Stadt Dieburg

Bebauungsplan
Nr. 106 „Groß Umstädter Straße 87“

Begründung zum Vorentwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Oktober 2026

Bearbeitung:
M. Sc. Weiliang Zhou
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

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans ... 8

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 8

3. Rechtsgrundlagen ... 9

4. Planungsrechtliche Situation ... 10

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 10

4.2 Flächennutzungsplan ... 11

4.3 Bebauungsplan ... 11

5. Schutzgebietsausweisungen ... 12

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000 ... 12

5.2 Landschaftsschutzgebiet ... 12

5.3 Naturschutzgebiet ... 12

5.4 Wasserschutzgebiet ... 13

5.5 Überschwemmungsgebiet und Hochwasser-Risikogebiet ... 13

5.6 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz ... 13

5.7 Anbauverbotszone der Kreisstraße ... 13

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation ... 13

7. Naturräumliche Grundlagen ... 14

7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets ... 14

7.2 Geologie und Boden ... 14

7.3 Erdbebengebiet ... 15

7.4 Hydrogeologie und Grundwasser ... 15

7.5 Klima und Luft ... 15

7.6 Landschafts- und Ortsbild, Freizeit und Erholung ... 15

8. Artenschutzrechtliche Prüfung ... 15

9. Bodenbewertung ... 16

9.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung ... 16

9.2 Beeinträchtigungen des Bodens ... 16

9.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 16

10. Bodenschutz ... 17

11. Altlasten ... 17

12. Wasserwirtschaftliche Belange ... 17

12.1 Wasserversorgung ... 17

12.2 Oberflächengewässer ... 17

12.3 Abwasserbeseitigung ... 17

12.4 Versickerung von Niederschlagswasser ... 17

12.5 Bodenversiegelung ... 18

12.6 Starkregenereignisse 18
13. Allgemeiner Klimaschutz 19
14. Städtebauliches Konzept 19
15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 20
15.1 Art der baulichen Nutzung 20
15.2 Maß der baulichen Nutzung 20
15.2.1 Zulässige Grundfläche 20
15.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen 21
15.3 Überbaubare Grundstücksflächen 22
15.4 Stellplätze und Nebenanlagen 22
15.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) 22
15.6 Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen 22
15.7 Versorgungsanlagen 22
15.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23
15.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz 23
15.8.2 Außenbeleuchtung 23
15.8.3 Vermeidung von Vogelschlag 23
15.8.4 Oberflächenbefestigung 23
15.8.5 Versickerung von Niederschlagswasser 23
15.9 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 24
15.9.1 Anpflanzen von Einzelbäumen 24
15.9.2 Grundstücksbegrünung 24
15.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 24
15.9.4 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege 25
16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 25
16.1 Dachform, -neigung und Dacheindeckung 25
16.2 Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern 25
16.3 Fassadengestaltung 25
16.4 Einfriedungen 26
16.5 Aufschüttungen / Abgrabungen 26
17. Begründung der Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB 26
18. Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 26
19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 26
20. Planungsstatistik 28
TEIL B: UMWELTBERICHT
A. Einleitung 30

21. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB) 30
21.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 30
21.2 Anlass und Ziele der Planung 31
21.3 Wesentliche Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans 31
21.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden 32
21.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes der Umweltprüfung 32
B. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 32
22. Fachrechtliche und planerische Ziele des Umweltschutzes 32
22.1 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 32
22.1.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 32
22.1.2 Flächennutzungsplan 33
22.1.3 Bebauungspläne 34
22.2 Einschlägige Fachgesetze mit Umweltbezug 35
22.3 Umweltbezogene Fachplanungen 36
22.3.1 Natura 2000 Schutzgebiete 37
22.3.2 Landschaftsschutzgebiet 37
22.3.3 Naturschutzgebiete 37
22.3.4 Naturdenkmale 37
22.3.5 Naturparke 37
22.3.6 Nationalparke 37
22.3.7 Geschützte Biotope 37
22.3.8 Wasserschutzgebiet 37
22.3.9 Denkmäler 38
22.3.10 Anbauverbotszone der Kreisstraße 38
22.4 Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte) 38
C. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 38
23. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 38
23.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 39
23.2 Schutzgüter Fläche und Boden 39
23.3 Schutzgut Wasser 41
23.4 Schutzgüter Klima und Luft 42
23.5 Schutzgut Landschaft 43
23.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 43
23.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt 43
23.8 Nutzung erneuerbarer Energien 43
23.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 43

24. Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 44
24.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 44
24.2 Schutzgüter Fläche und Boden 44
24.3 Schutzgut Wasser 44
24.4 Schutzgüter Klima und Luft 45
24.5 Schutzgut Landschaft 45
24.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 45
24.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt 45
25. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 45
25.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 46
25.2 Schutzgüter Fläche und Boden 47
25.3 Schutzgut Wasser 47
25.4 Schutzgüter Klima und Luft 48
25.5 Schutzgut Landschaft 48
25.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt 49
25.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 49
25.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe 50
25.9 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 50
26. Maßnahmenkonzept 50
26.1 Artenschutzmaßnahmen 50
26.2 Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung 50
27. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB) 53
D. Zusätzliche Angaben 53
28. Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten 53
29. Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB) 54
30. Quellen (gem. Anlage 1 Nr.3d BauGB) 54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap) 8
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) 9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 10
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018 11
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“, 15.09.1982; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 „Groß Umstädter Straße 87“ 12
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes (Quelle: HLNUG) 14

Abbildung 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) 16
Abbildung 8: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 18
Abbildung 9: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 19
Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026) 27
Abbildung 11: Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026) 27
Abbildung 12: Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap) 30
Abbildung 13: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) 31
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 33
Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018 34
Abbildung 16: Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“, 15.09.1982; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 „Groß Umstädter Straße 87“ 35
Abbildung 17: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) 40
Abbildung 18: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Natur-schutz, Umwelt und Geologie 41
Abbildung 19: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 42
Abbildung 20: Luftmessstation (Quelle: Umweltbundesamt unter https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten) 42
Abbildung 21: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026) 51
Abbildung 22: Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026) 52

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Der bestehende Handels- und Kfz-Werkstattbetrieb Auto Römhild & Schewe GmbH erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 36/1, 37/1, 38/1, 40/4 und 40/5. Planungsrechtlich sind diese Betriebsflächen derzeit unterschiedlich zu beurteilen.

Das Flurstück Nr. 40/5 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.3 „Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Da nunmehr eine Erweiterung des Autohauses vorgesehen ist, entspricht diese Festsetzung nicht mehr der tatsächlichen und zukünftig angestrebten Nutzung.

Die vom Betrieb bereits als Ausstellungs- und Verkaufsflächen genutzten Flurstücke Nr. 36/1, 37/1, 38/1 und 40/4 liegen derzeit noch im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und sind bislang nicht planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen werden. Ziel ist es, das gesamte Areal einer geordneten gewerblichen Nutzung zuzuführen und somit auch die bisher im Außenbereich liegenden Flächen städtebaulich zu integrieren.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Dieburg. Es grenzt im Nordosten an die Groß-Umstädter Straße und im Süden sowie Südosten an die Kreisstraße K128.

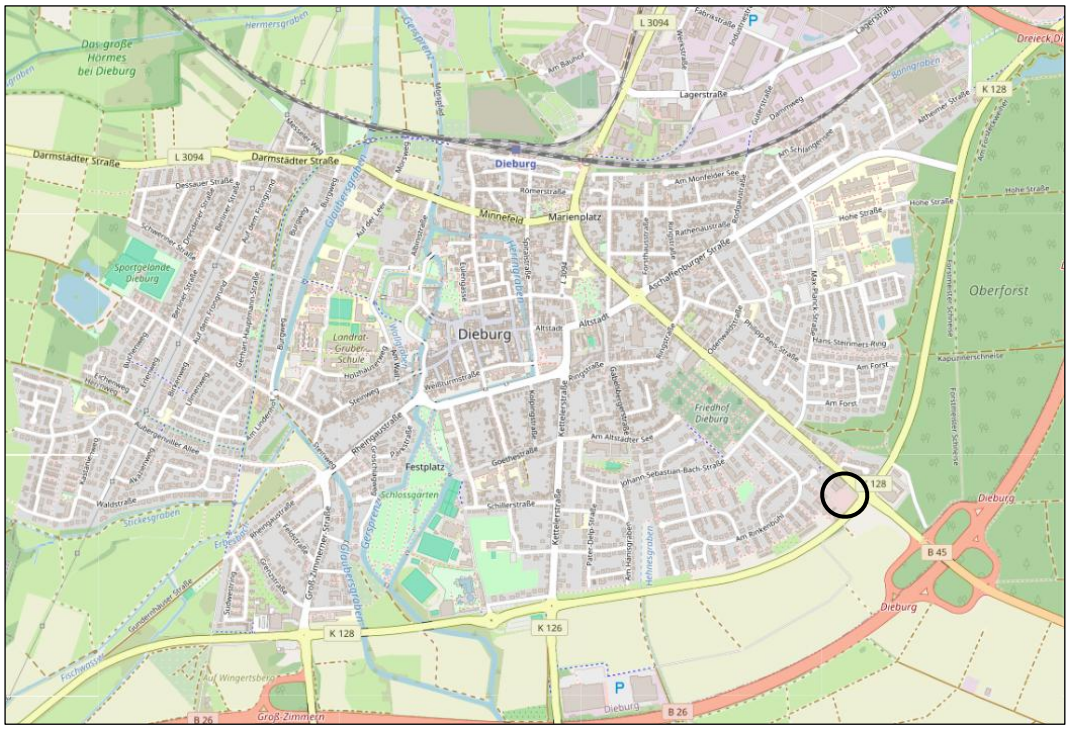


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst der Gemarkung Dieburg, in der Flur 13 die Grundstücke 36/1, 37/1, 38/1 40/1, 40/4 und 40/5. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,68 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

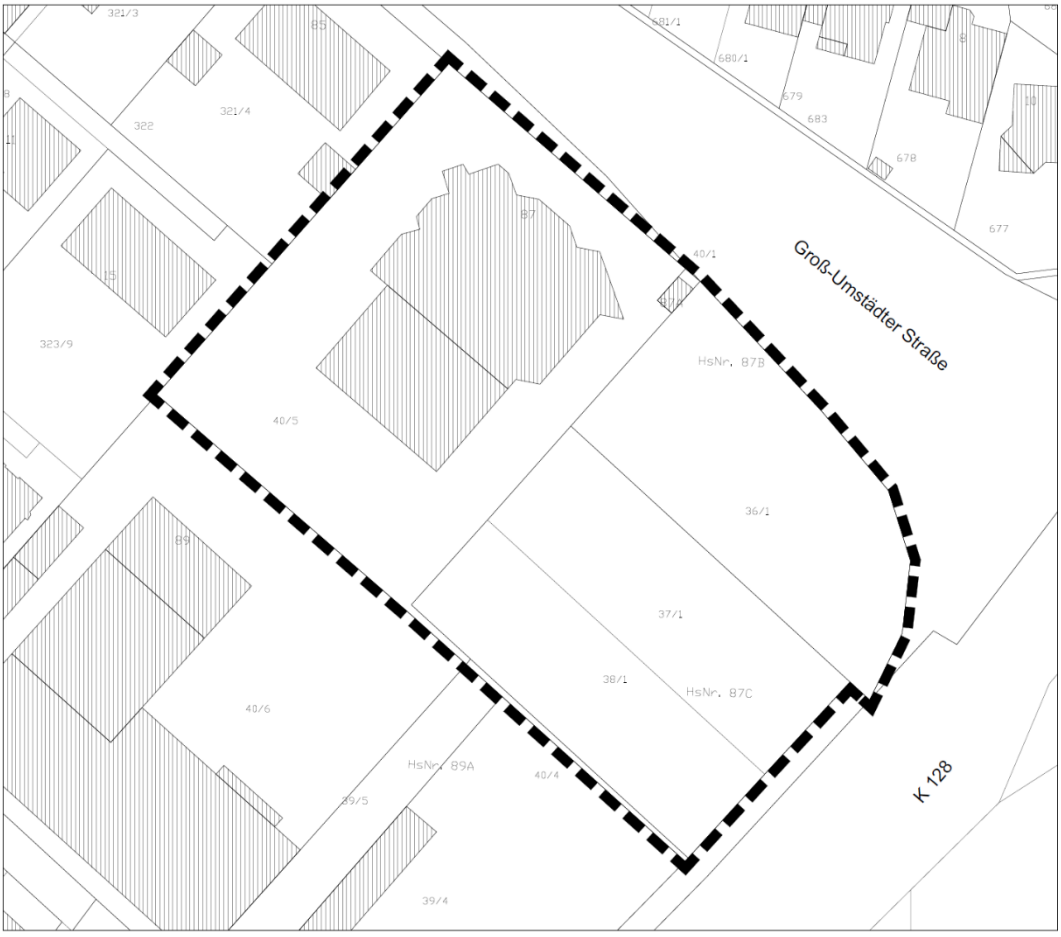


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **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 10des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **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 (GVBl. 2025 Nr. 110
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- **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 3 des Gesetzes vom 18.05.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **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)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen RPS / RegFNP 2010 festgelegt.

