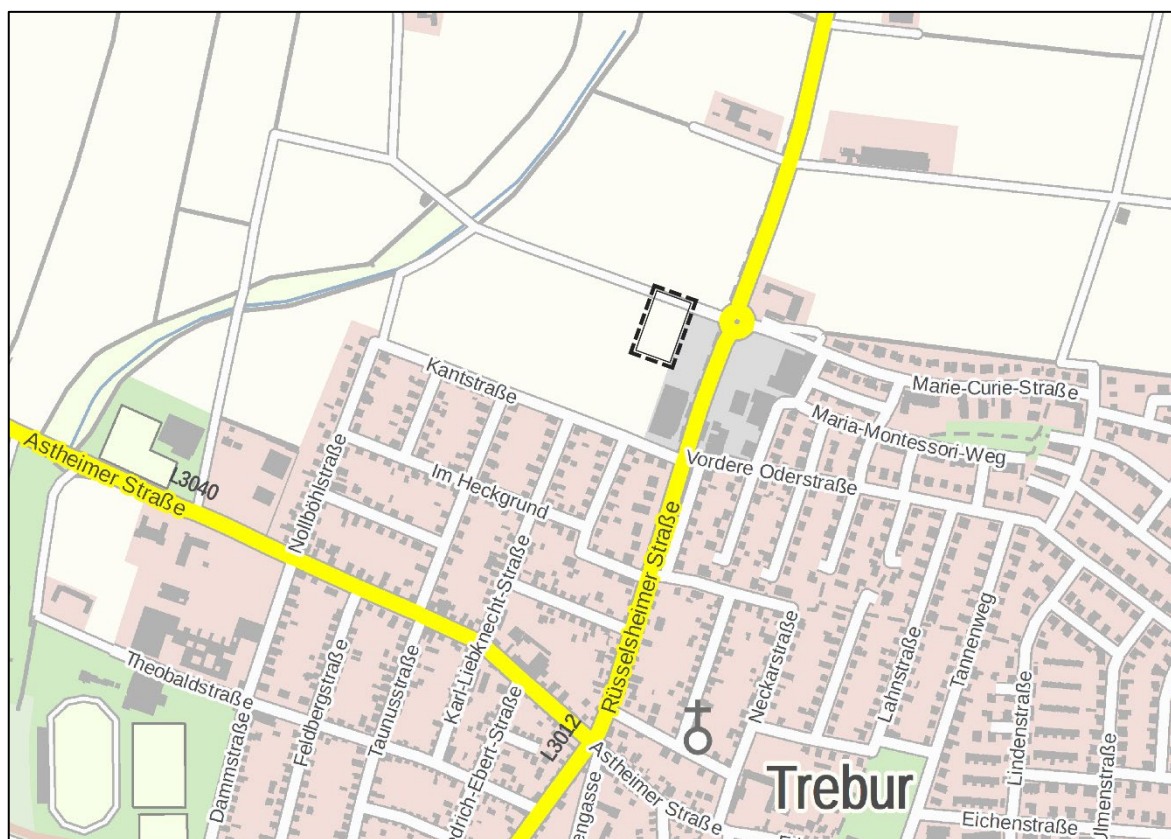


Abb. 1: Lage der Plangebietes

(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt))

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, die Flurstück 14/6 (tlw.) und 32 (tlw.).

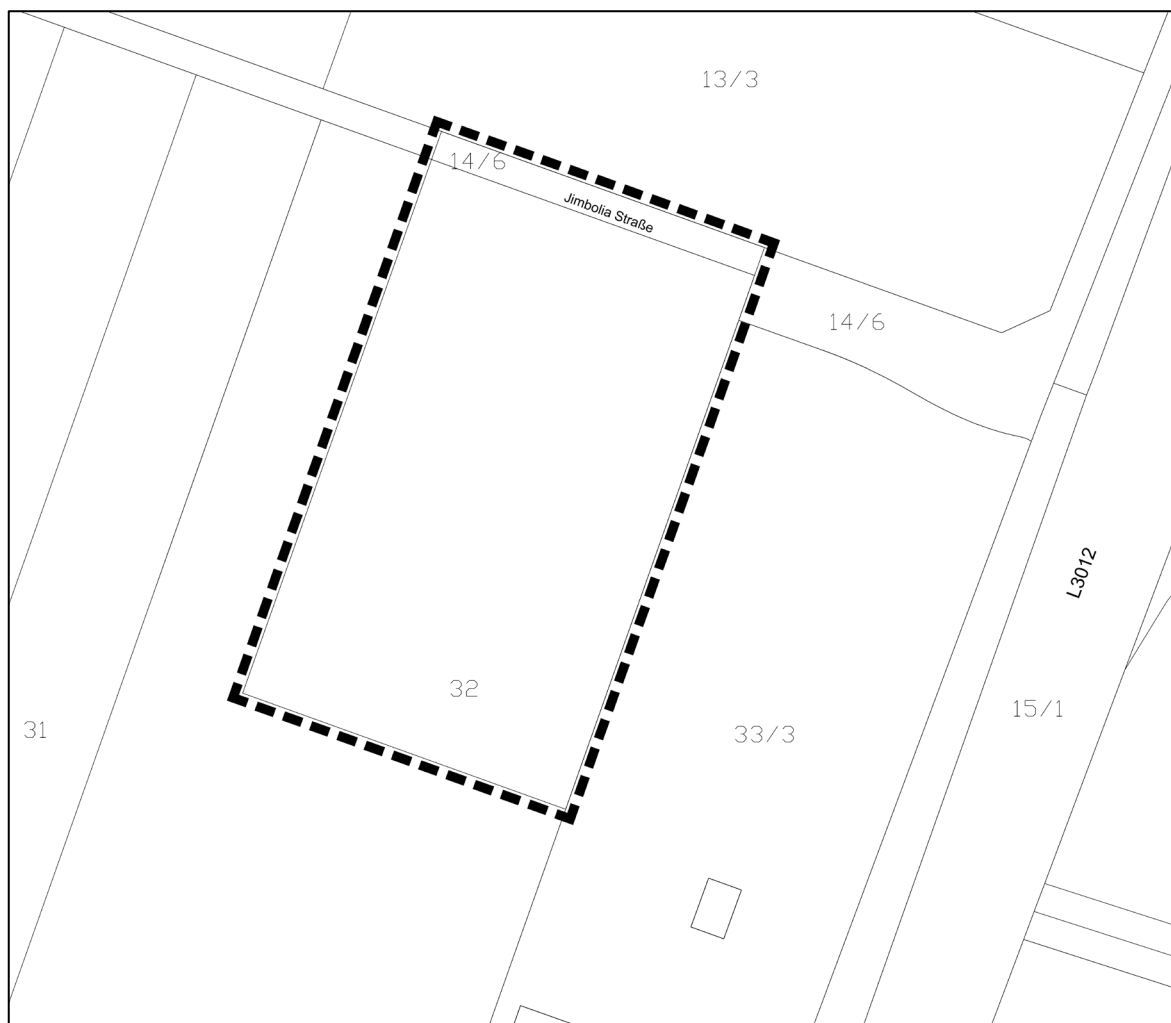


Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- **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 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 \(GVBl. 2025 Nr. 66\)](#)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 \(BGBl. 2025 Nr. 10\)](#)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 \(BGBl. I S. 348\) m.W.v. 23.12.2025](#)

- **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, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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).

#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan Südhessen

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich durch ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Außerdem befindet sich das Plangebiet, wie der gesamte Ortsteil Trebur, innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main.



Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

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



#### 4.1.1 System der Zentralen Orte - Unterzentrum

Da die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft ist, ist für das geplante Vorhaben eine Einzelfallbetrachtung erforderlich und nachzuweisen, dass der Drogeriefachmarkt für die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung Treburs notwendig ist.

Die Prüfung der ökonomischen, städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild ergab, dass vom Drogeriefachmarkt keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. (Es wird auf Kapitel 5 verwiesen).

Da der Drogeriefachmarkt im Gebiet nicht großflächig wird, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam.

#### 4.1.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

*„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)*

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

##### **Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft**

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,35 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ jedoch vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet nicht statt. Es wird weiterführend auf Kapitel 11.2 verwiesen.

#### 4.1.3 Vorranggebiet vorbeugenden Hochwasserschutz

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 ist für die Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz folgendes Ziel formuliert:

*„In der Karte sind „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen.“*

*In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.“*

#### Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Funktionen des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ werden durch die Festsetzung eines Sondergebietes beeinträchtigt. Aufgrund der Teilbereichsgröße von 0,35 ha ist das geplante Vorhaben jedoch nicht raumbedeutsam.

Eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung, d.h. die ausnahmsweise Inanspruchnahme des Vorranggebietes aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls ist somit zulässig.

Die Lage im „Risikogebiet des Rheins“, dass bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es ist darzulegen wie mit dem potentiellen Überflutungsrisiko umgegangen werden soll, bzw. welche Mittel z.B. der Bauvorsorge vor-gesehen sind.

#### Darlegung der Gründe des öffentlichen Wohls

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

Die bauplanungsrechtliche Sicherstellung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ zur Versorgung der Allgemeinheit dient dem öffentlichen Wohl.

#### **4.1.4 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

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

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

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

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

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

#### Begründung der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“.

Es ist die Entwicklung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ vorgesehen. Es bleiben weiterhin Teilflächen des Plangebiets als unversiegelte Fläche erhalten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen wie die Anlage von Grünflächen und extensiver Dachbegrünung getroffen, welche zu bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen beitragen.

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine größeren Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw.

Luftaustausch verringern oder mit Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur zum Großteil als „Wohnbaufläche - Planung“ ausgewiesen. Im Osten ist eine „gemischte Baufläche – Planung“ ausgewiesen. Im Norden ist ein „Wanderweg / Radweg - Bestand“ dargestellt. Außerdem wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine „landschaftsgerechte Eingrünung“ aus „linienhaften Gehölzstrukturen - Planung“ ausgewiesen.

Da die Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen wird, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

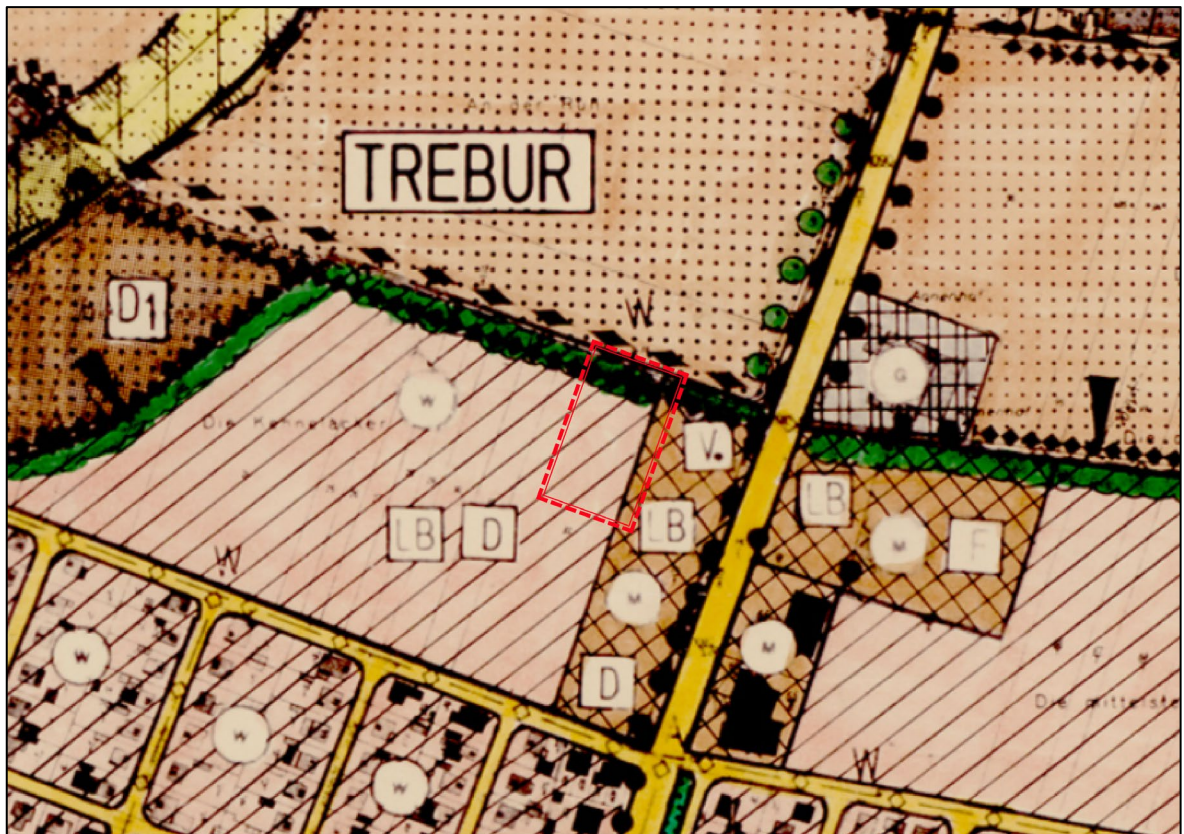


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Quelle: Gemeinde Trebur 1996: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

## 4.3 Bebauungsplan

Innerhalb der Teilbereiche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Osten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“ an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

## 5. Auswirkungenanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch das Hinzutreten des geplanten Drogeriemarktes in den Standortverbund der bestehenden Lebensmittelmärkte die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen bzw. zentraler Versorgungsbereiche in Trebur oder in den Nachbarkommunen beeinträchtigt wäre. Hierfür liegt eine absatzwirtschaftliche Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes an der Jimbolia Straße in Trebur vor (BBE Handelsberatung GmbH 2025).

Im Folgendem werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zusammengefasst dargestellt.

Die Auswirkungsanalyse untersucht die geplante Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit rund 755 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Jimbolia Straße in Trebur und bewertet dessen Auswirkungen auf die örtliche und regionale Versorgungsstruktur. Ausgangspunkt ist, dass Trebur bislang keinen eigenen Drogeriemarkt besitzt und damit ein zentrales Nahversorgungsangebot fehlt. Dies führt dazu, dass die Bevölkerung ihre Einkäufe im Drogeriewarenssegment entweder in den Randsortimenten der örtlichen Lebensmittelmärkte – insbesondere Aldi Süd, Rewe, Penny sowie Edeka in Geinsheim – tätigen muss oder auf die Drogeriemärkte in benachbarten Kommunen ausweicht. Insbesondere Rüsselsheim, Groß-Gerau, Ginsheim-Gustavsburg und Riedstadt übernehmen aktuell wichtige Versorgungsfunktionen für Trebur.

Das Einzugsgebiet des neuen Marktes umfasst nahezu deckungsgleich das gesamte Gemeindegebiet mit rund 13.625 Einwohnern. Aufgrund der Lage, der guten Erreichbarkeit sowie der räumlichen Abschirmung durch andere Drogeriemärkte und den Rhein ist nicht von einer nennenswerten Ausdehnung über die Gemeindegrenzen hinaus auszugehen. Das drogeriewarenspezifische Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf knapp 6 Mio. € pro Jahr – ein Wert, der angesichts des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Trebur (105,4 % des Bundesdurchschnitts) attraktiv ist und derzeit nur unvollständig lokal gebunden werden kann.

Auf Basis marktüblicher Leistungskennziffern von Rossmann, der Verbundlage mit den umliegenden Lebensmittelmärkten sowie der Wettbewerbssituation wird ein maximaler Jahresumsatz des neuen Drogeriemarktes von rund 4,8 Mio. € prognostiziert. Der überwiegende Teil entfällt auf das Kerngeschäft Drogeriewaren (ca. 3,2 Mio. €), ergänzt um rund 1,6 Mio. € aus Randsortimenten wie Haushaltswaren, Tiernahrung oder kleineren Lebensmittelsortimenten. Die Analyse beruht auf einem konservativen „Worst-Case“-Ansatz, d. h. einer maximalen Abschöpfung der ortsnahe Kaufkraft, um städtebauliche Risiken sicher auszuschließen.

Im Rahmen der Umverteilungseffekte wird deutlich, dass die größten relativen Umsatzverlagerungen innerhalb Treburs bei den Lebensmittelmärkten auftreten, da diese derzeit die Lücke eines fehlenden Drogeriemarktes kompensieren. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen bei etwa 0,9 Mio. € im Drogeriesegment sowie je 0,2 Mio. € in Nahrungs- und Genussmitteln und sonstigen Randsortimenten. Bezogen auf die Gesamtumsätze dieser Märkte resultiert daraus jedoch lediglich eine durchschnittliche Minderung von rund 4 %, was keine betriebliche Gefährdung darstellt. Vielmehr normalisiert sich das Sortimentsspektrum, da die Lebensmittelmärkte nur durch das bestehende Defizit eine überdurchschnittliche Nachfrage im Drogeriebereich bedienen.

