

Gemeinde Biblis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Zum Alten Wasserwerk 3“

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

November 2020

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
5.	Planungsrechtliche Situation	7
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
5.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	8
5.3	Flächennutzungsplan	9
5.4	Bebauungsplan	10
6.	Schutzgebietsausweisungen	10
6.1	Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz	10
6.2	Natura 2000-Gebiete	10
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	11
8.	ÖPNV-Anschluss	11
9.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
10.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	11
10.1	Naturräumliche Gliederung	11
10.2	Relief und Boden	11
10.3	Grund- und Oberflächenwasser	12
10.4	Klima und Luft	12
10.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung	13
10.6	Bestand Biotoptypen	13
11.	Artenschutzrechtliches Gutachten	13
11.1	Fauna	13
11.1.1	Biotope	13
11.1.2	Fauna	14
11.2	Wirkungen des Vorhabens	14
11.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	14
11.4	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	14
11.5	Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten	15
11.6	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	15
11.7	Weitere Vorschläge für artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan:	15
11.8	Fazit	16
12.	Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm	16
13.	Allgemeiner Klimaschutz	17
14.	Wasserwirtschaftliche Belange	18

14.1	Wasserbedarfsprognose	18
14.2	Bodenversiegelung	18
14.3	Abwasser	18
14.4	Grundwasserverhältnisse	18
14.5	Versickerung von Niederschlagswasser	19
14.6	Oberirdische Gewässer	19
14.7	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	19
14.8	Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz	19
15.	Altlasten	20
16.	Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept	20
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	21
17.1	Art der baulichen Nutzung	21
17.2	Maß der baulichen Nutzung	21
17.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	21
17.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	22
17.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
17.4	Stellung baulicher Anlagen	22
17.5	Stellplätze und Garagen	22
17.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
17.6.1	Oberflächenbefestigung	22
17.6.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser	23
17.6.3	Maßnahmen für den Artenschutz	23
17.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)	23
17.8	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	23
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	23
18.1	Dachform	23
18.2	Einfriedungen	23
18.3	Sichtschutzanlagen	23
19.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	24
20.	Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB	24
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	24
21.1	Verbal-argumentative Einordnung	24
21.2	Ausgleich	24
22.	Umweltbericht	25
23.	Durchführungsvertrag	25
24.	Bodenordnung	25
25.	Planungsstatistik	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmaps.de)	5
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)	6
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab) ..	8
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes 2006.....	10
Abbildung 5: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017).....	16
Abbildung 6: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017)	17
Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan – ohne Maßstab (Architekturbüro B. Weingärtner, 17.01.2020)	21

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Auf dem Grundstück „Zum Alten Wasserwerk 3“ soll durch die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer bisher unbebauten Fläche in 2. Reihe eine Nachverdichtung stattfinden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Vorhabenträger Patrick und Melanie Lorenz, Zum Alten Wasserwerk 3, 68647 Biblis haben ein mit der Verwaltung der Gemeinde Biblis abgestimmtes städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohnhauses erarbeiten lassen.

Das Grundstück liegt innerhalb des unbeplanten „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ nach § 34 BauGB. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung, soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Gebietes entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich der Straße „Zum Alten Wasserwerk“ und umfasst in der Gemarkung Nordheim, in Flur 1 das Flurstück Nr. 127 teilweise. Das Plangebiet ist ca. 1.370 m² groß.