Im RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt und ist im Textteil hierfür folgendes Ziel formuliert:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden **kleineren** gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.“* (RPS/RegFNP 2010, Ziel Z3.4.1-3)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits am Standort etablierten Autohauses (ca. 0,68 ha), dass unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper anschließt. Die Planung dient der standortgerechten Sicherung des örtlichen Gewerbebetriebs und weist einen direkten funktionalen und räumlichen Bezug zu angrenzenden gemischten und wohnbaulich genutzten Strukturen auf.

Damit gilt die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

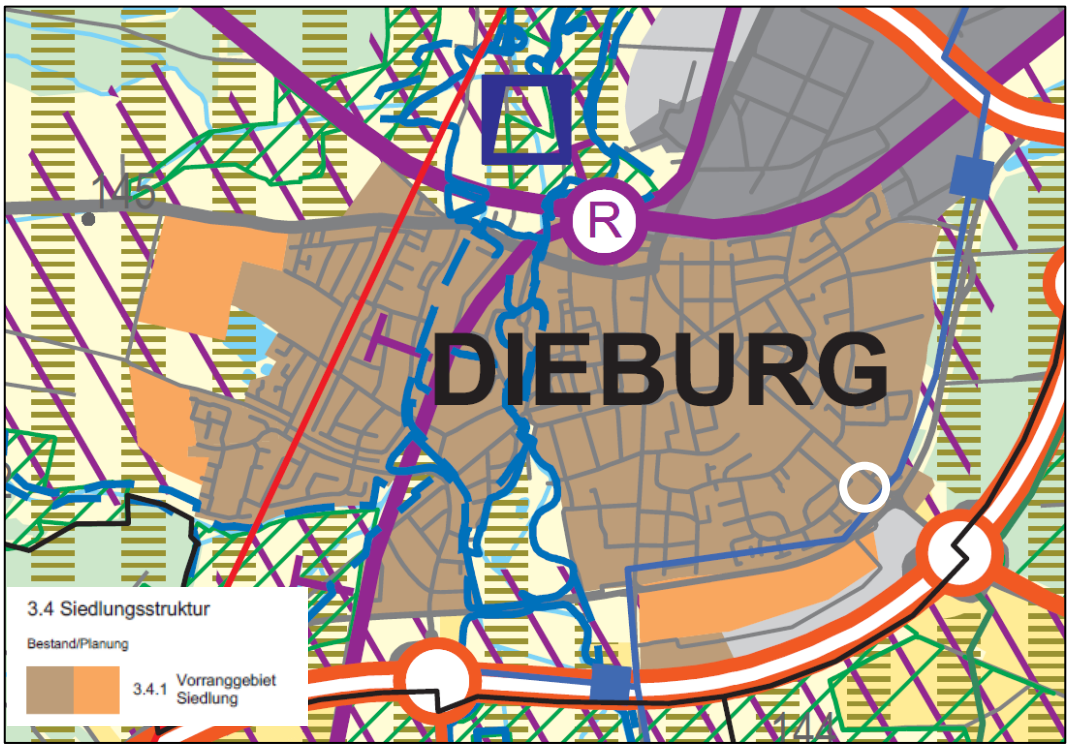


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche Bestand“ ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018

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 im Bebauungsplan als „Gewerbegebiete“ weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab. Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,68 ha handelt es sich um eine kleinflächige und untergeordnete Überplanung. Die Festsetzung des Gewerbegebiets dient hierbei primär der planungsrechtlichen Sicherung und maßvollen Erweiterung des langjährig etablierten Autohaus-Bestandes.

Da die großräumige, gemischte Struktur der Umgebung durch diese punktuelle und bestandsorientierte Konkretisierung unberührt bleibt, ist das städtebauliche Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans gewahrt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Nordwestlich des Geltungsbereichs besteht der am 15.09.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan”. Dieser setzt u. a. Folgendes fest:

- Mischgebiet,
- max. 2 Vollgeschosse,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7,

- Bei 1-geschossigem Gebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach; bei 2-geschossigem Gebäude: Satteldach
- Dachneigung bis zu max. 16°; bei 2-geschossigem Gebäude: 30° - 35°
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- Flächen für Anpflanzungen

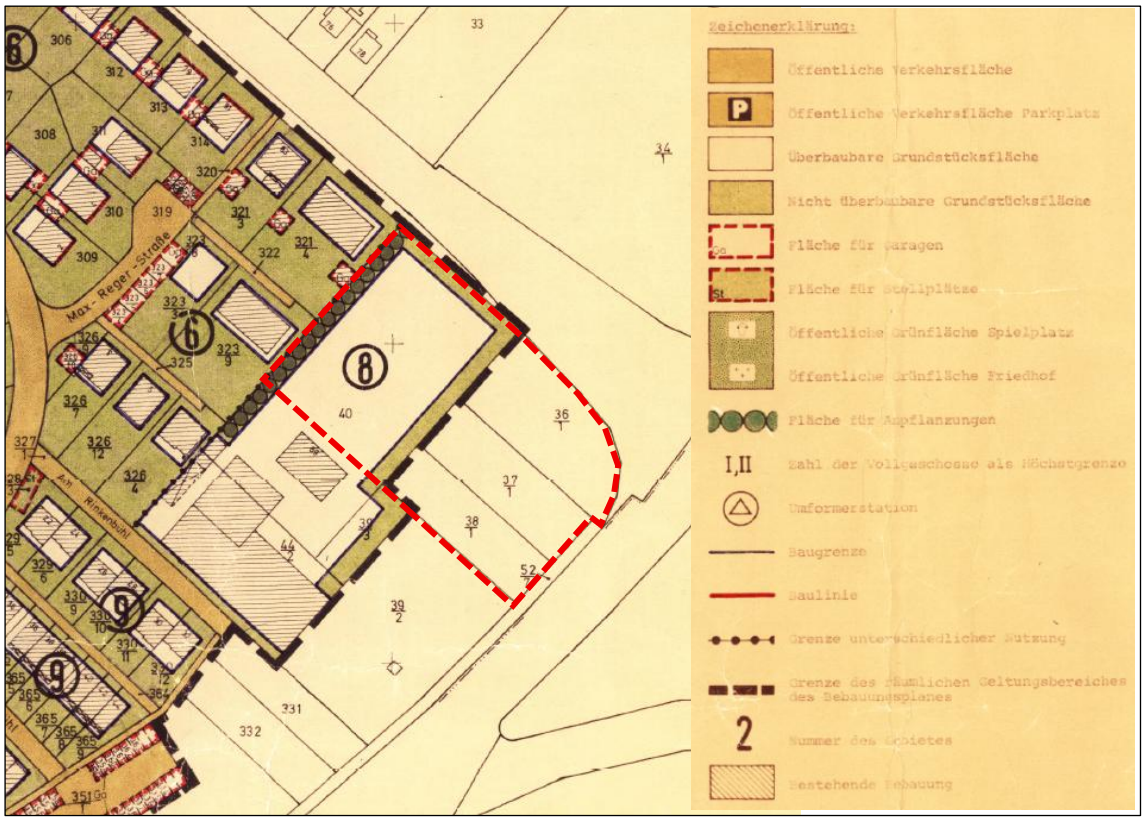


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“, 15.09.1982; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 „Groß Umstädter Straße 87“

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Groß Umstädter Straße 87“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3.3 „Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“.

5. Schutzgebietsausweisungen

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete nach Natura 2000-Verordnung sind das FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ (Nr. 6019-303) und das Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ (Nr. 6119-401), welches ca. 450 m in Süd Richtung liegt.

5.2 Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Dieburg“ (2432003) befindet sich östlich in ca. 250 m Luftlinie Entfernung.

Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ (2432002) liegt ca. von 450 m südlich des Plangebiets.

5.3 Naturschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Das große Hörmes bei Dieburg“ (1432010) befindet sich nordwestlich in ca. 2,6 km Luftlinie Entfernung.

5.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wasserschutzgewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WGS-ID: 432–096). Da sich dieses Wasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind die Verbote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

5.5 Überschwemmungsgebiet und Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch im Hochwasserrisikogebiet (HQEx).

5.6 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

5.7 Anbauverbotszone der Kreisstraße

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der 20m-Anbauverbotszone der Kreisstraße K 128 gemäß § 23 HStrG.

Längs der K 128 dürfen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone jegliche Hochbauten sowie bauliche Anlage, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten von Dieburg am Stadtrand. Der Mittelbereich des Grundstücks 40/5 ist mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude des Autohauses mit Flachdach und einer Werkstatt mit Satteldach bebaut, die für den Handel mit Fahrzeugen sowie für Wartungs- und Serviceleistungen genutzt werden. Die südlich angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 36/1, 37/1, 38/1 und 40/4 liegen im Außenbereich und werden derzeit als Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Fahrzeuge genutzt. Auf diesen Flächen befinden sich ergänzend Containeranlagen. Diese Flächen sind teilweise befestigt, teilweise kiesgedeckt. Auf dem Grundstück 40/1 befindet sich eine bestehende Trafostation.

An der nordwestlichen Grenze befindet sich eine Schnitthecke, die als Sichtschutz für das bestehende Gebäude dient.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes (Quelle: HLNUG)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße K128. Der Zugang zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Groß-Umstädter Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Dieburg ist ca. 1,6 km vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Rhein-Main-Bahn RB61 in Richtung Dieburg – Ober-Roden / Dreieich-Buchschlag und die Rhein-Main-Bahn RB75 in Richtung Wiesbaden – Mainz – Darmstadt – Dieburg – Babenhausen – Aschaffenburg.

Die nächste Bushaltestelle liegt in der Groß-Umstädter Straße in fußläufiger Entfernung. Von dort verkehrt die Buslinie 671 Darmstadt-Dieburg-Groß-Umstadt.“

7. Naturräumliche Grundlagen

7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets

Die Stadt Dieburg liegt in Südhessen, ca. 15 km östlich von Darmstadt im weitläufigen Tal der Gersprenz. Geologisch ist Dieburg durch das Tal der Gersprenz geprägt. Die Stadt liegt nördlich des auslaufenden Mittelgebirges Odenwald in der Dieburger Bucht, die ein westlicher Ausläufer der Hanau-Seligenstädter Senke (Hanauer Becken oder auch Östliche Untermainebene) ist. Nördlich und westlich der Stadt schließen sich ausgedehnte Waldgebiete der Dreieich an. Die höchste Erhebung ist der Mainzer Berg mit 227 m ü. NN. Die Stadt wird von der Gersprenz durchflossen.

Das Plangebiet liegt im Rhein-Main-Tiefland und befindet sich im Kern der naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort in der kleinräumlichen Teileinheit „Gersprenzniederung“ (232.230).

7.2 Geologie und Boden

Die Böden bestehen überwiegend aus tertiären Ablagerungen wie Kies, Sand und Ton, die von jüngeren Flussablagerungen sowie Löss- und Flugsanddecken überdeckt werden.

Nach der Bodenkarte von Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind im Plangebiet folgende Böden anzutreffen: örtl. Anmoorgleye aus Auenlehm innerhalb der Bodenklasse der Gleye. Dieser Bodentyp weist deutliche oberflächennahe

Nässemerkmale auf. Grundwasserstand und Vegetation können aufgrund von Entwässerung und Nutzung verändert worden sein. Im Plangebiet befindet sich noch örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus Lößlehm oder Löß.

Die unversiegelten Böden im Plangebiet übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

7.3 Erdbebengebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 (DIN EN 1998-1/NA:2011-01) mit örtlichen Untergrundbedingungen, welche der geologischen Untergrundklasse S und der Baugrundklasse C zuzuordnen sind.

7.4 Hydrogeologie und Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“, spezieller im hydrogeologischen Teilraum „Hanauer-Seligenstädter Senke“ (HLNUG) mit hydrogeologischen Einheiten „Auensedimente (karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)“ (HÜK 250).

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Gemäß den Daten der Messstelle „DIEBURG“ (ID: 12167) des Hessischen Landesgrundwasserdienstes wurde im Zeitraum von 1952 bis 2022 ein Grundwasserstand zwischen 139,06 m ü. NN und 141,41 m ü. NN verzeichnet. Bezogen auf die durchschnittliche Geländeoberkante (GOK) von 143,31 m ü. NN ergaben sich daraus Grundwasserflurabstände zwischen ca. 1,9 m und 4,25 m.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.5 Klima und Luft

Das Plangebiet in Dieburg liegt in der gemäßigten Klimazone der Nordhalbkugel und wird nach der Köppen-Geiger-Klassifikation dem warmgemäßigten humiden kaltgemäßigten Klima (Cfb-Klima) zugeordnet.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 10,5°C. Der wärmste Monat des Jahres ist der Juli mit einem Durchschnittswert von 19,7°C, während der Januar mit einer mittleren Temperatur von 1,8°C als kältester Monat verzeichnet wird. Die jährliche Temperaturamplitude (Schwankung im Jahresverlauf) liegt bei ca. 18,0°C.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beläuft sich auf 727 mm. Der niederschlagsärmste Monat ist der April mit rund 50 mm, wohingegen der Hauptniederschlag im Dezember mit durchschnittlich 73 mm fällt.