Auch die Drogeriemärkte in den umliegenden Kommunen erfahren nur geringe Umsatzverlagerungen. Die größten absoluten Einbußen sind bei Kaufland und Globus in Rüsselsheim zu erwarten (zusammen ca. 1,1 Mio. €), wobei diese Volumina angesichts ihrer Gesamtumsätze marginal sind. Der Rossmann in der Rüsselsheimer Innenstadt verliert etwa 0,5 Mio. €, ebenfalls ohne Relevanz für seinen Fortbestand. In Groß-Gerau, Riedstadt und Ginsheim-Gustavsburg liegen die erwarteten Umsatzverluste noch darunter (0,2–0,9 Mio. €), sodass auch hier keine kritischen Effekte entstehen. Insgesamt handelt es sich überwiegend um Kaufkraft, die bisher aus Trebur abfließt und künftig wohnortnah gebunden werden kann.

Im Fazit stellt die Studie eindeutig fest, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Trebur oder den Nachbarkommunen erwarten lässt. Es werden weder standortrelevante Betriebe gefährdet noch funktionswichtige Zentren geschwächt. Vielmehr wird das örtliche Versorgungsangebot strukturell verbessert, Kaufkraftverluste werden reduziert, und die Attraktivität des Standortverbundes steigt. Der neue Drogeriemarkt schließt eine bestehende Versorgungslücke, stärkt die wohnortnahe Grundversorgung und erhöht gleichzeitig die Frequenz am Standort, was auch positive Impulse für das bestehende Einzelhandelsumfeld erzeugt.

## **6. Schutzausweisungen**

### **Risikogebiet des Rheins**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

### **Landschafts- und Naturschutzgebiet**

Die nächsten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete liegen in über 1 km Entfernung zum Plangebiet. Daher ist mit keinen negativen Auswirkungen auf diese Gebiete zu rechnen.

### **Natura 2000-Gebiete**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufer in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungskörpers Treburs westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und westlich eines Lebensmitteldiscounters an der Jimbolia Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße sind weiterer Lebensmittelmärkte vorhanden. Südlich des Plangebiets und des benachbarten Discounters schließt die Wohnbebauung Treburs an.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher im östlichen Bereich zur Landesstraße als Erschließungsstraße („Jimbolia Straße“) ausgebaut ist und den benachbarten Discounter erschließt.





Abb. 5: Bestand Plangebiet

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2025

## 8. ÖPNV-Anbindung

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Marie-Curie-Straße in etwa 150 m Entfernung. Die Busse (Buslinie 22) verkehren innerhalb der Ortsteile Treburs (Trebur, Geinsheim, Astheim, Hessenaue) und nach Rüsselsheim, Nauheim und Groß-Gerau. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

## 9. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Untermainebene im „Hegbach-Apfelbach-Grund“. Ursprünglich handelt es sich um feuchtes, von zahlreichen Gerinnen mit geringem Gefälle durchzogenes Vernässungsgebiet, das heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Detaillierte Angaben zum Umweltzustand im Plangebiet finden sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

## 10. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Rossmann Trebur“ durch die RIFCON GmbH erstellt. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens von Mai 2025 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.

## 10.1 Methodik

Von März bis Mai 2023 wurde bereits eine Haubenlerchen-Erfassung im Gebiet zwischen Trebur und Astheim durchgeführt. Dabei konnte ein Haubenlerchen-Vorkommen festgestellt werden. Bei den Tieren handelt es sich um eine streng-geschützte Art. Es erfolgte zudem eine Abfrage der Datenbank ornitho.de.

Daraufhin folgte eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung. Für ein Monitoring der Haubenlerchen sowie die Erfassung weiterer relevanter Vogelarten, Amphibien, Reptilien und Feldhamstern wurden insgesamt 65 Begehungstermine in den frühen Morgenstunden und Kartierungen in den Abendstunden im Zeitraum Februar 2024 bis Februar 2025 durchgeführt. Dabei wurde auch eine Wärmebildkamera eingesetzt.

## 10.2 Prüfrelevante Arten und Ergebnisse

### Avifauna:

Bei der Erfassung der Vögel lag der Fokus auf der streng geschützten Haubenlerche, da die lokale Population landesweite Bedeutung besitzt. Bei den Begehungen wurden Reviere, Raumnutzung, Schlaf-, Nahrungs- und Brutplätze erfasst.

Es wurden insgesamt 62 Arten im Untersuchungsgebiet erfasst. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhabengebiet nicht als Bruthabitat für bodenbrütenden Offenlandarten dient, sondern lediglich zur Nahrungssuche genutzt wird.

### Haubenlerche

Die im Fokus stehende Haubenlerche wurde mit zwei Brutpaaren dokumentiert. Es konnten fünf Bruten der Haubenlerchen im Untersuchungszeitraum nachgewiesen werden, wovon 4 erfolgreich waren. Insgesamt 12 Tiere wurden im Anschluss bei der Nahrungssuche beobachtet. Keines der Nester befindet sich direkt auf dem Vorhabengebiet, allerdings wurde es für die Nahrungssuche regelmäßig aufgesucht. Die umliegenden Höfe und deren unmittelbare Umgebung werden hingegen als Brut- und Schlafplätze genutzt. In der Nähe des Vorhabengebiets wurde ein Nest gefunden, allerdings handelt es sich dabei um ein Ersatznest und damit nicht um die erste Wahl des Haubenlerchenpärchens.

### Amphibien und Reptilien

Es wurde nach Habitat-Strukturen und Vorkommen der Tiere untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhabengebiet keine Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze und Fortpflanzungsstätten für Reptilien bietet und es konnten keine Eidechsen oder andere Reptilienarten sowie Amphibien nachgewiesen werden.

Folglich ergibt sich kein Konfliktpotential nach BNatSchG gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-3.

### Säugetiere

Es wurde sich auf die Untersuchung der Feldhamstervorkommen konzentriert, da es sich um einer Art des Anhang IV der FFH-Richtlinien handelt. Bei den Untersuchungen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen gefunden werden.

Folglich ergibt sich kein Konfliktpotential nach BNatSchG gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-3.

## 10.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

	Maßnahme	Artenbezug
V1	<b>Einhaltung von zeitlichen Erschließungsarbeiten (obligat)</b> Die Erschließungsarbeiten für die Gebäude sollten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit der festgestellten Brutvogelarten (1. März bis 30. September) erfolgen, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Generell gilt, dass während der Brutzeit weder Gelege noch Jungtiere von Vögeln entfernt werden dürfen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko wird durch dieses Vorgehen vermieden.	Brutvogelarten, Insbesondere Haubenlerche