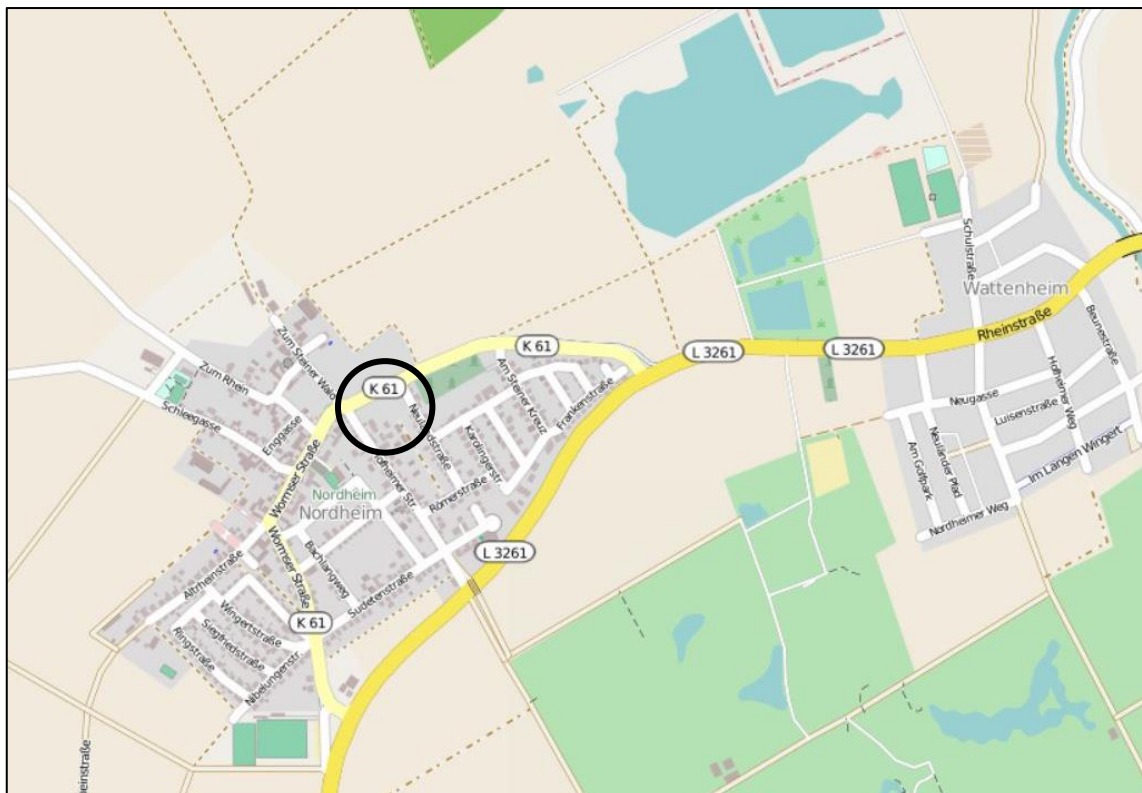


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmaps.de)

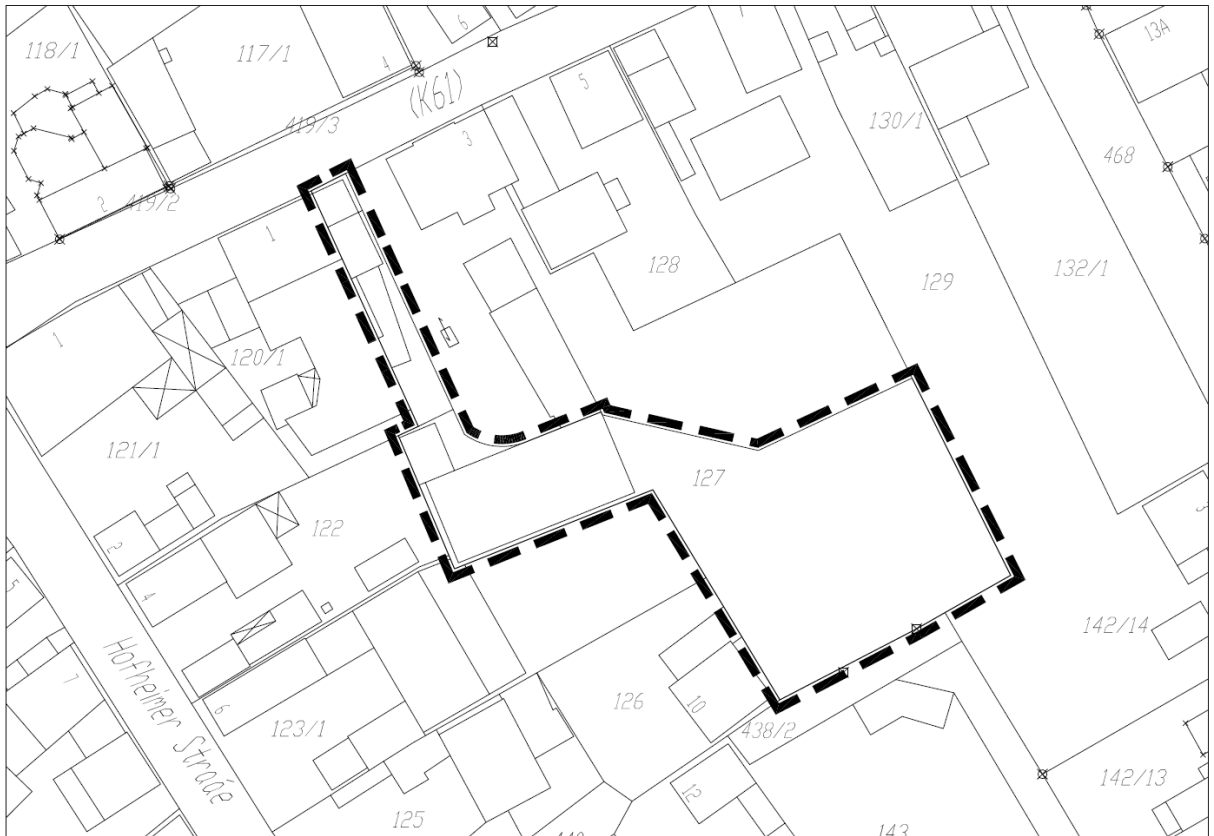


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

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 unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² 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 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. 400 m zum Plangebiet befindet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Gebiet als Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem RPS / RegFNP 2010 entwickelt.