Die relative Luftfeuchtigkeit bewegt sich in einem für die Region typischen Rahmen. Das Maximum wird im Spätherbst (November) mit durchschnittlich 84,45 % erreicht, das Minimum im Hochsommer (Juli) mit 64,26 %. (Quelle: Climate-Data.org)

7.6 Landschafts- und Ortsbild, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt sowie die dazugehörigen versiegelten Stellplatzflächen. Es weist keine signifikanten Besonderheiten für das Ortsbild auf.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine gemischt genutzte städtebauliche Struktur geprägt. Nördlich und westlich schließt eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern an. Im Süden grenzen eine Kfz-Werkstatt sowie eine Tankstelle an das Areal. Östlich befinden sich die Polizeistation und die Rettungswache Dieburg. Weiter südlich und östlich gehen die bebauten Strukturen in Wald- und Landwirtschaftsflächen über.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Bodenbewertung

9.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das nordwestliche Teilbereich des Plangebiets mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“ dargestellt. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung beeinträchtigt ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Das südöstliche Teilbereich des Plangebiets wird mit dem Funktionserfüllungsgrad 2 – „gering“ dargestellt. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (3 mittel), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering). Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 45 bis <= 50 angegeben.

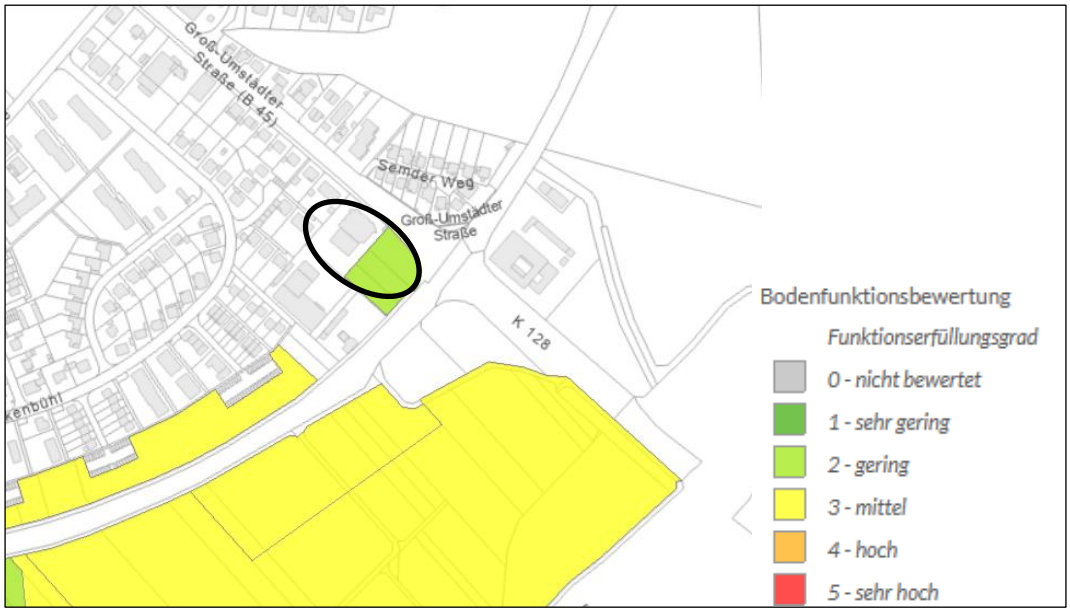


Abbildung 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Natürliche Böden stehen im Plangebiet durch die vorhandene gewerbliche Nutzung nicht an. Die unbebauten Flächen sind bereits teilweise gepflastert oder durch Kiesbefestigungen teilversiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese unbebauten, jedoch bereits stark anthropogen überprägten Flächen mit ihren eingeschränkten Bodenfunktionen neu versiegelt. Insgesamt ist zukünftig von einem geringfügig höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

9.2 Beeinträchtigungen 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.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

9.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers 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.

10. Bodenschutz

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. Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Boden-schutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für das Plangebiet werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da diese Flächen unmittelbar an bestehende gewerbliche genutzte Flächen anschließen, ergibt sich für zukünftige Erweiterungen der gewerblichen Flächen keine alternative Fläche. Es ist lediglich mit einer geringfügigen Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich (östlicher Teil des Plangebietes) zu rechnen.

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nicht statt.

11. Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder altlastenrelevante Aufschüttungen liegen nicht vor.

12. Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Wasserversorgung

Da sich im Plangebiet bereits das Autohaus befinden, ist davon auszugehen, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt ist.

12.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

12.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen und in den städtischen Entwässerungsplanungen berücksichtigt. Die städtische Entwässerungsanlage können lediglich die einem solchen Plangebiet üblicherweise zu erwartenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

12.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

12.5 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie z. B. einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteinen oder einem Ökopflaster.

12.6 Starkregenereignisse

Das Stadtgebiet von Dieburg wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

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 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung (z. B. über Fließpfadkarten oder Starkregen-Gefahrenkarten) der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

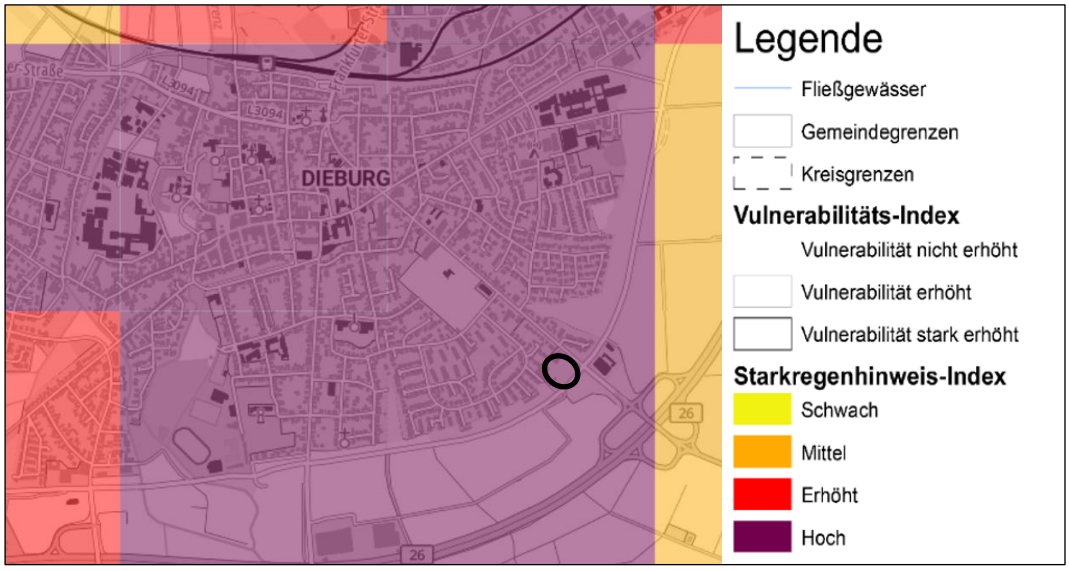


Abbildung 8: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

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.

In der kommunalen Fließpfadkarte für das Gebiet Dieburg sind ab einem Einzugsgebiet von 1 ha alle potentiellen Fließpfade dargestellt. Auf Landwirtschaftsflächen ist zudem die Fließrichtung gekennzeichnet. Entsprechend der Abstände zum nächstliegenden Fließpfad sind die Gebäude in Gefährdungsklassen unterteilt und farblich gekennzeichnet. Alle Landnutzungsflächen im Untersuchungsgebiet sind entsprechend ihrer Nutzung und Hangneigung in Gefährdungsklassen eingeteilt und farblich gekennzeichnet.

Das bestehe Gebäude befindet sich innerhalb des Gefährdungsbereichs (10 m) eines berechneten Fließpfades. Die unbebaute Fläche des Plangebiets wird als „wenig gefährdet“ (Ackerland mit einer Hangneigung < 5 %) eingestuft. Zudem wird der nordöstliche und östliche Rand des Plangebiets von der Pufferzone des Fließpfades (10 m zu jeder Seite) angeschnitten.

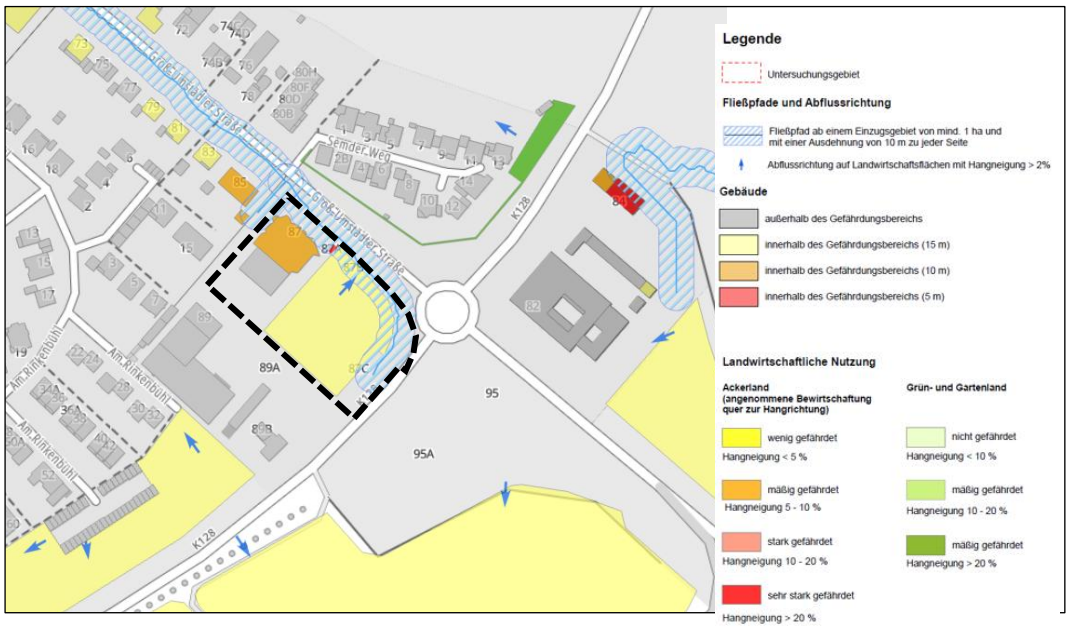


Abbildung 9: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

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. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u. a. durch folgende Aspekte beachtet:

Durch die Einschränkung der Grundflächen im Gewerbegebiet, den Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, zum Erhalten sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes (GEG) bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist, beachtet.

14. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung des Autohauses vor, die aufgrund veränderter betrieblicher Anforderungen und technischer Notwendigkeiten für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs erforderlich ist.

Geplant ist eine Halle als Erweiterungsbau, die an das Bestandsgebäude angrenzt, funktional in die vorhandene Struktur integriert wird und die gleiche Gebäudehöhe wie der Bestand aufweist. Sie befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 40/5 und ist über private Zufahrten an das Flurstück 36/1 angebunden. Zudem ist auf den Flurstücken 36/1 und 37/1 ein Bereich für eine künftige Erweiterung vorgesehen, der eine Umorganisation der Verkaufs- und Ausstellungsflächen ermöglicht. Die bestehenden Stellplätze für Angestellte und Kunden werden ergänzt.

Darüber hinaus sollen die Fahrzeugausstellungsflächen wie bisher auf den Flurstücken 36/1, 37/1, 38/1 und 40/4 angeordnet werden. Die erforderlichen Stellplätze und Ausstellungsflächen sind ausschließlich oberirdisch und ohne Überdachung hergestellt.

Ergänzend werden im Süden des Areals neue Grünflächen angelegt, die zur gestalterischen Aufwertung des Standorts beitragen.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung und maßvolle Erweiterung des bestehenden Autohauses samt Kfz-Werkstatt im Teilgebiet GE 1 sowie der Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Fahrzeuge im Teilgebiet GE 2.

Um eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, werden im ganzen Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zugelassen.

Aufgrund des begrenzten Flächenangebots im Plangebiet sollen die vorhandenen Gewerbeflächen vorrangig der betrieblichen Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes vorbehalten bleiben. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Hauptnutzung, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden daher ausgeschlossen, da sie dem angestrebten kompakten Nutzungsgefüge und einer effizienten Bodennutzung widersprechen. Dachgebundene Solaranlagen zur Eigen- und Gebäudeversorgung bleiben hiervon unberührt und sind auf den Gebäuden zulässig.