	<p>Sollte der vorgegebene Winterzeitraum für die Erschließungsarbeiten zu kurz sein und demnach die Bauarbeiten in die Fortpflanzungszeit der Vögel fallen, muss vorab sichergestellt werden, dass kein Nistplatz verloren geht. Insbesondere auf die Anwesenheit der Haubenlerche muss ein besonderes Augenmerk gelegt werden, denn Bereiche, in denen Rohbodenhabitate geschaffen werden, ziehen die Haubenlerche regelrecht an.</p> <p>In jedem Fall ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, auch für die anschließenden Baumaßnahmen des zu erstellenden Gebäudes</p>	
V2	<p><b>Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (obligat)</b></p> <p>Große spiegelnde Glasflächen sind eine ernst zu nehmende Kollisionsgefahr für Vögel (Tötungsrisiko) und sollten, so gut es geht, vermieden werden. Ferner sind unvermeidbare Glasflächen wirksam zu markieren und der Einsatz von künstlicher Beleuchtung zu reduzieren.</p> <p>Im Folgenden werden die wesentlichen Fachempfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln aufgeführt (zitiert aus Rössler et al. 2022):</p> <p>A) „Problematische“ Glasflächen vermeiden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine freistehenden transparenten Scheiben</li> <li>- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente</li> <li>- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern und Verbindungsgängen)</li> <li>- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)</li> <li>- Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern</li> </ul> <p>B) Unvermeidbare Glasflächen wirksam markieren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von geprüften «hoch wirksamen» Markierungen</li> <li>- bei freistehenden Glaswänden Markierungen auf beliebiger Seite</li> <li>- wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als «hoch wirksam» getesteten Produkten)</li> <li>- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich schwarz, weiß, orange, rot und silbermetallisch)</li> <li>- bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20 % bis 25 %</li> <li>- Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:</li> <li>- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand</li> <li>- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand</li> <li>- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster</li> <li>- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster</li> <li>- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken</li> <li>- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz!</li> </ul> <p>C) Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung reduzieren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur dort, wo sie notwendig ist</li> <li>- nur in der erforderlichen Intensität</li> <li>- nur in dem Zeitraum, in dem sie benötigt wird</li> <li>- keine Anstrahlung von Naturobjekten</li> </ul>	<p>Brutvögelarten, Haubenlerche</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstrahlungen von Bauwerken möglichst vermeiden, zumindest saisonal und zeitlich begrenzen</li> <li>- und Lichtkegel gezielt auf das zu beleuchtende Objekt ausrichten</li> <li>- vorzugsweise Beleuchtung von oben</li> <li>- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden</li> <li>- Oberflächentemperatur unter 60 °C</li> </ul> <p>Ausführliche Informationen sind unter folgenden Web-Adressen erhältlich</p> <p><a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf</a></p> <p><a href="http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf">http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf</a></p> <p>Mit komplett vorliegender Gebäudeplanung sollte ein Fachgutachten mit einer Beurteilung des Vogelschlagrisikos und gezielten Vorgaben für Maßnahmen an jeder Gebäudeseite durchgeführt und die Maßnahmen umgesetzt werden.</p>	
V3	<p><b>Erstellung der Gebäude mit Flachdächern (obligat)</b></p> <p>Das zu errichtende Gebäude sollte ein Flachdach erhalten. Verschiedene Studien haben Bruten von Haubenlerchen auf Flachdächern nachgewiesen (z.B. BAUMANN &amp; KASTEN 2010, BRACKHAHN 2018, HANEBECK &amp; MÜNDERLE 2021, LAMPRECHT &amp; WELLMANN 2016, KRAMPL 2016, ORBÁN 2004). In Gebieten mit Haubenlerchenvorkommen können so Flachdächer in einem gewissen Maß den Verlust von Rohböden kompensieren (BURESCH et al. 2017, HANEBECK &amp; MÜNDERLE 2021). Auf einem Flachdach ist eine Brut vor Bodenprädatoren geschützt – sofern auf Fassadenbegrünungen, die bis zum Dach reichen, verzichtet wird – und auch Störungen durch den Menschen können auf ein Minimum reduziert werden. Arbeiten auf dem Dach müssen außerhalb der Brutsaison durchgeführt werden und eine Photovoltaik-Anlage sollte nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen.</p> <p>Ein gut geeignetes Substrat für Flachdächer ist schwarzes Lavagestein mit einem Durchmesser von ca. 1 cm, das als Wärme- und Feuchtigkeitsspeicher dient und gleichzeitig eine geringe Masse und damit geringes Gewicht aufweist. Auf diesem Substrat können sich Moose entwickeln, die Arthropoden als Feuchtigkeitsquellen dienen, die wiederum eine gute Nahrungsgrundlage für Haubenlerchen darstellen. Das Dach sollte neben Sedum-Arten auch mit Kräutern und Gräsern begrünt sein, da eine höhere Artenvielfalt in der Dachbegrünung auch für eine artenreichere Arthropoden-Dichte sorgt. Als weitere Aufwertung des Flachdaches für die Haubenlerche hat sich bewährt, auf dem Dach Europaletten als „schattenspendende Versteckstrukturen insbesondere für juvenile Haubenlerchen“ (MÜNDERLE 2023) auszubringen.</p>	Haubenlerche
Weitere empfohlene Maßnahmen:		
V4	<p><b>Gestaltung eines ökologischen Parkplatzes (fakultativ)</b></p> <p>Zwischen den Parkbuchten wird eine Anlage von ökologisch wertvollen Biotopen durch Saumstrukturen mit unterschiedlichem niedrigem und lückenhaftem Bewuchs und verschiedenen Strukturen wie unbehandelten Baumstämmen, Trockenmauern und Steinen empfohlen. Diese bieten Lebensraum für verschiedene Insektenarten und Reptilien. Die Randbereiche sollten Magerrasen- und Ruderalflächen (mit Offenbodenstellen) umfassen, mit denen die Haubenlerchenpopulation weiter gefördert werden kann.</p> <p>Bei der Anlage von Saumbiotopen ist zu beachten, dass die Haubenlerche Offenland mit ≤ 50 % geschlossener Vegetationsdecke bevorzugt und somit zu ihrer Förderung bei der Gestaltung des Parkplatzes auf die Einbindung von landschaftstypischen Gehölzen und Heckenstrukturen bewusst verzichtet werden sollte. Ebenso sollte auf die Verwendung von Rindenmulch verzichtet werden.</p>	Insekten und Reptilien, Haubenlerche
V5	<p><b>Umsetzung eines ökologischen bzw. naturnahen Betriebsgeländes (fakultativ)</b></p>	Haubenlerche

	<p>Hinter dem Gebäude des Rossmann-Marktes wäre eine Schaffung langfristig verfügbarer Ruderalflächen mit entsprechendem Brachflächen- bzw. „Grünflächen“- Management eine Aufwertung des Lebensraumes der Haubenlerche.</p> <p>Aufgrund der Lebensraumpräferenz der Haubenlerche sollte außerdem bei der Anlegung der nicht bebauten Flächen auf Gehölze und Hecken verzichtet werden.</p>	
V6	<p><b>Erstellung von künstlichen Sandbädern (fakultativ)</b></p> <p>Sandige (und staubige) Flächen sind wertvolle und wichtige Kleinbiotope, die zudem für die Gefiederpflege etlicher Vogelarten wie z.B. dem Haussperling essenziell sind. Zur Förderung P2451018 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Rossmann Trebur Seite 49 von 54 der Art sollten künstliche Sandbadestellen an geeigneten Orten errichtet werden; hierfür sind etwa Bodenmulden mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Eine Verwendung von nährstoffreichem Sand/ Boden ist aufgrund einer zu schnellen Sukzession durch Pflanzen insbesondere mit langen Wurzeln zu vermeiden. Eine einmalige Pflege pro Jahr durch Entfernen von sich ausbreitenden Pflanzen wäre sinnvoll, um ein Überwachsen der Sandbadestelle zu verhindern. Diese könnten vorzugsweise ebenfalls auf den Flachdächern angelegt werden.</p>	Vogelarten (z.B. Haussperling)
V7	<p><b>Bereitstellung von Nistkästen für halbhöhlen- und höhlenbrütende Vogelarten (fakultativ)</b></p> <p>Nach der Fertigstellung des Gebäudes würden Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter das Betriebsgelände zusätzlich aufwerten.</p> <p>Sinnvoll wäre es, sowohl für die Blau- als auch die Kohlmeise entsprechende Nistkästen anzubieten. Von dieser Maßnahme könnten dann auch weitere höhlenbrütende Vogelarten profitieren.</p> <p>Zusätzlich kann man sog. Halbhöhlen anbieten. Halbhöhlenbrüter, wie der Hausrotschwanz, wurden ebenfalls mehrfach im Gebiet nachgewiesen.</p> <p>Das Aufhängen von Nisthilfen wäre eine sinnvolle Maßnahme, um das Brutplatzangebot für diese Vögel zu erhöhen. Günstig ist es, wenn die Nistkästen entsprechend dem Sonnenaufgang in östliche Richtung ausgerichtet sind.</p> <p>Auch spezielle Nistkästen für die Mehlschwalbe sind zu empfehlen, denn diese brüten in der Siedlung südlich der Vorhabenbereiche. Beim Anbringen der Nisthilfen für die Mehlschwalbe ist jedoch darauf zu achten, dass entsprechende Kotbretter unterhalb dieser Nisthilfen angebracht werden. Dies verhindert sicher die Verschmutzung darunterliegender Wege und sauber zu haltenden Bereichen.</p>	Vogelarten
V8	<p><b>Bereitstellung von Biotopstrukturen für Eidechsen, speziell für die Zauneidechse (fakultativ)</b></p> <p>Um das Gelände auch für Eidechsen aufzuwerten, können, wie auch schon in V 4 beschrieben, nach Abschluss der Baumaßnahmen geeignete Biotopstrukturen angelegt werden. So könnten Stein- und Totholzriegel in Anlehnung an die von SCHULTE &amp; LAUFER (2011) beschriebene Methode (s. Abbildung 30) gebaut werden, welche Winterquartiere (Hohlraumssysteme), Sonn- und Balzplätze (Steinhäufen, Steinplatten, Holzelemente), Eiablageplätze (West exponierte Sandböschungen), und Nahrungsflächen (schütterer Ruderalfluren) aufweisen.</p>	Eidechsen (spez. Zauneidechsen)
V9	<p><b>Bereitstellung von Fledermauskästen (fakultativ)</b></p> <p>Nach Fertigstellung der Gebäude bietet es sich ebenfalls an, Fledermauskästen aufzuhängen.</p> <p>Die Kästen sollten an der Hauswand in ca. 3-5 m angebracht und möglichst von Südost bis Nordwest ausgerichtet sein. Diese bevorzugte Ausrichtung ist wichtig, da Fledermäuse die Wärme suchen. Kästen an der Nordseite sind jedoch nicht generell zu vermeiden, da bei großer Hitze im Sommer ein kühlerer Hangplatz überlebenswichtig sein kann. Zusätzlich benötigen die Fledermäuse einen freien und möglichst störungsfreien Anflug.</p>	Fledermäuse
V10	<p><b>Aufstellung von Informations- und Lehrtafeln (fakultativ)</b></p> <p>Es wird zudem empfohlen, Informations- und Lehrtafeln auf dem Gelände aufzustellen, um die besondere Bedeutung eines haubenlerchengerechten</p>	Haubenlerche