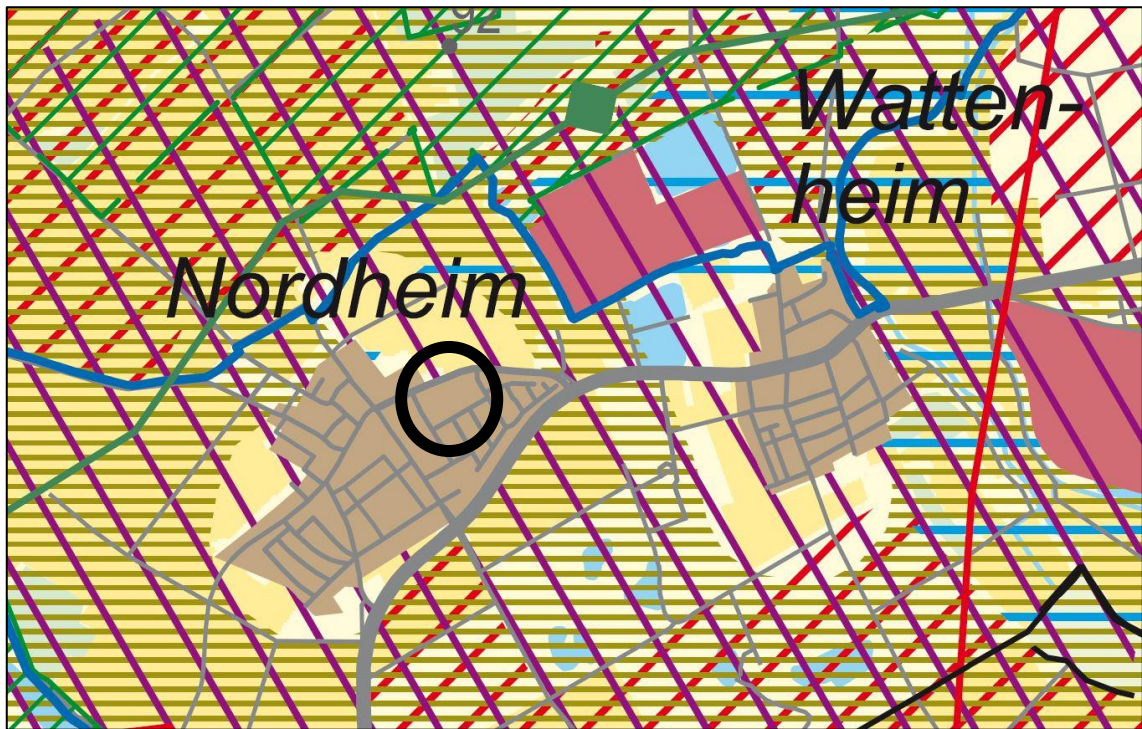


Abbildung 3: Regionalplan Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

5.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der 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 sind:

- 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-Haltepunkte 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 Nordheim der Gemeinde Biblis ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt. Die Gemeinde Biblis und insbesondere das Plangebiet ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,137 ha. Durch Bestand und Planung werden maximal 2 Wohneinheiten im Gebiet angenommen. Bezogen auf die Größe des Plangebietes resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 15 WE je ha. Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann.

Im Plangebiet wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rein rechnerisch unterschritten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Unterschreitung der Siedlungsdichtewerte ist durch die Eigenart des vorhandenen Ortsteils begründet.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis 2006 das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Wohngebiet“ weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich ein Grundstück betroffen ist.

Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

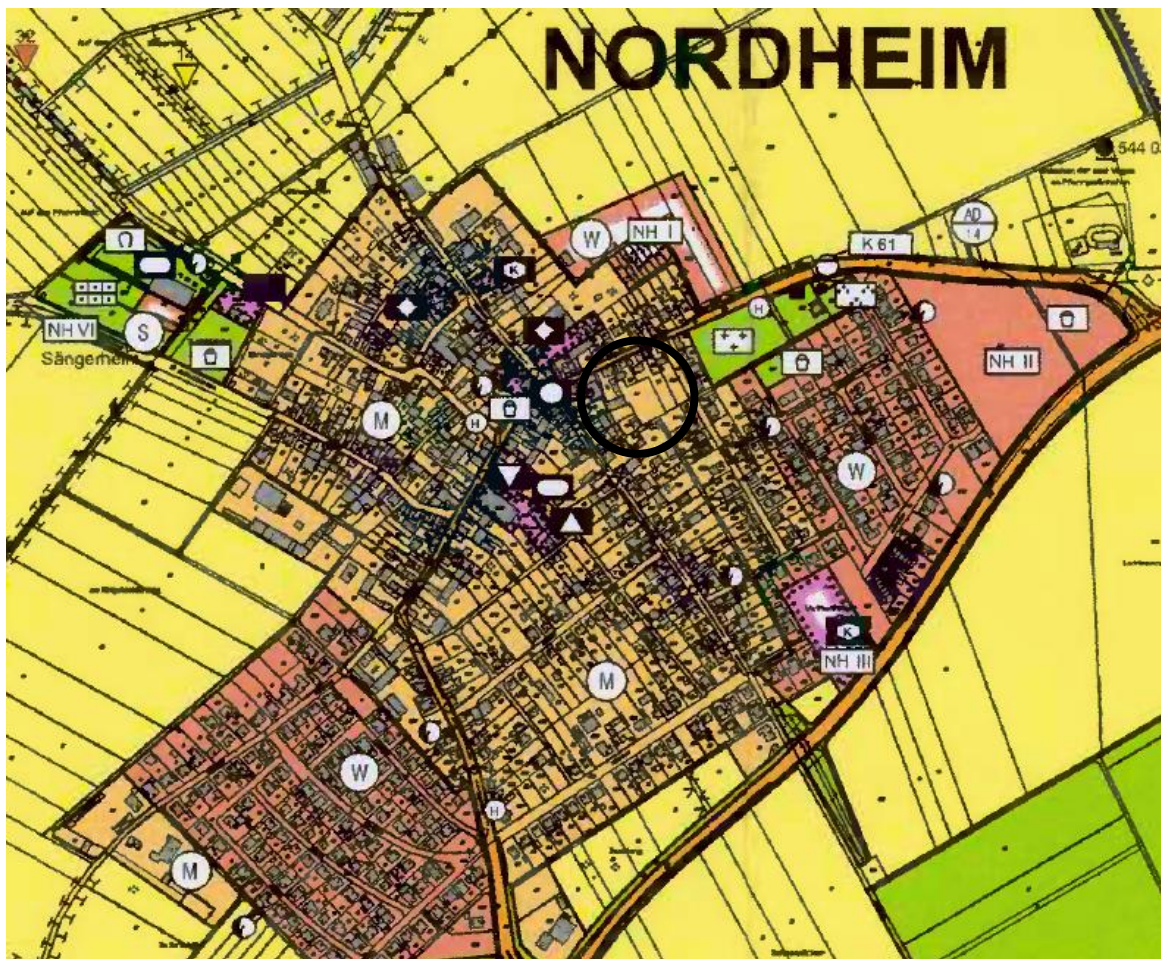


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes 2006

5.4 **Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

6. **Schutzgebietsausweisungen**

6.1 **Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz**

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 G021.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.

Siehe Kapitel 14.8.

6.2 **Natura 2000-Gebiete**

Das Natura 2000 – Vogelschutzgebiet „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ (6216-450) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 400 m Entfernung. Das Natura 2000 – FFH-Gebiet „Maulbeeraue“ (6316-303) liegt ca. 1.500 m westlich des Geltungsbereiches.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes und Vogelschutzgebietes zu erwarten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Geländes, welches sich im Osten an die bestehende Siedlungsfläche anschließt.

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

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Nordheims, südlich der Straße Zum Alten Wasserwerk.

Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Hofreite mit einem zweigeschossigen Wohnhaus direkt an der Straße und einigen Nebengebäuden in Grenzbebauung. Im hinteren unbebauten Grundstücksbereich befindet sich ein Hausgarten mit Nutzbeeten und einzelnen Bäumen.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen und Dachneigungen geprägt. Entlang der Straße, sind die Gebäude sowohl giebel- als auch traufständig angeordnet.

8. ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Nordheim Friedhof“ an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

9. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Es findet keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen statt. Das Baugrundstück ist bereits teilweise bebaut.

10. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

10.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Hessischen Ried. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Nördlichen Oberrheinniederung (222), dort zur Untereinheit „Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung“ (232.1).

Das Charakteristikum der Untereinheit ist ein flaches, in nordsüdlicher Richtung langgestrecktes Tiefland im Bereich des früheren Fluß- und Überschwemmungsgebiets des Rheins, das durch zahlreiche z.T. verlandete, z.T. noch verlandende Altarme und Flutrinnen des Rheins gegliedert und durch Grabensysteme, Vorflutveränderung (Rheinausbau) und Eindeichung naturlandschaftlich stark verändert ist.

10.2 Relief und Boden

Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Terrain auf ca. 91,00 m ü.NN.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Versiegelungen ist das Bodenpotenzial als beeinträchtigt einzustufen. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgesehen, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen. Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

10.3 Grund- und Oberflächenwasser

Hydrogeologisch ist das Plangebiet der Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“, die durch mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen geprägt ist, zuzuordnen. Die Durchlässigkeit des mächtigen Lockergesteins ist gut, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft. Das Grundwasser im Plangebiet ist ziemlich hart (12° bis 18° dH). Die Übersichtskarte der mittleren Grundwasserergiebigkeit gibt für das Plangebiet > 50 l/s an, einen für das Hessische Ried typisch hohen Wert.

Die Grundwasserverhältnisse in der Ortslage Nordheim sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen auch im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest in Richtung des Vorfluters Rhein.

Das Hydrogeologische Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene“ (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2015) weist für Oktober 2015 im Bereich des Plangebietes einen Grundwasserflurabstand von 2,00 m bis 4,00 m auf.

Durch den im vorderen Bereich hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

10.4 Klima und Luft

Regionalklima

Biblis mit seiner Lage im Hessischen Ried ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5-10°C), geringe Niederschlagshöhen (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 550 bis 600 mm) und niedrige Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70. Es treten überwiegend Talnebel auf. Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost die Kälte ins Plangebiet.

Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet variieren das Regionalklima. Dichte Bebauung und teilweise hohe Versiegelung führen zu einer gegenüber dem Umland stärkeren Erwärmung und verlangsamen die nächtliche Wärmeabgabe. Aufgrund der östlich angrenzenden Freiraumbereiche ist eine Durchlüftung des Plangebietes eingeschränkt möglich.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, großflächige Überbauung und geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial. Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umland sind im Plangebiet nur eingeschränkt aus nordöstlicher Richtung über die Felder des umgebenen Freiraums möglich.

10.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Nordheim. Die Umgebung ist geprägt durch eine teilweise noch vorhandene Hofreitenstruktur entlang der Straße „Zum Alten Wasserwerk“ und Privatgärten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke. Das Plangebiet selbst besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild und ist durch eine vorhandene Wohnnutzung mit Hausgarten geprägt.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich. Es bietet aufgrund seiner Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung werden eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung des Grundstückes berücksichtigt. Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

10.6 Bestand Biototypen

Im Plangebiet finden sich folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- Gebäude:
An der Straße „Zum Alten Wasserwerk“ steht ein Wohnhaus. Im hinteren Teil des Grundstückes befinden sich Schuppen und Nebengebäude.
- Versiegelte Flächen (gepflasterte Hofflächen und Erschließungswege).
- Hausgartenflächen:
Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich ein Hausgarten mit Nutzbeeten.
- Einzelbaumbestand:
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung und dem Anteil an versiegelten und bebauten Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Rahmen der Planung sind eine Begrünung des Grundstückes und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

11. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Oktober 2020) vor. 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.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

11.1 Fauna

Am 09. Oktober 2020 erfolgte eine Ortsbegehung durch einen Biologen. Dabei wurden innerhalb des Geltungsbereichs das Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Reptilien ermittelt und die Abrissgebäude begangen.

11.1.1 Biotope

Der Untersuchungsbereich setzt sich aus den Gebäuden einer älteren Hofreite mit einem gepflasterten Innenhof und einem Garten zusammen. Innerhalb des Gartens befindet sich ein Gebüsch mit eingelagerten jüngeren Kirschbäumen, eine ältere Fichte, Obst-Halbstämme, vegetationsfreie Flächen und Gemüsebeete angrenzend zu weiteren Gärten. Bäume mit Höhlen und/oder Spalten wurden nicht beobachtet.

11.1.2 Fauna

Bei der Begehung ergaben sich an den Gebäuden keine Hinweise auf eine Brut von Schwalben (Rauch- oder Mehlschwalbe). Eine Brut von Nischenbrütern, wie Haussperling, Meisen und Hausrotschwanz, in / an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Brut von Gehölzbrütern im Garten ist anzunehmen.