Zum Schutz der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen und der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dieburg wird allgemeiner Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Um jedoch den Bestandsbetrieb planungsrechtlich zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen, sind der Handel mit Kraftfahrzeugen (als nicht-zentrenrelevante Kernnutzung des Standorts) sowie der Verkauf von Produkten aus handwerklicher bzw. betrieblicher Eigenproduktion explizit zugelassen.

Tankstellen werden wegen der unmittelbaren Nähe einer vorhandenen Tankstelle sowie zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und Immissionsbelastungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, um die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu sichern und die Nutzungskonflikte sowie Flächenkonkurrenzen zu vermeiden. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Im Teilgebiet GE 1 werden Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. ausnahmsweise zugelassen. Die übrige Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Plangebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Teilgebiet GE 2 dient der geordneten Unterbringung der für den Betrieb erforderlichen Freiausstellungs- und Fahrzeugpräsentationsflächen. Um eine maßvolle und landschaftsverträgliche Nutzung im Übergangsbereich zu gewährleisten, sind hier gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 8 und 9 BauNVO ausschließlich offene, nicht überdachte Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge zulässig.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

15.2.1 Zulässige Grundfläche

Für das Teilgebiet GE 1 wird eine maximale Grundfläche von 1.630 m^2 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglichen die funktional erforderliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes und gewährleistet eine kompakte Baukörperstruktur. Um die dazugehörigen Fahrgassen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu maximal

800 m² zugelassen. Dies entspricht einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ II) von ca. 0,8, womit die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

Für das Teilgebiet GE 2 wird eine maximale Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt. Die Festsetzung sichert die betrieblich notwendigen Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeughandel. Dies entspricht bezogen auf die Grundstücksfläche einer rechnerischen GRZ von ca. 0,8, womit die Orientierungswerte für Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete eingehalten wird. Da Hochbauten und Überdachungen im Teilgebiet GE 2 ausgeschlossen sind, entsteht trotz der hohen Ausnutzung keine optisch bedrängende oder stark verdichtende Wirkung. Die Nutzung als reine Freiausstellungsfläche erfordert keine massive Versiegelung. Der Boden bleibt teilversiegelt bzw. wasserdurchlässig, was die Belange des Bodenschutzes sowie die natürliche Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück unterstützt.

15.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet GE 1 wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird das bereits im Bebauungsplan Nr. 3.3 „Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“ zulässige Maß übernommen, das zugleich der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Umgebung entspricht.

Da allein die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend regelt, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen wird eine Höhe von 149,1 m ü. NHN festgesetzt.

Im Teilgebiet GE 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,5 m. Diese Höhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und berücksichtigt die technischen Anforderungen und die für eine zeitgemäße Werkstattnutzung erforderlichen lichten Höhen und Toleranzen.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5° die Oberkante der Attika. Wird keine Attika ausgebildet, ist Oberkante der Dachhaut an ihrer Schnittlinie mit der Außenwand des obersten Geschosses maßgeblich. Bei geneigten Dächern bildet der First bzw. der höchste Punkt der Dachfläche den oberen Bezugspunkt. Diese Regelung berücksichtigt, dass das Bestandsgebäude auch geneigte Dachflächen aufweist.

Um einen ausreichenden Spielraum für technische Gebäudeausstattung und die Belichtung großflächiger Innenräume zu bieten, dürfen technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie der Belichtung dienende Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Von dieser Regelung wird auch der vorhandene, verglaste Oberlichtaufsatz mit einer Höhe von 9,0 m erfasst, der als Bestandteil des Hauptgebäudes keinen technischen Dachaufbau darstellt. Solche Bauteile nehmen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche ein und sind gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt, sodass sie die Höhenentwicklung der Gebäude nicht prägen und im Orts- und Straßenbild nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Für das Teilgebiet GE 2 werden weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen nur festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Im Teilgebiet GE 2 sind ausschließlich offene, nicht überdachte Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge zulässig; Gebäude und Überdachungen sind ausgeschlossen. Es entstehen somit keine Baukörper, deren Höhenentwicklung einer planungsrechtlichen Steuerung bedarf, sodass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

15.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Baugrenzen - und damit die überbaubaren Grundstücksflächen - sind nicht nur bei Gebäuden und Gebäudeteilen zu beachten, sondern auch bei allen anderen baulichen Anlagen (BVerwG, Urt. v. 07.06.2001 – 4 C 1.01 –, ZfBR 2001, 558 = BauR 2001, 1698).

Obwohl im Teilgebiet GE 2 Gebäude und Überdachungen ausgeschlossen sind, werden auch dort Baugrenzen für die Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge festgesetzt. Bei Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge handelt es sich gemäß § 2 Abs. 11 HBO nicht um Stellplätze, sondern gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 HBO um bauliche Anlagen. Da die Freiausstellung und der Verkauf von Kraftfahrzeugen im Teilgebiet GE 2 die Hauptnutzung der Gewerbebetriebe bilden, sind diese Flächen auch nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen und können nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Freiausstellungs- und Verkaufsflächen sind somit nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung von Baugrenzen ist daher auch im Teilgebiet GE 2 erforderlich.

15.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit offener Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine funktionale und betrieblich flexible Grundstücksausnutzung.

Der Ausschluss von geschlossenen Garagen und Carports im gesamten Plangebiet erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Auf den Freiflächen soll das Entstehen massiver, sichtbehindernder baulicher Anlagen vermieden werden, um die Außenbereiche offen zu halten. Zudem dient dieser Ausschluss der Sicherung der erforderlichen Sichtfelder und Sichtdreiecke an den Grundstückszufahrten zur Groß-Umstädter Straße und zur Kreisstraße K 128 sowie der Vermeidung einer zusätzlichen visuellen Verriegelung des Straßenraums.

Aus dem gleichen Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von oberirdischen Gebäuden, Überdachungen sowie geschlossenen Containeranlagen im Teilgebiet GE 2 sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet GE 1 nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet GE 1 sind Nebenanlagen unbeschränkt zulässig.

15.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R)

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 106 hat die Stadtverordnetenversammlung festgelegt, dass im Bauleitplanverfahren eine Teilfläche zur Weiterführung des Radwegs gesichert wird. Die Teilfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

15.6 Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung sichert die im Bestand bereits etablierten Zu- und Abfahrten des Autohauses planungsrechtlich ab.

15.7 Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück 40/1 befindet sich eine Transformatorenstation. Hierfür wird entsprechende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

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

15.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz

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

Es wird auf Kapitel 8 verwiesen

15.8.2 Außenbeleuchtung

Durch die Festsetzung zur Außenbeleuchtung im Plangebiet wird ein Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen z. B. für Insekten geleistet. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z. B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrum abstrahlen. Es können z. B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

15.8.3 Vermeidung von Vogelschlag

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H.W., Doppler, D. Heynen u. M. Rössler 2022) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen sind dabei zugrunde zu legen

15.8.4 Oberflächenbefestigung

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

Im Teilgebiet GE 1 wird die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die verbleibenden Flächen werden als oberirdische, nicht überdachte Flächen vorgesehen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag in straßenbauweise (Asphalt oder Beton - keine Pflasterung) zu versehen.

Obwohl für das Teilgebiet GE 2 eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, sind dort oberirdische Gebäude und Überdachungen ausgeschlossen. Die Inanspruchnahme der Grundfläche dient rein der ebenerdigen Freiausstellung und dem Verkauf von Fahrzeugen und wird mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt, um die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. Diese Flächen können, entsprechend der bestehenden Situation, aus Kiesflächen, teilbegrünten Bereichen bzw. wasserdurchlässigen Pflasterbelägen bestehen.

15.8.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbunde-

nen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers dient sowohl der Entlastung der Vorfluter bei Starkregenereignissen als auch der teilweise möglichen Grundwasserneubildung. Dadurch wird der durch die Bebauung entstehende Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt angemessen berücksichtigt.

15.9 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15.9.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen wird das Anpflanzen standortgerechter, schattenspendender Bäume festgesetzt, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Schaffung von Lebensräumen für Insekten und Kleintiere.

15.9.2 Grundstücksbegrünung

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

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen erzielen nicht die oben genannten Wirkungen und werden somit als nicht zulässig festgesetzt.

Die zugelassenen Ausnahmen für baukonstruktiv erforderliche Einbauten dienen der Sicherstellung der baulichen Funktionalität. Diese Ausnahmen sind auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt und beeinträchtigen die Zielsetzung der umfassenden Grundstücksbegrünung nicht wesentlich.

15.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Freiflächenkennziffer 1

Innerhalb der mit der Freiflächenkennziffer „1“ gekennzeichneten Fläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine Strauchpflanzung mit einem Strauch je 2 m² vorgesehen. Die Pflanzdichte gewährleistet, dass sich die Pflanzung mittelfristig zu einer dichten, geschlossenen Gehölzstruktur entwickelt, die das Betriebsgelände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung optisch abschirmt und eine Pufferzone zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ausbildet.

Die Verwendung standortgerechter, heimischer Sträucher bietet Vögeln, Insekten und Kleintieren Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume und fördert die biologische Vielfalt im Plangebiet.

Die Untersaat mit standortgerechtem Saatgut für extensiv genutzte Wiesen sorgt für eine dauerhafte Bodenbedeckung, schützt den Boden vor Erosion und Austrocknung und ergänzt das Blüten- und Nahrungsangebot für Insekten.

Freiflächenkennziffer 2

Innerhalb der mit der Freiflächenkennziffer „2“ gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Strauchpflanzung mit einem Strauch je 10 m² vorgesehen.

Die geringere Pflanzdichte ermöglicht eine Durchgrünung des Grundstücksrandes entlang der Groß-Umstädter Straße, ohne die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Sichtbeziehungen im Zufahrts- und Eingangsbereich einzuschränken. Die alternativ auf maximal 50 % der Fläche zulässigen Stauden- oder Kleingehölzpflanzungen eröffnen gestalterischen Spielraum für eine Gestaltung des Eingangsbereichs. Durch die Begrenzung auf die Hälfte der Fläche bleibt der überwiegend naturnahe Charakter der Fläche gewahrt.

Freiflächenkennziffer 3

Innerhalb der mit der Freiflächenkennziffer „3“ gekennzeichneten Fläche werden strukturreiche Stauden- und Kleingehölzpflanzungen bzw. eine blütenreiche Ansaat festgesetzt, um den südwestlichen Rand des Betriebsgeländes ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Die artenreiche Begrünung mit standortgerechten Gehölzen und Blütenpflanzen schafft wertvolle Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Kleintiere, verbessert das Mikroklima und fördert die Biodiversität.

15.9.4 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Festlegung von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen dient der Sicherstellung einer fachgerechten Ausführung der Pflanzmaßnahmen und gewährleistet deren ökologische Wirksamkeit als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

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

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO Festsetzungen getroffen.

16.1 Dachform, -neigung und Dacheindeckung

Durch die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb Flachdächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 5° und Satteldächer zugelassen.

Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien dient der Vermeidung von Blendwirkungen. Solche Blendungen können die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung beeinträchtigen und die Verkehrsteilnehmer auf der Groß-Umstädter Straße und der Kreisstraße K 128 gefährden. Zugleich trägt die Festsetzung zu einem ruhigen, harmonischen Erscheinungsbild der Dachlandschaft bei und fügt die Gebäude verträglich in das Orts- und Landschaftsbild am Stadtrand ein.

16.2 Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern

Um sicherzustellen, dass die technischen Anlagen bzw. Aufbauten im Straßenbild nicht zu massiv auftreten, wird festgesetzt, dass sie gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetzt sein müssen. Ausnahmen sind möglich, wenn diese Anlagen eine Gesamthöhe von maximal 1,0 m über der Oberkante der Außenwand nicht überschreiten. Der vorgeschriebene Abstand zur Dachkante reduziert die Fernwirkung der Anlagen und gewährleistet ein geordnetes Orts- und Straßenbild.

16.3 Fassadengestaltung

Die Vorgabe neutraler Grundfarbtöne (wie Weiß- und Grautöne) für Fassaden fügen die Baukörper harmonisch in das Umfeld ein.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Glas- und Metallfassaden gewährleistet den gestalterischen Anschluss an den Gebäudebestand. Die Beschränkung auf einen angemessenen Umfang stellt sicher, dass optische Dominanzen sowie verkehrsbehindernde Blendwirkungen auf den angrenzenden Straßenraum vermieden werden.

16.4 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung von 2,0 m und die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

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

Das Verbot von Werbebannern an den Zäunen verhindert eine optische Überfrachtung des Straßenraums. Entlang der Groß-Umstädter Straße und der K 128 sind Einfriedungen unzulässig, um die verkehrsnotwendigen Sichtdreiecke an den Zufahrten dauerhaft freizuhalten.

16.5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Die Angleichung an die Nachbargrundstücke sowie an die Groß-Umstädter Straße und die Kreisstraße K 128 über Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5 sichert die Geländestabilität gegen Erosion. Zudem fügen sich die Betriebsränder harmonisch in das Landschafts- und Straßenbild ein, ohne dass massive Stützmauern im Übergangsbereich entstehen.