	Drogeriemarktes (z.B. Flachdach, naturnahe Flächen im Bereich des Parkplatzes und Betriebsgeländes) hervorzuheben und auch über die Ökologie der Haubenlerche, aber auch weiterer Vogelarten, sowie auch über Reptilien zu informieren.	
--	---	--

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 sowie der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen V4 – V10 werden als artenschutzrechtliche Empfehlungen in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass Vorhabenfläche von der Haubenlerche nur vereinzelt genutzt wird. Es ist eine klare Präferenz der Flächen rund um die Aussiedlerhöfe zu erkennen. Der Bau des Rossmann Marktes würde somit den Lebensraum der Haubenlerche nicht nachhaltig stören.

Der Bau eines Gebäudes mit Flachdach – allerdings ohne oder mit maximal 50-prozentiger Bedeckung mit einer Photovoltaikanlage – und ein naturnah gestalteter Außenbereich könnten, wenn richtig geplant und umgesetzt, den Lebensraum der Haubenlerche in Trebur aufwerten.

In Bezug auf weitere Vogelarten, wie beispielsweise die Feldlerche oder das Rebhuhn, Amphibien und Reptilien, sowie den Feldhamster, können aus artenschutzrechtlicher Sicht Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1-3 ausgeschlossen werden.

## 11. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

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

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

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

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

### 11.1 Vorrang der Innenentwicklung

Der Standort an der Rüsselsheimer Straße bietet sich insbesondere für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an. In Trebur und seinen Ortsteilen wurden mehrere Standorte geprüft. Alternative Flächen stehen für die Ansiedlung des Marktes in Trebur nicht zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Kapitel 24 verwiesen.

## 11.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ wird die betroffene Fläche in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen in die höchste Stufe (Stufe 1a) eingestuft. Nach Angabe der Landwirtschaftsbehörden ist die Fläche Teil eines größeren Ackerschlag, der mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar und auch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen geeignet ist.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft und speziell dem Bewirtschafter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar und wird wie folgt begründet:

Der Anteil landwirtschaftlicher Fläche beträgt im Gemeindegebiet Trebur etwa 3.500 ha (Hessische Gemeindestatistik 2023). Das geplante Sondergebiet für den Drogeriefachmarkt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Dies ist innerhalb der Gemarkung Trebur nur ein vergleichsweise kleiner Anteil an landwirtschaftlicher Fläche. Durch den Wegfall von 0,35 ha Ackerfläche wird noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

## 12. Bodenbewertung

### 12.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

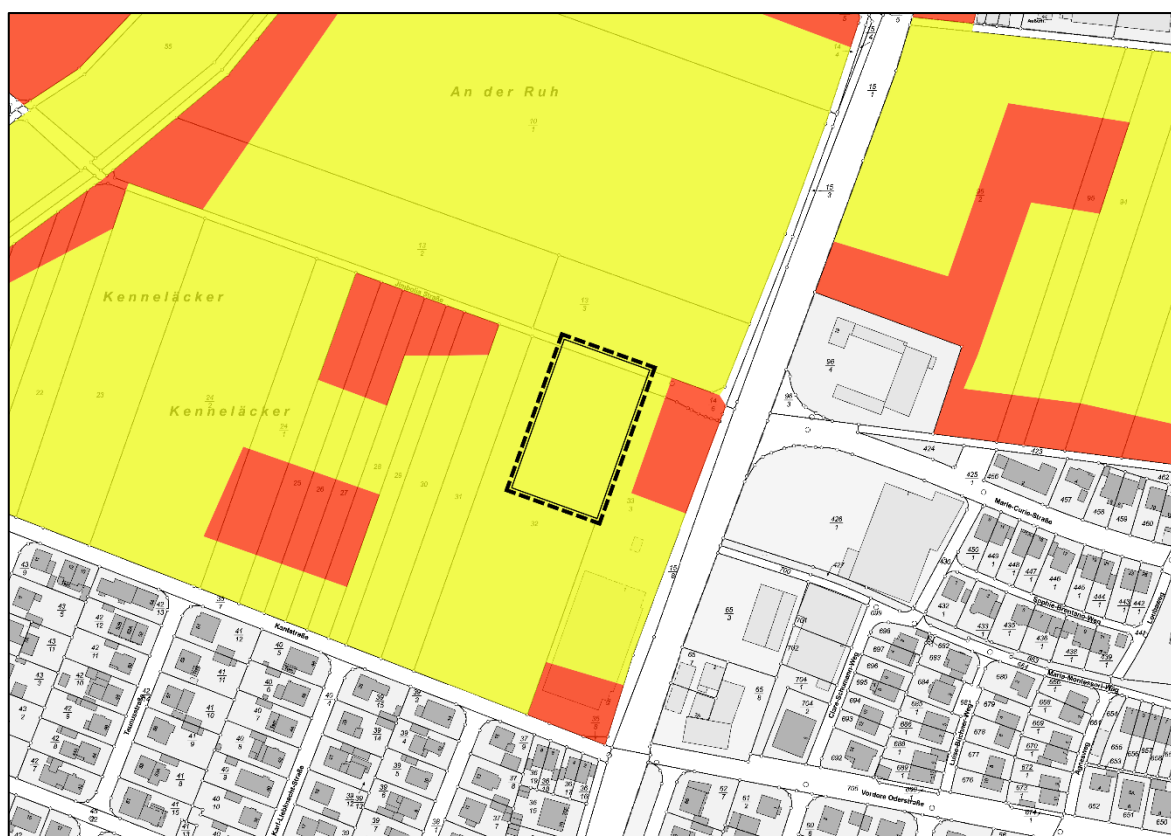


Abb. 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

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

Le- gende	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standorttypisie- rung	Ertragspoten- zial	Feldkapazi- tät	Nitratrück- haltevermö- gen
--------------	-------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------------

	mittel	mittel	hoch	mittel	mittel
--	--------	--------	------	--------	--------

Tab. 1: Bodenfunktionale Gesamtbewertung Teilbereiche

## 12.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Betroffenheit der Bodenteilfunktion + Regelmäßig betroffen X Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt								
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. 2: Umweltfolgenabschätzung 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 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

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

## 13. Altlasten

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt

Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### **14. Untersuchung auf Bodendenkmäler**

Zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern liegen geomagnetische Prospektionen der nördlich und östlich angrenzenden Flächen vor (Orpheus Geophysik, Kriftel, 24.05.2016 und 08.03.2018).

Bei beiden Gutachten wurden einige magnetische Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben sowie Gräben im Untergrund hinweisen könnten. Aufgrund der direkten Nähe zum Plangebiet sind die Ergebnisse übertragbar.

Vor Baubeginn ist deshalb eine archäologische Untersuchung der Bodeneingriffe durchzuführen.

Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG. Der konkrete Umfang der Untersuchung ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.

#### **15. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Zu Kriegsende waren dort massive Truppenansammlungen. Es muss daher mit zurückgelassenen, bzw. vergrabenen Kampfmitteln gerechnet werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

#### **16. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen wird eine Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt) erstellt.

Darin wird auf den Straßenverkehrslärm sowie auf die Lärmemissionen des Drogeriemarktes eingegangen.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

#### **17. Belange der Wasserwirtschaft**

Zur Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft wird ein Wasserkonzept zum Bebauungsplan durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH erstellt.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

##### **17.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 17.2 Geologische und Hydrogeologische Randbedingungen

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 17.3 Entwässerungskonzept

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 17.4 Regenwasserbewirtschaftung

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 17.5 Starkregen

Das Plangebiet liegt gemäß aktualisierter Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) in einem Gebiet mit hohem Starkregenhinweis-Index und einem nicht erhöhten Vulnerabilitätsindex (siehe Abb. 7).