Zu einer möglichen Brut der Schleiereule im einsturzgefährdeten Scheunengebäude kann keine Aussage getroffen werden.

Die Abrissgebäude, einschließlich eines Kellers unter der Scheune, wurden begangen. Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse als Sommer- und Zwischenquartier ist möglich. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse als Winterquartier ergaben sich nicht.

Innerhalb des Gartens befinden sich mit Stein- und Holzhaufen Strukturen, die der Zauneidechse als Versteck, Eiablage und Überwinterungsort dienen könnten. Ein Vorkommen der Art innerhalb des Gartens kann trotz der Vegetationsarmut nicht ausgeschlossen werden, zumal der Garten zusammen mit den umliegenden Gärten Teil eines Gartenkomplexes ist.

11.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in / an Gebäuden
- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in / an Gebäuden
- Verkleinerung eines Zauneidechsenlebensraumes.

11.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Oktober 2020 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), 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 Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

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

- Fledermäuse
- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter
- Zauneidechse.

11.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die zu erwartenden Fledermäuse erfolgt eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen am Beispiel der Zwergfledermaus. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Ein weiterer Prüfbogen wurde für die Zauneidechse ausgefüllt.

Für die innerhalb des Eingriffsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten“ gemacht. Als Brutvogelart mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand kann der Haussperling auftreten. Für diese Art wurde daher ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen ausgefüllt.

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

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	Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG) zulässig.	Vögel Fledermäuse
V 2	Eidechsen werden in der nördlichen Hälfte des Gartens erwartet, da sich hier Versteckmöglichkeiten befinden. Dieser Bereich ist zu den geplanten Bauflächen hin (Erschließung und Gebäudefläche) durch einen Reptilienzaun abzutrennen, damit keine Eidechsen in das Baufeld gelangen können. Der Zaunverlauf ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.	Zauneidechse

11.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und den Haussperling erforderlich.

Für Fledermäuse sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen in der Ortslage Biblis 5 Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollten zwei Kästen auch als Winterquartier geeignet sein.

Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).

Für den Haussperling sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld 3 Nistkästen mit je drei Bruträumen aufzuhängen. Geeignet ist z.B. der Kasten 1 SP von der Firma Schwegler.

11.7 Weitere Vorschläge für artenschutzrechtliche Maßnahmen 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 Gebäudefassaden 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.

11.8 Fazit

Ergebnis ist für Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse, dass unter Beachtung der in Kapitel 11.5 genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und den Haussperling keiner der Verbotstatbestände eintritt.

12. Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgereusche der Straße „Zum alten Wasserwerk“ belastet.

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

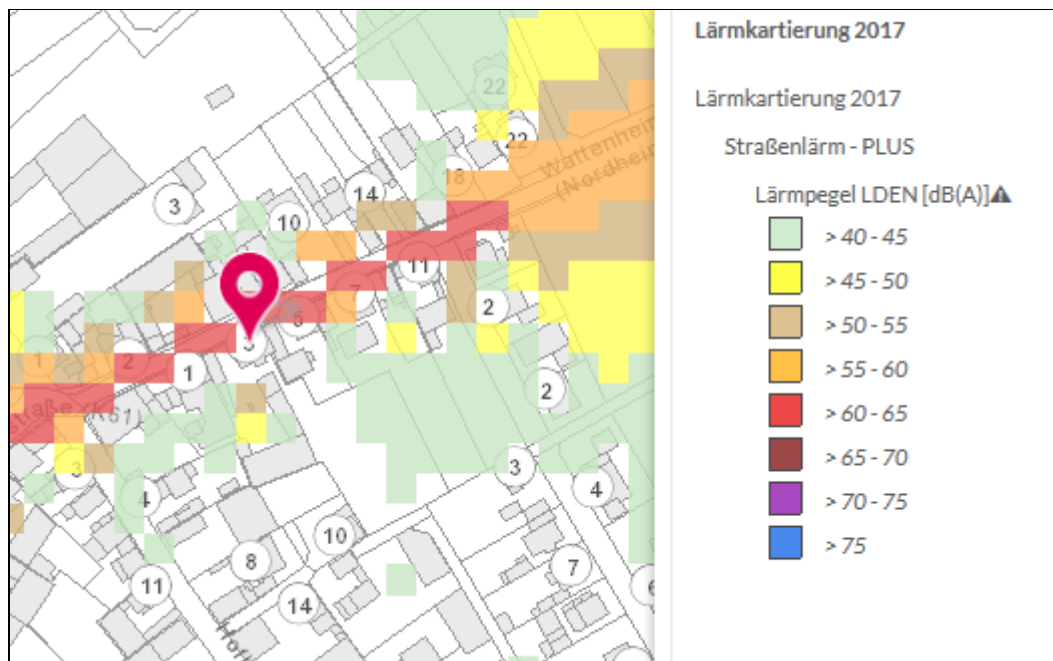


Abbildung 5: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017)