17. Begründung der Kennzeichnungen 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.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen (zwischen ca. 1,9 m und 4,25 m) zu rechnen. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

18. Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Folgende Themen enthält der Bebauungsplan:

- Wasserschutzgebiet
- Bauverbotszone zur Kreisstraße

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Hessischen Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Da sich der nordwestliche Bereich des Plangebiets mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan” überschneidet, bildet dessen festgesetztes Baurecht als rechtlicher Bestand die Grundlage für die Bestandsbilanzierung dieses Bereichs. Für den südöstlichen Bereich des Plangebiets existiert kein Bebauungsplan. Der Lagerplatz sowie Ausstellungsplatz wurden genehmigt.

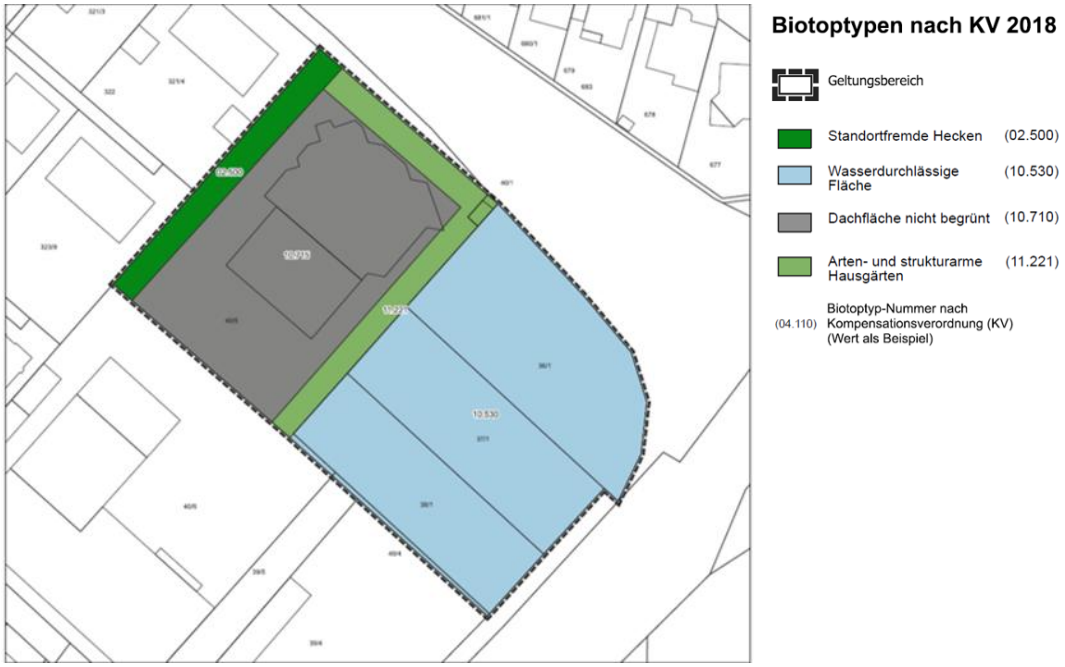


Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026)

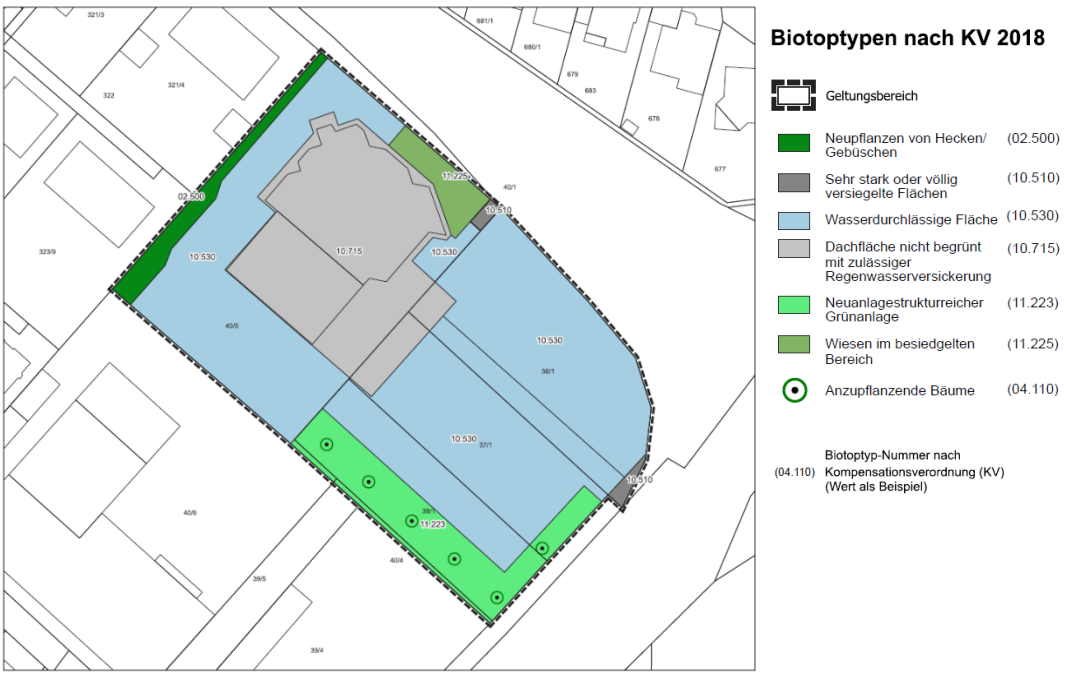


Abbildung 11: Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026)

Die nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar. Das daraus ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit stellt die Basis für die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen dar.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					WP / m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert (WP)	
						vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8
1. Bestand vor Eingriff									
02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche			Anpflanzungsfläche B-Plan Nr. 3.3	**20**	380		**7.600**	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-			**6**	3.535		**21.210**	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	-		GRZ 0,4	**3**	1.310		**3.930**	
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	-		Grundstücksfreiflächen: Vorgärten, Grünanlagen oder Nutz- sowie Ziergärten	**14**	1.585		**22.190**	
Summe						**6.810**		**54.930**	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz									
02.500	Neuanpflanzen von Hecken/Gebüschen, Innenbereich	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.3	**20**		200		**4.000**
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	-		Trafo	**3**		18		**54**
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	-		Fuß- und Radwege	**3**		26		**78**
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-			**6**		4.085		**24.510**
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung	-			**6**		1.635		**9.810**
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.5	**20**		683		**13.660**
11.225	Wiesen im besiedelten Bereich	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.4	**23**		163		**3.749**
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.1	**34**		30		**1.020**
	Flächenausgleich Bäume						- 30		
						6.810	**6.810**	**54.930**	**56.881**
							Defizit		**-1.951**

* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

*** Berechnung Biotoptyp 04.110**

Bei den Typen der Nr. 04.100 bis 04.500 Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Nutzungstyps. Bei Neupflanzungen sind in Abhängigkeit vom Stammumfang in 1 m Höhe in der Regel folgende Traufflächen zu unterstellen:

unter 16 cm: 1 qm
ab 16 cm bis unter 20 cm: 3 qm
ab 20 cm: 5 qm
Großbäume: fallweise

Für den Bebauungsplanes beträgt der Biotopwert des Bestandes 54.930 Wertpunkte. Der Biotopwert der Planung beträgt 56.881 Wertpunkte. Somit ergibt sich ein Überschuss von 1.951 Wertpunkten. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Eine externe Kompensation ist daher nicht erforderlich.

20. Planungsstatistik

Geltungsbereich	6.810,0 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	5.721,0 m²	84,0 %
davon GE 1	*3.056,0 m²*	
davon GE 2	*2.665,0 m²*	
Fläche für Versorgungsanlagen	18,5 m²	0,3 %
Private Grünflächen	1044,5 m²	15,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	26,0 m²	0,4%

Teil B
Umweltbericht

A. Einleitung[WS1]

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellte einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

21. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

21.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Dieburg. Es grenzt im Nordosten an die Groß-Umstädter Straße und im Süden sowie Südosten an die Kreisstraße K128.

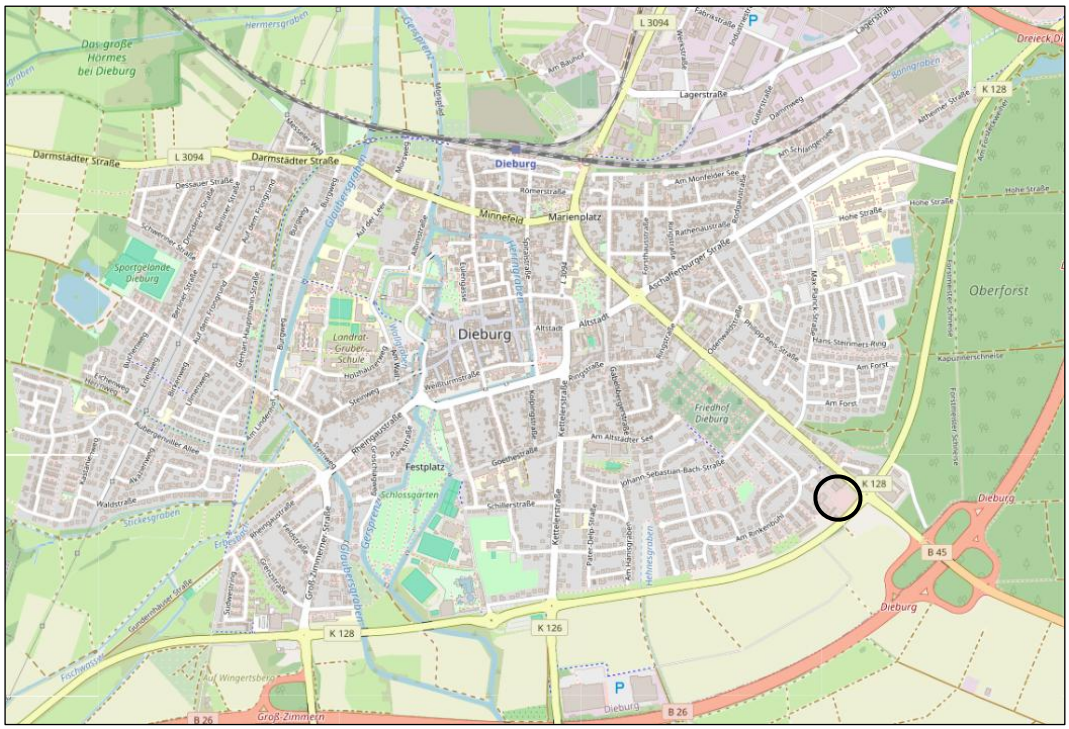


Abbildung 12: Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst der Gemarkung Dieburg, in der Flur 13 die Grundstücke 36/1, 37/1, 38/1 40/1, 40/4 und 40/5. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,68 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

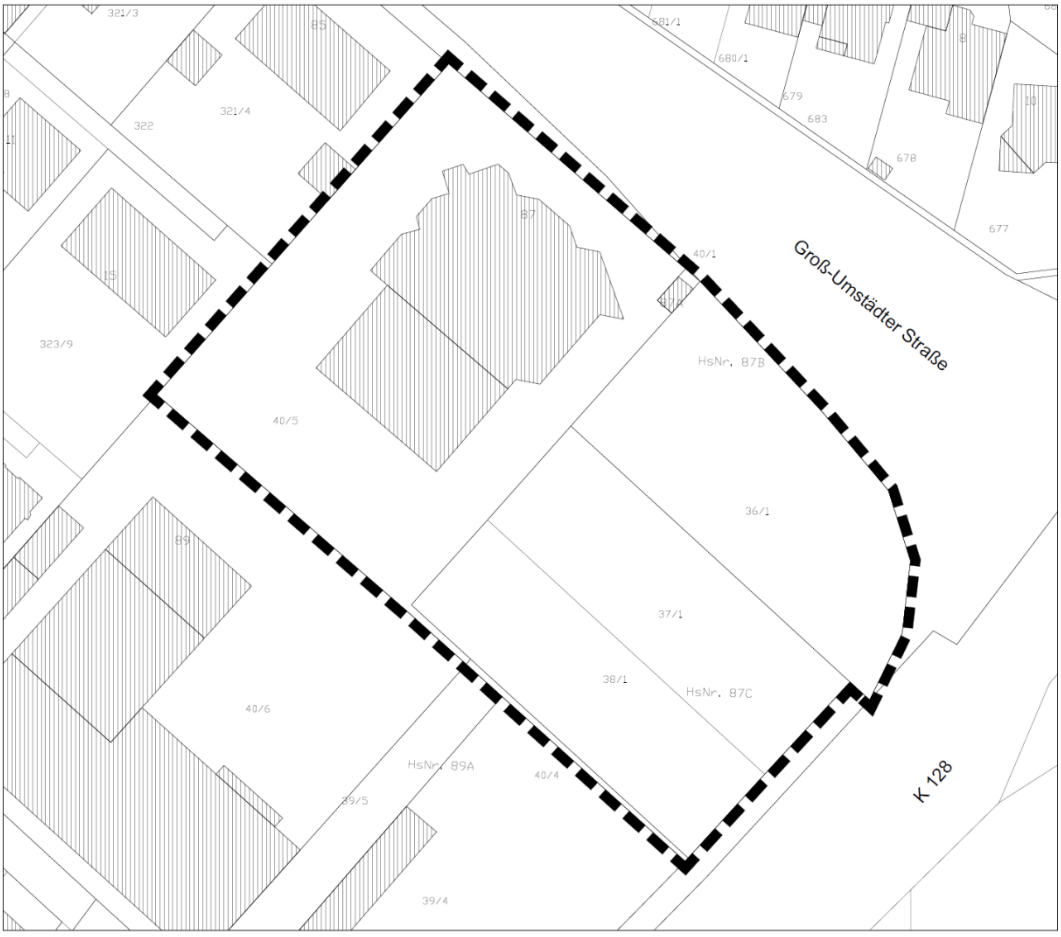


Abbildung 13: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

21.2 Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Handels- und Kfz-Werkstattbetrieb Auto Römhild & Schewe GmbH erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 36/1, 37/1, 38/1, 40/4 und 40/5. Planungsrechtlich sind diese Betriebsflächen derzeit unterschiedlich zu beurteilen.