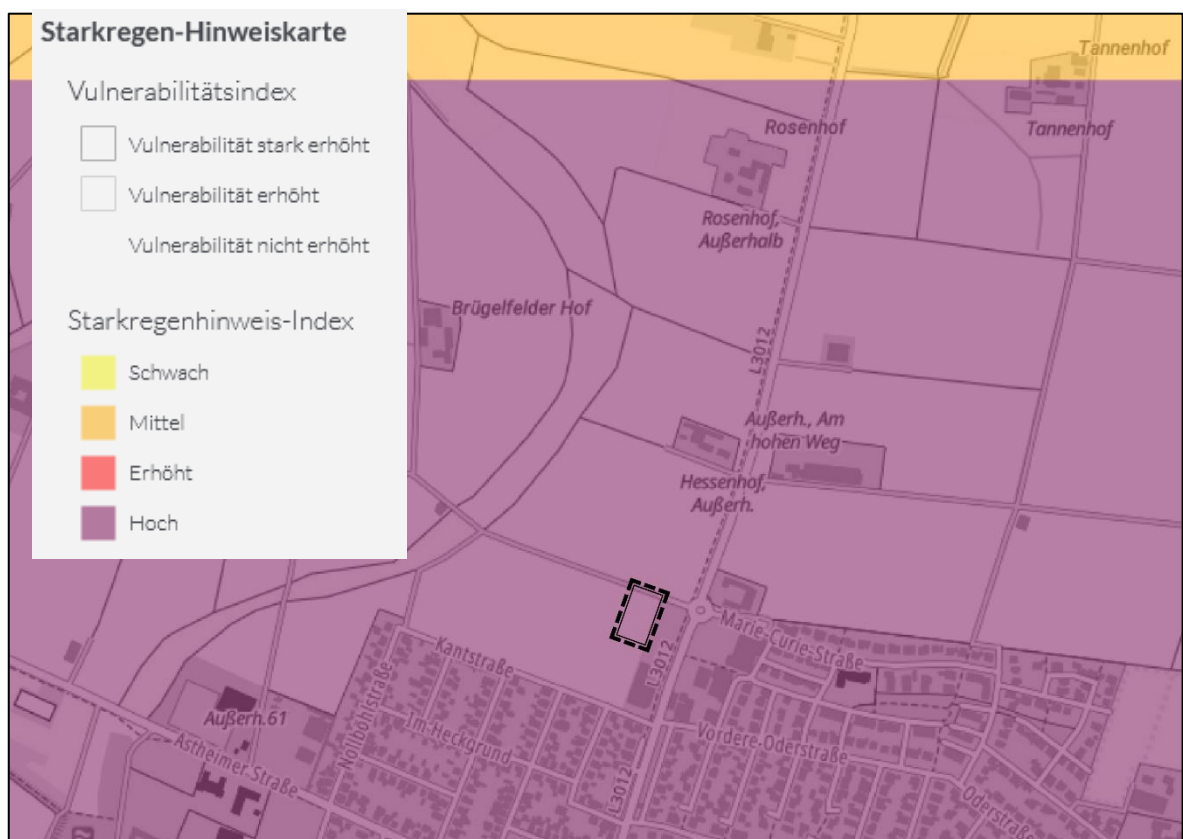


Abb. 7: Ausschnitt Starkregen Hinweissviewer HLNUG

Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (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.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Auswirkungen von Starkregenereignissen entgegenwirken. So wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt und es werden Begrünungs- und Bepflanzungsfestsetzungen getroffen. Diese sorgen dafür, dass unversiegelte Flächen erhalten bleiben, von welchen kein erhöhter Niederschlagswasserabfluss ausgeht. Es zudem Festsetzungen zur Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächenbefestigungen getroffen.

## **18. 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. In der vorliegenden Planung wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt mit ca. 150 m Entfernung in der Marie-Curie-Straße.

Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Grünstrukturen sowie zur Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Die max. festgesetzte Gebäudehöhe sowie max. die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen sorgen dafür, dass eine windoffene Bebauung entsteht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen sind.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

## **19. Verkehrliche Auswirkungen**

### **19.1 Geplante verkehrliche Erschließung**

Der Rossmann-Markt wird über den Kreisel der Landesstraße L 3012 und die Jimbolia-Straße erschlossen. [Zudem wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Überfahrt zum bestehenden Parkplatz \(Aldi-Markt\) vorgesehen. Von der ALDI SE & Co. KG Mörfelden liegt bereits eine Absichtserklärung zur Schaffung der Überfahrt vor. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Überfahrt werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geschaffen.](#)

Vom Büro für Verkehrsplanung Freudl, wurde eine verkehrliche Untersuchung (Darmstadt, April 2018 – Basis-VU) für die Entwicklung des Rossmann-Marktes nördlich der Jimobilien-Straße durchgeführt. Das maßgebliche Ziel der Untersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz – hier im Besonderen bezogen auf den Anschluss des Marktes an die innerörtlich verlaufende Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) über einen im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Jimbolia-Straße).

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Diese liegen aus einer Verkehrsuntersuchung vor, die im Sommer 2016 vorgelegt worden ist. In dieser wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Dienstag, den 31. Mai 2016) wurden um die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden von 7:00 bis 9:00 Uhr und von 16:00 bis 18:00 Uhr Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Rüsselsheimer



Straße/Marie-Curie-Straße durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt.

In der verkehrlichen Untersuchung werden entsprechende Aussagen zur Leistungsfähigkeit formuliert und zusätzlich die geeignete verkehrliche Anbindung bewertet.

## **19.2 Nachweis der Leistungsfähigkeit**

Der bestehende Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße soll das Plangebiet anschließen. Daher ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können. Anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 (einschließlich Aldi-Markt) sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm KREISEL (BPS GmbH: Programm für die Berechnung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an einem Kreisverkehr (KREISEL); Bonn/Karlsruhe; aus "Merkblatt Kreisverkehre 2006 – Korrekturen Brilon 2007") verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden = gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Es kann vereinfacht folgende Einstufung vorgenommen werden (A = Wartezeiten sehr gering, B = Wartezeiten gering, C = Wartezeiten „spürbar“, kaum beeinträchtigender Stau, D = teilweise hohe Wartezeiten, Verkehrszustand noch stabil, E = Kapazitätsgrenze erreicht und F = Überlastung des Knotenpunktes).

### **Bestand 2016**

Im Bestand ist der Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße als Kreisverkehr ausgebildet. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils bei der sehr guten Qualitätsstufe A.

### **Nullfall 2030**

Analog zur Überprüfung der Analyse 2016 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Die allgemein moderat steigenden Verkehrsbelastungen und die durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Süd) hervorgerufenen führen im Nullfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin zu einer sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die gute Qualitätsstufe B erreicht.

### **Planfall 2030**

Zur Vervollständigung der Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit wird schließlich die Situation auch für den Planfall „durchgespielt“. Die kaum erkennbar steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, ändern im Planfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße die Verkehrsqualitätsstufen nicht – in der vormittäglichen Spitzenstunde ist die sehr gute Qualitätsstufe A gegeben, in der nachmittäglichen die gute Stufe B.

## **19.3 Nachweis der Leistungsfähigkeit**

Aufgrund dessen, dass der Rossmann-Markt nun südlich der Jimbolia-Straße entwickelt werden soll, wurde eine verkehrsplanerische Stellungnahme vom Büro Verkehrsplanung Freudl (Darmstadt, November 2025 – Entwurf) erstellt. Die Stellungnahme wird nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits vorliegende Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 bildet weiterhin die fachliche Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Drogeriefachmarktes. Die geplante Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> bleibt unverändert, sodass die seinerzeit verwendete Prognosemethodik vollumfänglich weiter anwendbar ist. Die Verlagerung des Standortes von der Nord- auf die Südseite der Jimbolia-Straße führt zu keiner relevanten Änderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Auch nach aktueller Bewertung ist von etwa 328 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen, wovon rund 13 Fahrten in der morgendlichen und etwa 32 Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde auftreten.