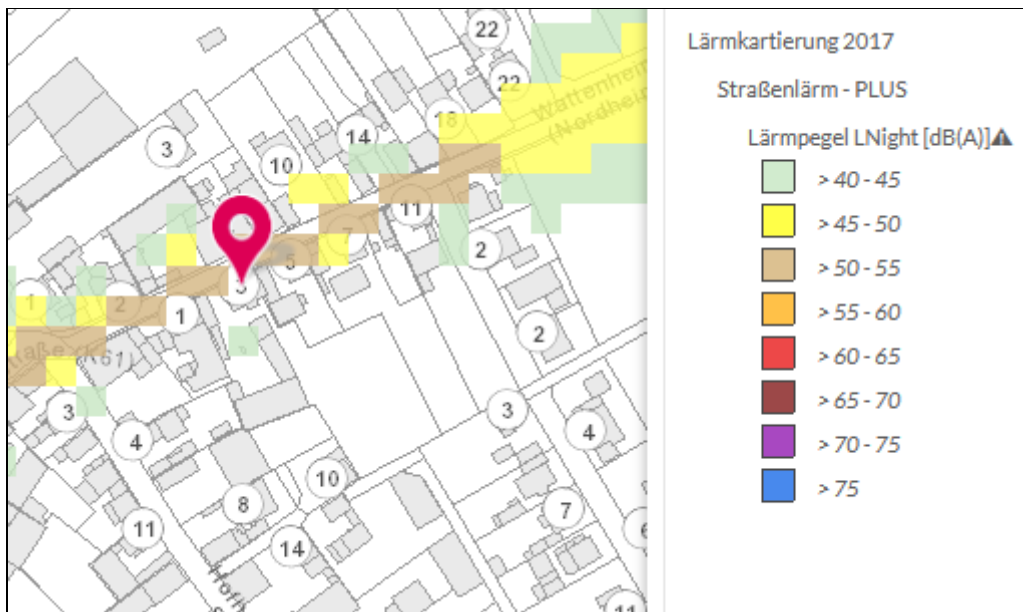


Abbildung 6: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017)

Nach der Lärmkartierung ergeben sich folgende Lärmpegel:

Tags: Entlang der Straße sind Lärmpegel L_{DEN} von 60 bis 65 dB(A) und im hinteren Bereich sind Lärmpegel L_{DEN} von 40 bis 45 dB(A) zu erwarten.

Nachts: Entlang der Straße sind Lärmpegel L_{Night} von 50 bis 55 dB(A) und im hinteren Bereich sind Lärmpegel L_{Night} von 40 bis 45 dB(A) und weniger zu erwarten.

Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können aufgrund des Abstands zur Straße und der Gebäudeabschirmungen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

13. 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.

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 vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), das am 01.11.2020 in Kraft tritt, zu beachten.

Durch das Erhalten von Bäumen, die Anlage von neuen Bepflanzungen zusammen mit der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen des Baugrundstückes werden im Bebauungsplan Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz getroffen. Auf den Dachflächen ist darüber hinaus eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben.

14. Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Wasserbedarfsprognose

Derzeitige Versorgungssituation und Wasserbedarf

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung in der Gemeinde liegt in den Händen der ENTEGA Energie GmbH mit Sitz in Darmstadt.

Der zusätzliche Wasserbedarf wird mit den vorhandenen Gewinnungs- und Beschaffungsmöglichkeiten durch die ENTEGA Energie GmbH abgedeckt.

Löschwasserversorgung

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

Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

14.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung und Teilversiegelung werden durch die Festsetzungen zur maximalen Grundfläche begrenzt. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung wie folgt getroffen: Befestigte, nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässig (z.B. Porenpflaster, wassergebundene Decken) auszuführen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

14.3 Abwasser

Die Abwässer des Kernortes Biblis sowie der beiden Ortsteile Nordheim und Wattenheim werden zur Gemeindekläranlage östlich des Abschlagbaches, nördlich der L 3261 gepumpt und dort geklärt.

Die Kläranlage in Biblis ist in Ihrem jetzigen Ausbauzustand für die Aufnahme und Verarbeitung des anfallenden Abwassers über die Ermittlung zusätzlicher Einwohnergleichwerte ausgelegt (Kapazität circa 10.000 Einwohner).