Das Flurstück Nr. 40/5 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.3 „Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Da nunmehr eine Erweiterung des Autohauses vorgesehen ist, entspricht diese alte Festsetzung nicht mehr der tatsächlichen und zukünftig angestrebten Nutzung.

Die vom Betrieb bereits als Ausstellungs- und Verkaufsflächen genutzten Flurstücke Nr. 36/1, 37/1, 38/1 und 40/4 liegen derzeit noch im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und sind bislang nicht planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen werden. Ziel ist es, das gesamte Areal einer geordneten gewerblichen Nutzung zuzuführen und somit auch die bisher im Außenbereich liegenden Flächen städtebaulich zu integrieren.

21.3 Wesentliche Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiete sowie private Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen fest. Für die bestehenden Gebäude bzw. Erweiterung des Gebäudes sowie Freiausstellung- und Verkaufsflächen werden Baufenster mit Grundflächen, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zur Oberflächenbefestigung, zur Versickerung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen. Es werden Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen getroffen.

21.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	6.810,0 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	5.721,0 m²	84,0 %
davon GE 1	*3.056,0 m²*	
davon GE 2	*2.665,0 m²*	
Fläche für Versorgungsanlagen	18,5 m²	0,3 %
Private Grünflächen	1044,5 m²	15,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	26,0 m²	0,4%

21.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum umfasst den in Kapitel 21.1 beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zusätzlich werden die angrenzenden Bereiche einbezogen, soweit sie durch das Vorhaben potenziell erheblich beeinflusst werden können, etwa hinsichtlich Bodens, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräumen sowie des Landschaftsbildes. Somit wird ein wirkungsspezifisch abgegrenzter Untersuchungsraum berücksichtigt, der über die eigentlichen Bauflächen hinaus gehen kann.

B. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

22. Fachrechtliche und planerische Ziele des Umweltschutzes

22.1 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnung und Landesplanung setzen den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen. Sie formulieren langfristige Leitvorstellungen und Grundsätze, die eine nachhaltige, geordnete und ausgewogene räumliche Entwicklung sicherstellen sollen. Dazu gehören insbesondere die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Sicherung von Freiräumen, die Förderung funktionsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie der Schutz von Natur und Landschaft. Für den vorliegenden Planungsraum sind die Festlegungen der übergeordneten Pläne – insbesondere des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans sowie weiterer fachlicher Programme – maßgeblich und bei der Abwägung der städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen. Sie bilden den verbindlichen Orientierungsrahmen für die weitere Bauleitplanung.

22.1.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen RPS / RegFNP 2010 festgelegt.

Im RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt und ist im Textteil hierfür folgendes Ziel formuliert:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden **kleineren** gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.“* (RPS/RegFNP 2010, Ziel Z3.4.1-3)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits am Standort etablierten Autohaus (ca. 0,68 ha) und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Die Planung dient der standortgerechten Sicherung des örtlichen Gewerbebetriebs und weist einen direkten funktionalen und räumlichen Bezug zu angrenzenden gemischten und wohnbaulich genutzten Strukturen auf.

Damit gilt die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

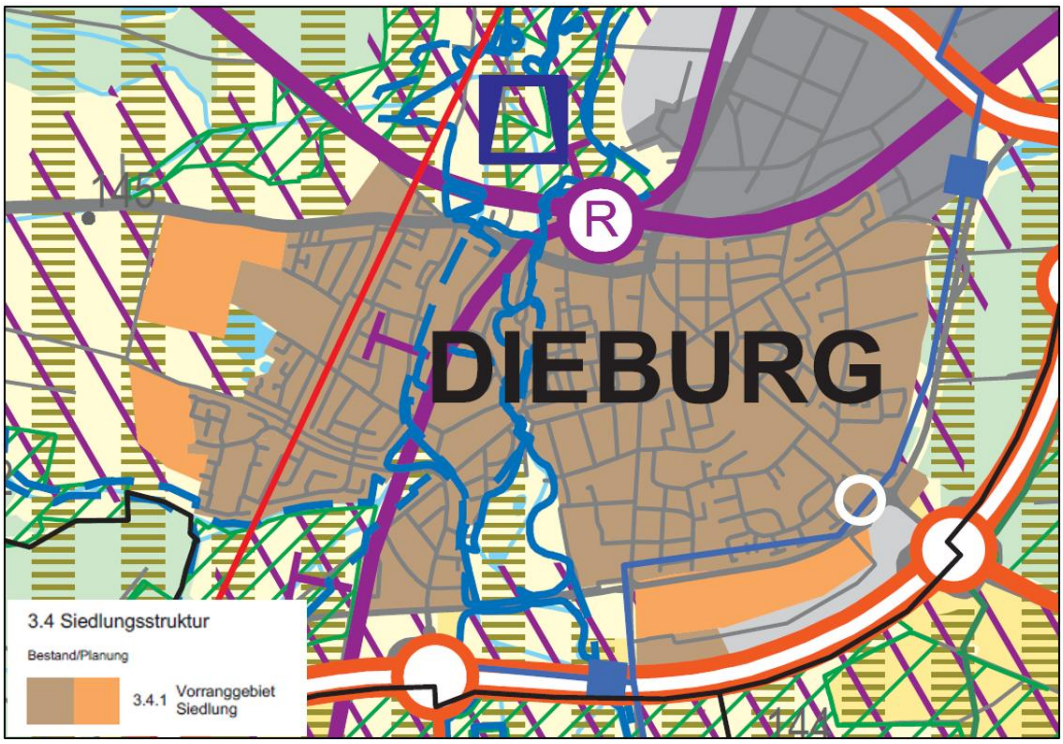


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010

22.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg ist das Plangebietes als „Gemischte Baufläche Bestand“ 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 im Bebauungsplan als „Gewerbegebiete“ weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab. Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,68 ha handelt es sich um eine kleinflächige und untergeordnete Überplanung. Die Festsetzung des Gewerbegebiets dient hierbei primär der planungsrechtlichen Sicherung und maßvollen Erweiterung des langjährig etablierten Autohaus-Bestandes.

Da die großräumige, gemischte Struktur der Umgebung durch diese punktuelle und bestandsorientierte Konkretisierung unberührt bleibt, ist das städtebauliche Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans gewahrt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018

22.1.3 Bebauungspläne

Nordwestlich des Geltungsbereichs besteht die 15.09.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan”. Dieser setzt u. a. Folgendes fest:

- Mischgebiet,
- max. 2 Vollgeschosse,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7,
- Bei 1-geschossigem Gebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach; bei 2-geschossigem Gebäude: Satteldach
- Dachneigung bis zu max. 16°; bei 2-geschossigem Gebäude: 30° - 35°
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- Flächen für Anpflanzungen

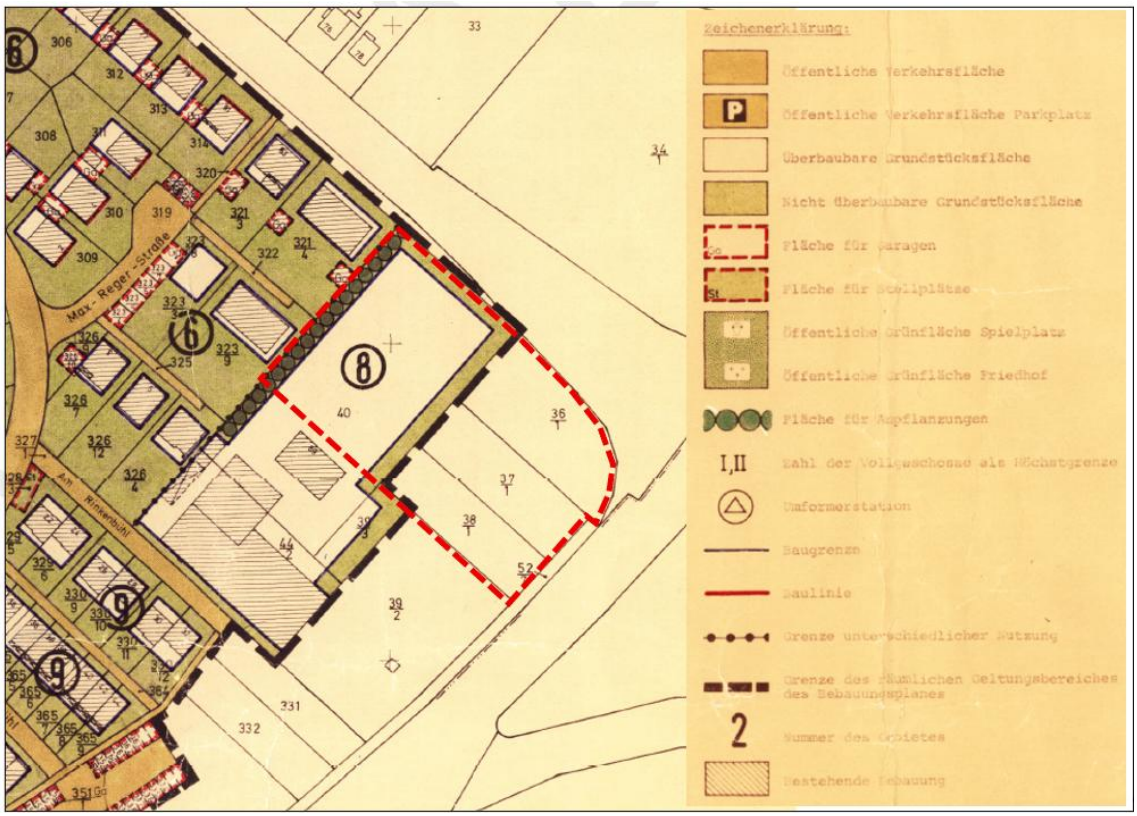


Abbildung 16: Bebauungsplan Nr. 3.3 “Rinkenbühl, 3. Änderungsplan“, 15.09.1982; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 „Groß Umstädter Straße 87“

22.2 Einschlägige Fachgesetze mit Umweltbezug

Bei der Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen sind verschiedene Fachgesetze zu berücksichtigen, die den Schutz von Natur, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie von Tieren und Pflanzen regeln. Diese Gesetze legen die rechtlichen Rahmenbedingungen für nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben fest.

Rechtsgrundlagen siehe Teil A Kap. 3.