Zur Einordnung der heutigen Verkehrssituation wurden die Ergebnisse der Verkehrszählungen der hessischen Straßenverwaltung herangezogen. Diese zeigen, dass sich die Verkehrsbelastungen im Bereich der Rüsselsheimer Straße seit 2015 nicht erhöht haben und damit keine Verschlechterung der maßgeblichen Rahmenbedingungen eingetreten ist. Eine erneute Verkehrsprognose ist deshalb nicht erforderlich. Die in der Verkehrsuntersuchung 2018 festgestellte ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs an der Jimbolia-Straße sowie des umliegenden Straßennetzes bleibt weiterhin bestehen. Der Knotenpunkt weist nach wie vor die gute Qualitätsstufe B auf, sodass selbst bei einer gewissen Mehrbelastung kein kritischer Zustand zu erwarten ist.

Insgesamt ist die beabsichtigte Realisierung des Drogeriemarktes an der nun vorgesehenen Lage aus verkehrsplanerischer Sicht unbedenklich. Die Ergebnisse der früheren Untersuchungen behalten ihre Gültigkeit, und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bleibt auch unter Berücksichtigung der Standortverschiebung gewährleistet.

## **20. Inhalt der Änderungen und Begründung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Errichtung eines Drogeriefachmarktes in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Plangebiet in ein „Sondergebiet“ umgewandelt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche-Planung“ und „gemischte Baufläche – Planung“ dargestellt. Mit der Umwandlung der Fläche wird insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichen Nahversorgungsflächen in Trebur und damit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet wird als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet sowie die Lage innerhalb des Risikogebiets des Rheins gemäß § 4a BauGB nachrichtlich übernommen.

## Teil B

# Umweltbericht

## 21. Umweltprüfung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Errichtung eines Drogeriefachmarktes in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Plangebiet in ein „Sondergebiet“ umgewandelt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche-Planung“ und „gemischte Baufläche – Planung“ dargestellt. Mit der Umwandlung der Fläche wird insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichen Nahversorgungsflächen in Trebur und damit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet wird als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet sowie die Lage innerhalb des Risikogebiets des Rheins gemäß § 4a BauGB nachrichtlich übernommen.

## 22. Ergebnis der Umweltprüfung

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

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) wird die Gemeinde insbesondere die Einhaltung der noch zu ermittelnden Maßnahmen zum Artenschutz und die Sicherstellung einer sachgerechten Umsetzung und Pflege der internen Kompensationsmaßnahmen überwachen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 23.341 Biotopwertpunkten zu verzeichnen ist. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten. *Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

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

## 23. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird im Plangebiet ein Rossmann-Markt mit Stellplatzflächen entwickelt. Der landwirtschaftliche Weg im Norden des Plangebiets wird zu einer Erschließungsstraße mit Geh- und Radweg und Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr ausgebaut. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. Für die Schutzgüter, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind, vor allem aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens und der Abrundung des Siedlungskörpers keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorerst beibehalten wird.

## 24. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortplanung ist eine Alternativenprüfung für die Ansiedlung des Rossmann-Marktes in Trebur durchgeführt worden.

In Trebur wurden folgende 8 Standorte geprüft:

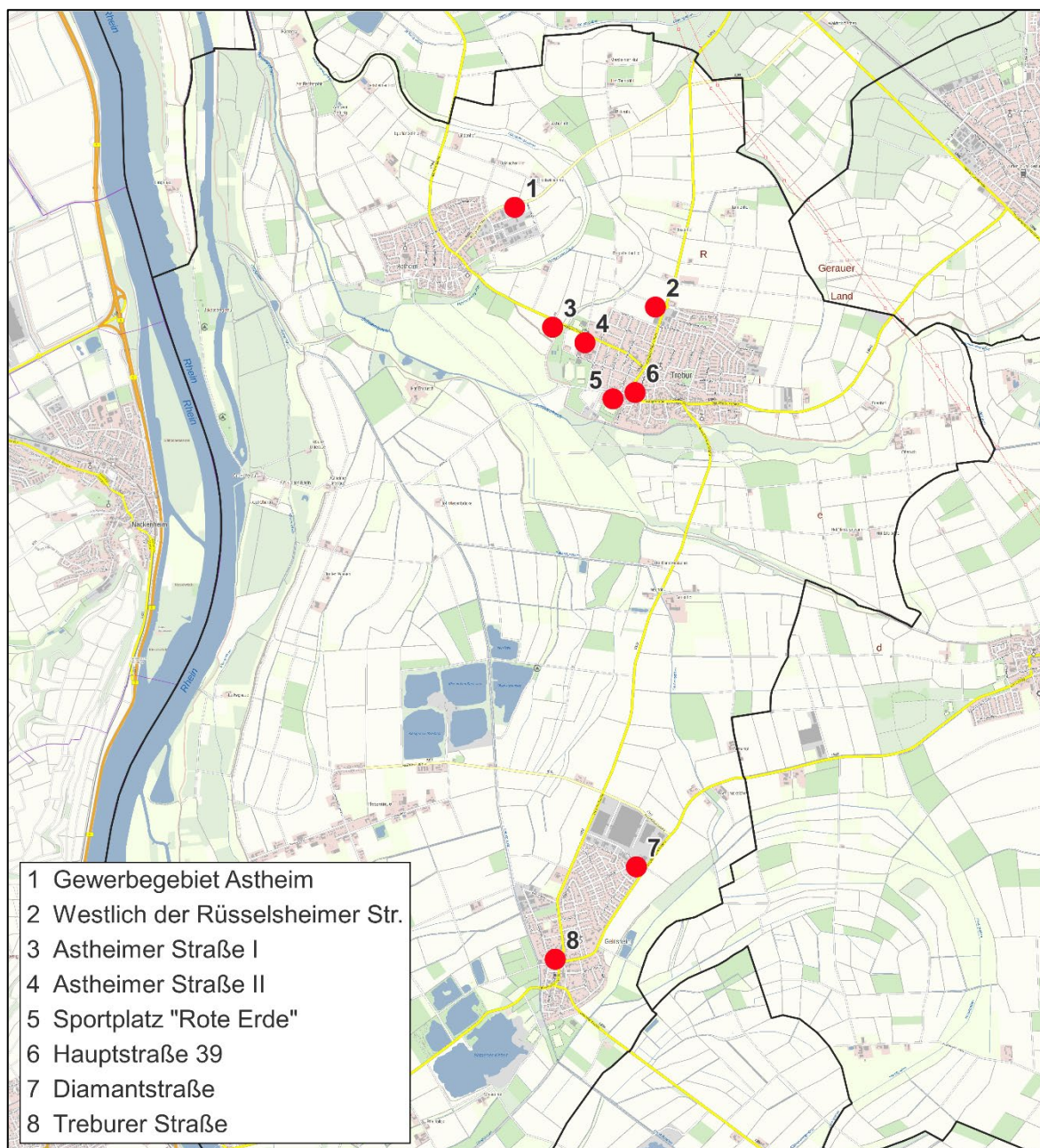


Abb. 8: Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt  
 Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

### 1. Astheim, Gewerbegebiet Astheim

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht diesem Ziel.</li> <li>FNP: Gewerbliche Baufläche, Planung</li> <li>B-Plan: Gewerbegebiet Astheim</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünland</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Erschließung über die K 159 und die Hans-Böckler-Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr</li> <li>Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Geinsheim nicht gut zu erreichen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.</li> <li>• bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m nur für wenige Anwohner des Ortsteils Astheim fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur bedingt integrierter Standort, aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebietes</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überplanung einer Grünfläche</li> <li>• Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Nordosten des Ortsteils Astheim</li> <li>• Randlage im Gewerbegebiet Astheim</li> <li>• Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> <li>• Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, widerspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes den Zielen des Regionalplanes.</b></p> <p><b>Es würde ein solitärer Standort entstehen. Der Standort ist aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Astheim, der fehlenden Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur Treburs und der fehlenden Agglomerationseffekten nur bedingt geeignet.</b></p>

## 2. Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich.</li> <li>• Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Drogeriefachmarkt ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt.</li> <li>• FNP: Gemischte Baufläche, Bestand</li> <li>• Außenbereich nach § 35 BauGB</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Erschließung über die L 3012 und den Sonnenkreisel für Kunden- und Anlieferungsverkehr</li> <li>• Durch den Verbund mit bestehenden Einzelhandelsmärkten werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden.</li> <li>• Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges zu einer Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen des Baus eines angrenzenden Lebensmitteldiscounters</li> <li>• bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m für einen Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur fußläufig erreichbar</li> </ul>

Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch organisatorische Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilintegrierter Standort aufgrund der Lage am Ortsrand</li> <li>perspektivisch (ab ca. 2025) kann infolge einer Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen der Standort als integriert bzw. integrierbar bewertet werden</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche</li> <li>Änderung des Landschaftsbildes, jedoch Vorbelastung durch die bestehenden Märkte</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen</li> <li>Überbauung von potenziellen Bodendenkmälern ist durch eine denkmalpflegerische Baubegleitung möglich.</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Nordwesten des Ortsteils Trebur</li> <li>Randlage mit Anschluss an Wohngebiete</li> <li>Gute Wahrnehmbarkeit für potenzielle Kunden</li> <li>Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> <li>Durch die Nachbarschaft eines Lebensmittelvollsortimenters und zwei Lebensmitteldiscountern ergeben sich Agglomerationseffekte.</li> </ul>
Beurteilung des Standortes	<p><b>Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,4 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.</b></p> <p><b>Aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte ist der Standort gut geeignet.</b></p>

### 3. Trebur, Astheimer Straße I

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Vorranggebiet Regionaler Grünzug,</li> <li>Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich.</li> <li>Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Lebensmitteldiscounter ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt.</li> <li>FNp: Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche, Grünland)</li> <li>Außenbereich nach § 35 BauGB</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise versiegeltes Grundstück</li> <li>Gebäude im Rohbau</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich.</li> <li>Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.</li> <li>bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m nur für einen geringen Teil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>



Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedingt integrierter Standort, da nur die westlichen Teile Treburs in fußläufiger Entfernung liegen.</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überplanung einer teilweise bebauten Fläche</li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Westen des Ortsteils Trebur</li> <li>• Randlage in Trebur, ohne Anschluss an Wohngebiete</li> <li>• Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen</li> <li>• Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</b></p> <p><b>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</b></p>

#### 4. Trebur, Astheimer Straße II

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand</li> <li>• FNP: Fläche für Gemeinbedarf</li> <li>• B-Plan: Fläche für Gemeinbedarf, Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche und soziale Zwecke</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise Grünland, teilweise Ackerland</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich.</li> <li>• Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig</li> <li>• bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m nur für einen geringen Teil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedingt integrierter Standort</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überplanung einer teilweise bebauten Fläche</li> <li>• Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Innenbereich</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Westen des Ortsteils Trebur</li> <li>• Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete</li> <li>• Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen</li> <li>• Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</b></p> <p><b>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</b></p>



**5. Trebur, Ehemaliger Sportplatz „Rote Erde“**

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand</li> <li>FNp: öffentliche Grünfläche, Sportplatz</li> <li>Außenbereich nach § 35 BauGB</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>ehemaliger Sportplatz</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Problematische Erschließung für Kunden und Warentransport. Dieser ist ausgehend von der Hauptstraße nur über die Anliegerstraße „Am Burggraben“ möglich.</li> <li>Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.</li> <li>bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m für einen Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Erschließung über eine ruhige Anliegerstraße und wegen angrenzender reiner Wohnbebauung bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrierter Standort</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überplanung einer Sportplatzfläche</li> <li>Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Süden des Ortsteils Trebur</li> <li>Randlage in Trebur</li> <li>Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> <li>Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</b></p> <p><b>Der Standort ist aufgrund der der problematischen Erschließung nicht geeignet.</b></p>

**6. Trebur, Ehemaliger Penny-Markt Hauptstraße 39**

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand</li> <li>FNp: gemischte Baufläche, Bestand</li> <li>im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern Trebur</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>leerstehendes Bestandsgebäude</li> <li>ehemaliger Lebensmitteldiscounter mit ca. 380 m² Verkaufsfläche</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über die Rüsselsheimer Straße und Hauptstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich</li> <li>Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m für den Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Lage an den Landesstraßen L 3012 und L 3040, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrierter Standort</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals</li> <li>• Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Ortskern</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Kern des Ortsteils Trebur</li> <li>• Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> <li>• Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit Einzelhandelsbetrieben (z.B. Bäckerei, Apotheke) im Ortskern</li> <li>• Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Lebensmittelvollsortimentern oder -discountern sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</b></p> <p><b>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</b></p>

## 7. Trebur, Ehemaliger KiK-Standort, Geinsheim Diamantstraße

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand</li> <li>• FNP: gemischte Baufläche, Bestand</li> <li>• B-Plan: Mischgebiet</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsgebäude mit Zwischennutzung als Büro</li> <li>• ehemaliger Textildiscounter mit ca. 320 m² Verkaufsfläche</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung über die Diamantstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich</li> <li>• Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen.</li> <li>• Durch den Verbund mit einem bestehenden Einzelhandelsmarkt werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden.</li> <li>• bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m für den Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Geinsheim fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrierter Standort</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals</li> <li>• Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Norden des Ortsteils Geinsheim</li> <li>• Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete</li> <li>• Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Der Standort ist aufgrund der Randlage in Trebur nur bedingt geeignet.</b></p> <p><b>Aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche eignet sich der Standort nicht.</b></p>

### 8. Trebur, Ehemaliger EDEKA-Standort Geinsheim Treburer Straße

<b>Beurteilungskriterien</b>	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand</li> <li>FNp: gemischte Baufläche, Bestand</li> <li>B-Plan: Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung</li> </ul>
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude mit Nutzung als Getränkehandel und Bäckerei</li> <li>Ehemaliger Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 260 m² Verkaufsfläche</li> </ul>
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Erschließung über die L 3012 für Kunden- und Anlieferungsverkehr</li> <li>Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen.</li> <li>Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.</li> <li>bei einer zumutbaren Entfernung von 700 m für einen Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Geinsheim fußläufig erreichbar</li> </ul>
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Lage an der Landesstraßen L 3012, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> </ul>
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrierter Standort</li> </ul>
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiternutzung eines Ladenlokals</li> <li>Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand</li> </ul>
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Westen des Ortsteils Geinsheim</li> <li>Randlage in Trebur</li> <li>Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur</li> <li>Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter</li> </ul>
<b>Beurteilung des Standortes</b>	<p><b>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</b></p> <p><b>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</b></p>

### Ergebnis der Alternativenprüfung:

Der Standort 2 „Westlich der Rüsselsheimer Straße“ ist aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte am besten geeignet.

Ziel von Einzelhandelsnutzungen sollte die Vermeidung von solitären Standorten sein. Um überflüssige Wegedistanzen zu vermeiden, sollten Einkaufsvorgänge möglichst gekoppelt

werden können. Deshalb sollten neue Anbieter in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden, ähnlichen Betriebstypen konzentriert werden.

Durch die Lage an der Rüsselsheimer Straße, der sehr guten Erschließungsmöglichkeit über eine neue Erschließungsstraße im Süden, ohne Beeinträchtigung von Wohnnutzung sprechen vor allem verkehrliche Aspekte für diesen Standort.

Aufgrund von positiven Agglomerationseffekten, ist an diesem Standort eine hohe Koppelung der Kundenströme zu erwarten. Neben einer positiven wirtschaftlichen Wirkung für den Marktbetreiber, ist dies auch für die kommunale Verkehrsinfrastruktur von Vorteil, da Kunden bei einem Besuch mehrerer Märkte nur sehr kurze Wege zurücklegen müssen.

Dieser positive Effekt ist in diesem Maße an keinem anderen der untersuchten Standorte innerhalb Treburs zu erzielen.

## **25. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – Gemeinde Trebur 1996
- Webviewer des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) – Natureg-Viewer, Geologie-Viewer, WRRL-Viewer, BodenViewer, Hitzeviewer, Starkregenvviewer, Lärmviewer, GruSchu-Viewer, HWRM-Viewer)
- RIFCON GmbH (2025): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Rossmann Trebur. Hirschberg.
- Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG (2016): Geotechnischer Bericht Neubau ALDI-Filiale Kantstraße Trebur. Limburg.
- Freudl VERKEHRSPLANUNG (2025): Gemeinde Trebur Bauvorhaben „Drogeriefachmarkt“ verkehrsplanerische Stellungnahme. Darmstadt.
- Freudl VERKEHRSPLANUNG (2018): Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH, vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“, Verkehrsuntersuchung. Darmstadt.
- BBE Handelsberatung GmbH (2025): Auswirkungsanalyse. Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes an der Jimbolia Straße in Trebur. Köln.
- eigene Bestandserhebungen

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **26. Überwachung der Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

## **27. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen. Die Ausweisung entspricht dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“. Dieser schafft wiederum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Drogeriefachmarktes in Form einer Rossmann-Filiale mit den dafür erforderlichen Stellplätzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3.500 m<sup>2</sup> und liegt im Nordwesten von Trebur. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung und die Andienung des Marktes erfolgen über die Jimbolia Straße, im Norden des Plangebietes ausgehend vom Kreisel Rüsselsheimer Straße /Marie-Curie-Straße. Zur Eingrünung des Marktes sind an den Grundstücksrändern Grünflächen vorgesehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.