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Schmutz- und Regenwasser werden über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

Im Bebauungsplan ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser festgesetzt, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

14.4 Grundwasserverhältnisse

Nach den Aufzeichnungen des Landesgrundwasserdienst Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) liegen in der Nähe des Untersuchungsgebietes mehrere amtliche Grundwassermessstellen. Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine Messstelle (544030).

Nach der Karte „Grundwasserflurabstand im Oktober 2015 – Hessische Rhein- und Mainebene“ des HLUG lag der Grundwasserflurabstand zwischen etwa 2 und 4 m. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im

Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

14.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser festgesetzt, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung wird im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung geplant werden. Das Merkblatt DWA-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 werden bei der Planung beachtet.

Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird nach Planung der Versickerungsanlagen gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte. Die Bemessungsgrundwasserstände können als zusätzliche Information genutzt werden.

14.6 Oberirdische Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

14.7 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704).

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

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.

14.8 Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten können auf der nachfolgenden Internetseite eingesehen werden: (<http://www.hlnug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G021.pdf).

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

Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des

betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schades angemessen berücksichtigt werden.

Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2016.

15. Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) sind für den Geltungsbereich keine Einträge enthalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch 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.

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

16. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept

Durch den geplanten Abbruch der westlichen Nebengebäude des Hofes Zum Alten Wasserwerk 3 kann eine Zufahrt zum noch abzuteilenden Grundstück in der 2. Reihe erfolgen. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist ein neues zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach geplant. Sämtliche PKW-Stellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück in Form von Pkw-Stellplätzen und Garagen geplant.



Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan – ohne Maßstab (Architekturbüro B. Weingärtner, 17.01.2020)

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Wohngebäude errichtet werden, weshalb innerhalb eines vorhabenbezogenen Wohngebietes Wohngebäude zulässig sind. Es werden darüber Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

17.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Es wird eine maximale Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Da aufgrund der Hinterlandbebauung und der notwendigerweise langen Zufahrt die Freiflächen des vorhabenbezogenen Wohngebietes zu einem großen Teil für Stellplätze und deren Zufahrten sowie weiteren Nebenanlagen benötigt werden, ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) die zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

17.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgeschrieben. Für den Neubau mit Satteldach wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgeschrieben.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Um notwendige technische Aufbauten zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 2,00 m für diese Anlagen festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße „Zum Alten Wasserwerk“, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

17.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Errichtung eines neuen Gebäudes im hinteren Grundstücksbereich. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

Für die Erhöhung der Wohnqualität sind z.B. Balkone und Terrassen geplant, welche die Baugrenzen um 2,00 m überschreiten dürfen.

17.4 Stellung baulicher Anlagen

Die historische Gebäudestellung einer Hofreitenbebauung bietet hier die Grundlage der Festsetzung. Im hinteren Bereich wird die Firstlinie des vorderen Hauptgebäudes mit der traufständigen Bebauung aufgenommen.

17.5 Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete städtebauliche Wirkung zu erreichen, sind Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um ausreichende Freiflächen zu erhalten und Versiegelungen zu begrenzen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

17.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.6.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

17.6.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers wird dieses Wasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und dient somit dem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen. Durch die Versickerung wird die Grundwasserneubildung verbessert und das Kanalnetz und die Kläranlage entlastet.

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

17.6.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG Artenschutzmaßnahmen gemäß Kap. 11 festgesetzt.

Durch die Maßnahmen werden Beeinträchtigungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse verhindert.

17.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes 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.

17.8 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen mit Mindestqualitäten 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) dienen können.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Dachform

In Plangebiet wird festgesetzt, dass für Wohngebäude ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 ° entsprechend der umgebenden Bebauung zulässig sind.

18.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung von 1,80 m und die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ohne das Erscheinungsbild in diesem Teil der Gemeinde zu beeinträchtigen.

Die Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger berücksichtigt artenschutzrechtliche Aspekte.

18.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Der Ausschluss von Anlagen aus Kunststoff verhindert die Beeinträchtigung des Ortsbildes.

19. 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 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.

20. 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_G021) vom November 2012 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung von bis zu einer Höhe von 200 cm zu rechnen.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

21.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

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

Die 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,
- Grundstücksbepflanzung,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

21.2 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.

22. 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.

23. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung,
- Artenschutzrechtliche Regelungen.

24. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich. Das Grundstück Nr. 127 soll in zwei Flurstücke unterteilt werden.

25. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	1.370 m²
Vorhabenbezogenes Wohngebiet	1.370 m ²