Schutzgut / Quelle	**Zielaussage / Rechtsgrundlage**	**Art der Berücksichtigung**
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Eingrünung des Baugebietes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft (§ 1), Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz von Arten und Lebensräumen (§§ 39–44), Eingriffsregelung (§§ 13–19)	Kartierungen durchgeführt, wertvolle Strukturen erhalten
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Strenger Schutz bestimmter Biotoptypen (§ 30 Abs. 2)	--

FFH- und Vogelschutzrichtlinie / Natura 2000	Schutz von Arten & Lebensräumen (Art. 6 FFH-RL), Schutz wildlebender Vögel (Art. 4 VS-RL), Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL)	FFH-Vorprüfung auf Grund der Lage und Entfernung nicht notwendig
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer (§ 1 WHG), Grundwasserneubildung (§ 47 WHG), Versickerungsgebot (§ 55 WHG)	Festsetzungen zur Versickerung, Minimierung der Versiegelung
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Menschen, Tier, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§1)	Baugrenzen, Gründächer, Luft- und Immissionsschutz berücksichtigt
TA Lärm / DIN 18005	Vorsorge und Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen	*Zu ergänzen*
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Vermeidung / Verwertung von Abfällen (§ 6), Bodenschutz (§ 7)	schadlose Entsorgung, Bodenschutzmaßnahmen
Regionalplan	Sicherung von Freiraumfunktionen, Grünzügen, Kaltluftentstehungsgebieten	Integration in B-Plan
Flächennutzungsplan (FNP)	Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung (§ 5 BauGB)	Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt.
Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	Landschaftsziele (§ 11 BNatSchG, Schutz landschaftsprägender Elemente, Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)	Festsetzungen zum Baumpflanzungen, Anpflanzen, Grundstücksbegrünung, Biotopverbund berücksichtigt
Denkmalschutzgesetz (Land)	Schutz von Kulturdenkmalen, Meldepflicht bei Bodendenkmalen	keine Denkmäler im Gebiet vorkommen
Klimaschutzgesetz / kommunale Klimaanpassung	Reduktion Treibhausgase (§ 3 KSG), Maßnahmen zur Klimaanpassung	Begrünung, Baumpflanzungen, Reduzierung Versiegelung, Anpassung des Mikroklimas
Naturschutzfachprogramme (Biotopverbundsystem)	Herstellung landesweiter Biotopverbünde (§§ 20, 21 BNatSchG)	Grünstrukturen

22.3 Umweltbezogene Fachplanungen

Bei der Planung müssen Umwelt- und Naturschutzbelange systematisch berücksichtigt werden. Dazu dienen sowohl gesetzlich ausgewiesene Schutzgebiete als auch fachplanerische Instrumente, die die Auswirkungen von Bauvorhaben auf Natur, Landschaft und Umwelt bewerten und steuern.

Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder geschützte Biotope sichern den Erhalt von Lebensräumen, Artenvielfalt und ökologischen Funktionen. Sie bilden eine rechtliche Grundlage, auf deren Basis Planungen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen, um die Schutzwürdigkeit dieser Gebiete zu wahren.

Fachplanungen ergänzen die Schutzgebiete durch konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen. Dazu gehören beispielsweise Landschafts- und Grünordnungspläne, Artenschutz- und Biotoppflegekonzepte, Wasser- und Hochwasserschutzplanungen, Boden- und Altlastenbewertung sowie Lärm- und Klimaschutzkonzepte. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Umweltziele praktisch umzusetzen und mögliche Beeinträchtigungen frühzeitig zu vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch das Zusammenspiel von Schutzgebieten und Fachplanungen wird sichergestellt, dass die Planungs- und Bauvorhaben sowohl ökologisch verträglich als auch nachhaltig gestaltet werden, und dass Natur, Landschaft und Lebensqualität langfristig geschützt und erhalten bleiben.

22.3.1 Natura 2000 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet nach Natura 2000-Verordnung sind das FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ (Nr. 6019-303) und das Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ (Nr. 6119-401) welches ca. 450 m in Süd Richtung liegt.

22.3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Dieburg“ (2432003) befindet sich östlich in ca. 250 m Luftlinie Entfernung.

Weiteres Landschaftsschutzgebiet ist der „Auenverbund Untere Gersprenz“ (2432002), welches ca. von 450 m südlich vom Geltungsbereich entfernt liegt.

22.3.3 Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Das große Hörmes bei Dieburg“ (1432010) befindet sich nordwestlich in ca. 2,6 km Luftlinie Entfernung.

22.3.4 Naturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Naturdenkmäler.

22.3.5 Naturparke

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturpark

22.3.6 Nationalparke

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Nationalpark.

22.3.7 Geschützte Biotope

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

22.3.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wasserschutzgewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WGS-ID: 432–096). Da sich dieses Wasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind die Verbote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

22.3.9 Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

22.3.10 Anbauverbotszone der Kreisstraße

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone der Kreisstraße K 128 gemäß § 23 HStrG.

Längs der K 128 dürfen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone jegliche Hochbauten sowie bauliche Anlage, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

22.4 Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte)

Für die Planung im Untersuchungsgebiet sind neben den gesetzlichen Vorgaben auf Landes- und Bundesebene auch die fachlichen Umweltziele und Programme der Stadt Dieburg von Bedeutung. Dazu zählen kommunale Konzepte und Strategien in den Bereichen Umwelt- und Klimaschutz, Landschaftspflege, Freiraumentwicklung und nachhaltige Stadtentwicklung. Diese übergeordneten Ziele und Leitlinien bilden den Rahmen für die Abwägung ökologischer Belange und sind bei der Umsetzung von Bauleitplänen und anderen Vorhaben zu berücksichtigen.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Dieburg

Die Stadt Dieburg hat in Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt IWU Darmstadt ein eigenes Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Zentrale Handlungsfelder sind die Senkung des Energieverbrauchs privater Haushalte und des Gewerbes, die Steigerung der Energieeffizienz sowie der verstärkte Ausbau erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaik und solarthermische Nutzungen). Aufbauend auf einer CO_2-Bilanz umfasst das Konzept einen konkreten Maßnahmenkatalog zur deutlichen Reduzierung der Treibhausgasemissionen und zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen auf lokaler Ebene.

Integriertes Klimaschutzkonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg (IKSK)

Ergänzend greifen die übergeordneten Zielsetzungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg, der gemeinsam mit seinen 23 Kommunen (darunter die Stadt Dieburg) ein kreisweites Integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt und fortgeschrieben hat. Die darin enthaltenen kommunenscharfen Maßnahmensteckbriefe und Potenzialstudien definieren Zielkorridore für den Ausbau erneuerbarer Energien, eine nachhaltige Wärmenutzung sowie eine klimagerechte Siedlungsentwicklung im Kreisgebiet.

Klima-Kommunen Hessen und kommunale Förderprogramme

Die Stadt Dieburg bekennt sich zu den Zielen des Bündnisses „Hessen aktiv – Die Klima-Kommunen“. Um die Energiewende und die Klimaresilienz im Stadtgebiet zu beschleunigen, setzt die Stadt zudem auf gezielte Förderanreize für Bürger und Unternehmen (z. B. für Photovoltaik- und Stecker-Solargeräte sowie Dach- und Fassadenbegrünungen). Ziel ist es, versiegelte und bebaute Flächen energetisch wie ökologisch aufzuwerten und das Mikroklima im Siedlungsgefüge zu stabilisieren.

C. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

23. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im Rahmen des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB wird der derzeitige Umweltzustand für das Plangebiet systematisch erfasst. Dazu gehören die Erfassung und Bewertung von natürlichen Ressourcen, Schutzgebieten, Wald- und Grünflächen, Böden, Wasser- und Luftqualität sowie von Flora und Fauna. Ziel der Bestandsaufnahme ist es, eine sachliche Grundlage für die Planung und Beurteilung zukünftiger Bau- und Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen.

23.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Ein Artenschutzgutachten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung anthropogen stark überprägt. An der nordwestlichen Grenze befindet sich eine unbebaute Grünfläche mit Sträuchern, die als Sichtschutz für das bestehende Gebäude dient.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Biologische Vielfalt

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z. B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistungen der Natur sind von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Dies ist auch in der Hess. Biodiversitätsstrategie (Broschüre, Hrsg.: Hess Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, März 2015) und deren Weiterentwicklung (Broschüre, Hrsg. wie vor, Februar 2016) dokumentiert.

Folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen kommen im Plangebiet vor:

- Ein Autohaus mit Werkstatt,
- Containeranlagen,
- Asphaltierte Flächen,
- Teilweise befestigte, teilweise kiesgedeckte Ausstellungs- und Verkaufsflächen
- Gepflasterte Erschließungsflächen,
- Private Grünflächen mit Sträuchern und Rasen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

23.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Schutzgut Fläche

Der Mittelbereich des Grundstücks 40/5 ist mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude des Autohauses mit Flachdach und einer Werkstatt mit Satteldach bebaut, die für den Handel mit Fahrzeugen sowie für Wartungs- und Serviceleistungen genutzt werden. Die südlich angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 36/1, 37/1, 38/1 und 40/4 liegen im Außenbereich und werden derzeit als Freiausstellungs- und Verkaufsflächen für Fahrzeuge genutzt. Auf diesen Flächen befinden sich ergänzend Containeranlagen. Diese Flächen sind teilweise befestigt, teilweise kiesgedeckt. Auf dem Grundstück 40/1 befindet sich eine bestehende Trafostation. An der nordwestlichen Grenze befindet sich eine Schnitthecke, die als Sichtschutz für das bestehende Gebäude dient

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“ dargestellt. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung beeinträchtigt ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets wird mit dem Funktionserfüllungsgrad 2 – „gering“ dargestellt. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter

Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (3 mittel), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering). Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 45 bis <= 50 angegeben.

Natürliche Böden stehen im Plangebiet durch die vorhandene gewerbliche Nutzung nicht an. Die unbebauten Flächen sind bereits teilweise gepflastert oder durch Kiesbefestigungen teilversiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese unbebauten, jedoch bereits stark anthropogen überprägten Flächen mit ihren eingeschränkten Bodenfunktionen planungsrechtlich gesichert bzw. baulich überprägt. Insgesamt ist zukünftig von einem geringfügig höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

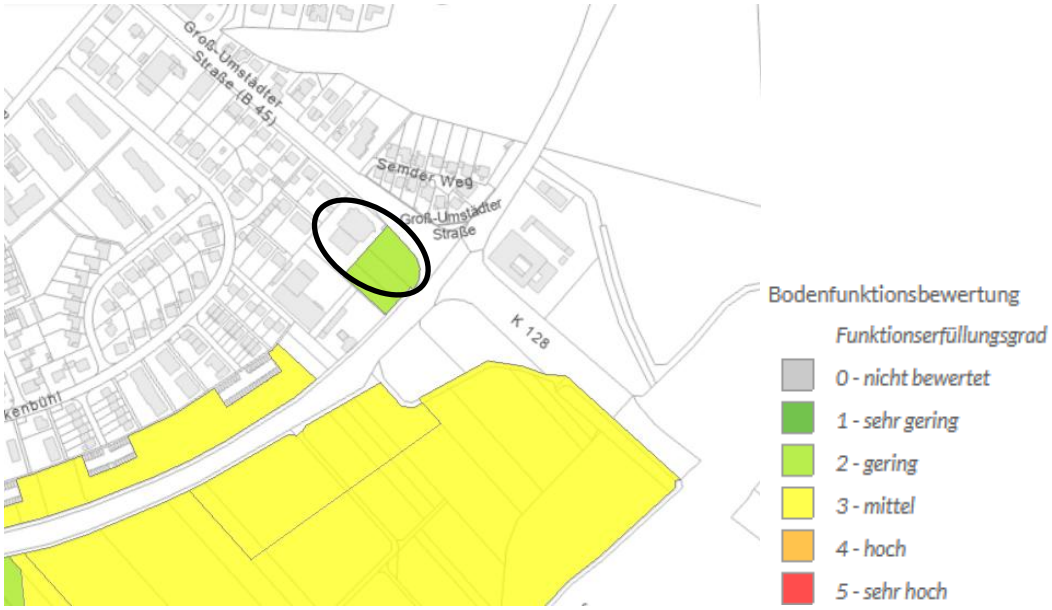


Abbildung 17: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Schutzgut Boden

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen etwa 148 m ü. NHN und 149 m ü. NHN. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,68 ha.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Bodens durch gewerbliche Nutzung ist die Aussagekraft der standörtlichen Bodeneigenschaften eingeschränkt; sie beschränkt sich im Wesentlichen auf Hinweise zur potenziell natürlichen Vegetation.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets ist die Bodenart als lehmiger Sand ausgebildet. Die Feldkapazität wird als gering, das Ertragspotenzial als mittel eingestuft. Potenzielle Habitateignungen für den Feldhamster sind nicht vorhanden. Das Nitratrückhaltevermögen ist als gering zu bewerten. Die Ackerzahl liegt gemäß BFD5L im Bereich > 45 bis ≤ 50.

Der Standort ist der Hauptgruppe der fluviatilen Sedimente zuzuordnen. Innerhalb dieser Gruppe handelt es sich um Böden aus Hochflutsedimenten, insbesondere sandige Hochflutsedimente und/oder solimixitive Deckschichten.

Die vorherrschenden Bodeneinheiten sind Pseudogleye und Gley-Pseudogleye, teilweise in Kombination mit Parabraunerde-Pseudogleyen.

Das Substrat besteht überwiegend aus 3 bis 10 dm Fließerden oder Hochflutsand, örtlich überlagert von 2 bis 6 dm Flugsand sowie 2 bis 8 dm Hochflutlehm oder -ton. Teilweise treten über Hochflutsanden bzw. -lehmen Carbonatanreicherungen (Rheinweiß) auf, unterlagert von Terrassensanden.

Morphologisch handelt es sich um Terrassenflächen der Oberrhein- und Untermainebene.

Aufgrund der starken Überbauung ist die nutzbare Feldkapazität als gering einzustufen. Der Basenhaushalt ist als unausgeglichen zu bewerten. Die Erosionsgefährdung wird überwiegend als gering eingestuft.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ergeben die Daten der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, Altstandorten oder Altablagerungen. Ebenso liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden vor

23.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Gersprenz, in einer Entfernung von ca. 1,4 km (Luftlinie). Aufgrund dieser Entfernung liegt das Planungsgebiet außerhalb des Überflutungsbereichs der Gersprenz. Das Gewässer ist der Gewässerklasse 2 zugeordnet.

In einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich ein verrohrter Zufluss zum Herrngraben.

Das Planungsgebiet liegt im hydrologischen Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Der zugehörige hydrologische Raum ist die Untermainsenke, der hydrologische Teilraum die Hanau-Seligenstädter Senke. Die Durchlässigkeit wird als mittel bis mäßig eingestuft.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen I–XIII, ZV Dieburg“, derzeit in der Schutzzone IIIB. Das Schutzgebiet befindet sich jedoch noch im Festsetzungsverfahren.

Grundwasser

Der Grundwasserkörper des Planungsgebiets wird unter der Kennung DEHE_2470_3201_BY geführt. Die mengenmäßige Situation sowie die Eignung für die Trinkwassernutzung werden als gut bewertet.

Der chemische Zustand wird hingegen als schlecht eingestuft, bedingt durch erhöhte Nitratwerte. Die Parameter Sulfat, Chlorid und Phosphat weisen demgegenüber unauffällige bzw. gute Zustände auf.

Starkregen

Im Starkregen-Viewer Hessen wird das Plangebiet als Bereich mit einem hohen Starkregen-index ausgewiesen.

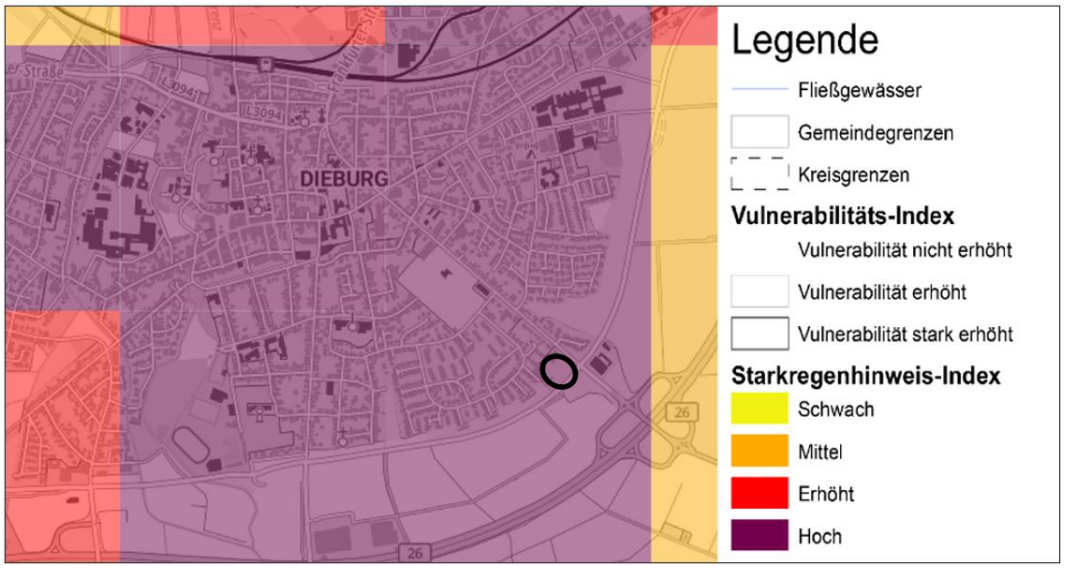


Abbildung 18: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Natur-schutz, Umwelt und Geologie

Im Plangebiet verlaufen Fließpfade im Osten. Das anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend den Fließpfaden im Osten zugeleitet.

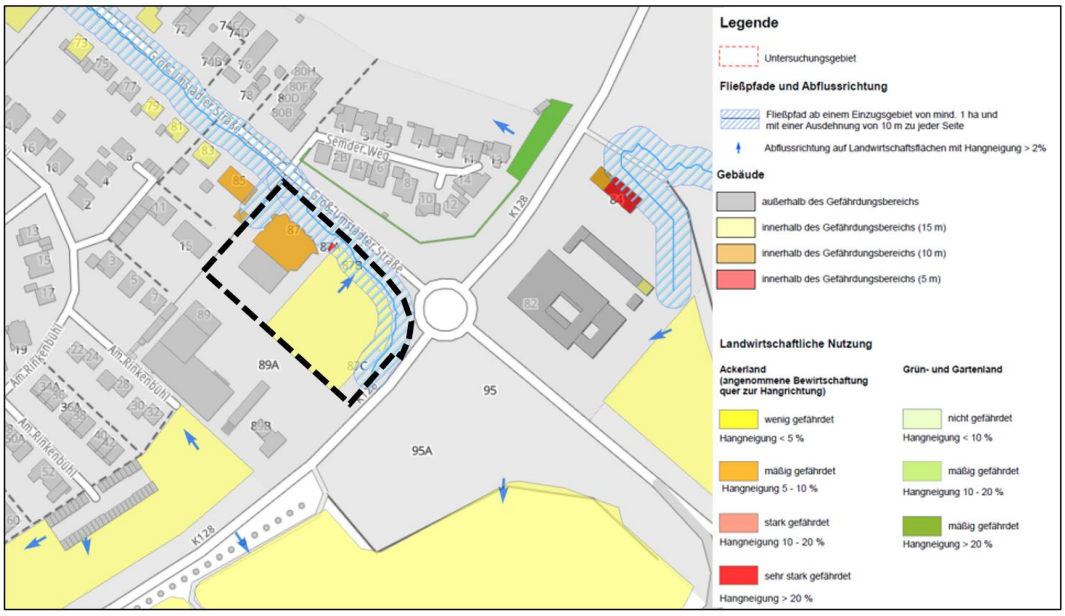


Abbildung 19: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

23.4 Schutzgüter Klima und Luft

Schutzgut Luft

Die dem Plangebiet nächstgelegene Luftmessstation befindet sich in Darmstadt. Im Plangebiet dominiert eine südliche Hauptwindrichtung. Die gemessene Luftqualität wird insgesamt als gut eingestuft. Die an der Messstation erhobenen Schadstoffdaten sind jedoch nur eingeschränkt auf das Plangebiet übertragbar, da die Messstation rund 14 km westlich des Plangebietes liegt, wodurch zusätzliche standortbedingte Unterschiede nicht ausgeschlossen werden können.

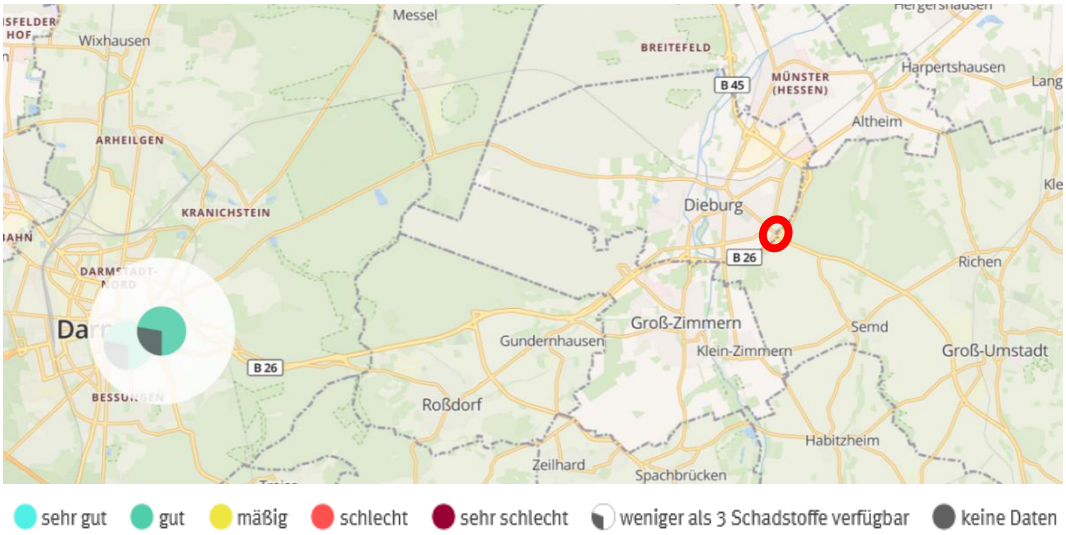


Abbildung 20: Luftmessstation (Quelle: Umweltbundesamt unter https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten)

Schutzgut Klima

Nach den aktuellen langjährigen Messwerten des Deutschen Wetterdienstes (DWD, Referenzperiode 1991–2020) der nächstgelegenen repräsentativen Klimastation Darmstadt beträgt die mittlere Jahreslufttemperatur rund 11,1 °C und der mittlere Jahresniederschlag etwa 700 bis 720 mm.

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrads weist das Areal bereits im Bestand eine lokale Neigung zur Erwärmung an sommerlichen Strahlungstagen auf.

Das Plangebiet selbst besitzt im derzeitigen Zustand keine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder regionale Frischluftschneise, sondern ordnet sich in das allgemeine Lokalklima des Siedlungsraums ein.

23.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23) und zur Haupteinheit der Untermainebene (232). Am nördlichen Ende des Oberrheingrabens verzweigt sich dessen tektonische Struktur in mehrere unterschiedlich orientierte Senkungsräume. Die überwiegend von sandigen Sedimenten geprägte Ebene im Höhenbereich von etwa 88 bis 150 m ü. NHN bildet den zentralen Landschaftsraum des Rhein-Main-Tieflandes. Neben den durch den Main geprägten Niederungs- und Terrassenbereichen wird die naturräumliche Gliederung maßgeblich durch den Sprendlinger Horst bestimmt. Dieser setzt die geologischen Strukturen des Odenwaldes und des Messeler Hügellandes nach Norden fort und tritt südlich des Mains als Sachsenhäuser Rücken in Erscheinung.

Die naturräumliche Untereinheit des Plangebietes ist die Gesprenzniederung (232.23).

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine gemischt genutzte städtebauliche Struktur geprägt. Nördlich und westlich schließt eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern an. Im Süden grenzen der bestehende Kfz-Betrieb sowie eine Tankstelle an das Areal. Östlich befinden sich die Polizeistation und die Rettungswache Dieburg. Weiter südlich und östlich gehen die bebauten Strukturen in Wald- und Landwirtschaftsflächen über.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das bestehende Autohaus sowie die dazugehörigen versiegelten Stellplatzflächen. Es weist keine signifikanten Besonderheiten für das Ortsbild auf.

23.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte sowie keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler.

23.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der gewerblichen Nutzung besitzt die Fläche keine nennenswerte Erholungsfunktion für die Bevölkerung des Umfeldes.

Die Versiegelung führt insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Wärmeaufnahme und Aufheizung der Flächen. Dadurch können lokal belastende mikroklimatische Bedingungen entstehen, die sich grundsätzlich nachteilig auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen auswirken können. Aufgrund der räumlich begrenzten Ausdehnung der Effekte sind die Auswirkungen jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt und als nicht erheblich einzustufen.

23.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet erfolgt derzeit bereits eine teilweise Nutzung erneuerbarer Energien. Auf den Dachflächen der bestehenden Gebäude sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zur solaren Energiegewinnung installiert.

23.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen enge funktionale Zusammenhänge und Wechselwirkungen, insbesondere zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tieren sowie dem Menschen. Veränderungen oder Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter wirken sich regelmäßig auch auf deren Wechselbeziehungen aus.

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Flora und Fauna ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits deutlich beeinträchtigt. Die bestehende gewerbliche Nutzung als Autohaus führt zu einer weitgehenden Einschränkung na-

türlicher Bodenfunktionen, einer verminderten Versickerung von Niederschlagswasser sowie einem erhöhten Oberflächenabfluss. Darüber hinaus können nutzungsbedingte stoffliche Einträge in Boden und Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Die großflächige Versiegelung beeinflusst zudem die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Insbesondere während der Sommermonate kommt es zu einer erhöhten Wärmeaufnahme und Aufheizung der versiegelten Flächen, wodurch lokal belastende mikroklimatische Bedingungen entstehen können. Diese können sich nachteilig auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen auswirken. Aufgrund der räumlich begrenzten Ausdehnung der Effekte sind die Auswirkungen jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt und insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Insgesamt sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet bereits deutlich vorbelastet.

24. Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

24.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Nutzungssituation unverändert erhalten. Der nördliche Bereich ist durch das bestehende Autohaus sowie zugehörige versiegelte und teilversiegelte Flächen geprägt. Der südliche Bereich wird bereits überwiegend als Ausstellungsfläche für PKW im Außenbereich genutzt und weist nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Da der Flächennutzungsplan für den südlichen Bereich bereits eine gemischte Baufläche dargestellt, besteht unabhängig von der aktuellen Planaufstellung die Möglichkeit einer künftigen baulichen Entwicklung durch einen weiteren Bebauungsplan. Somit kann auch ohne das vorliegende Verfahren eine zusätzliche Inanspruchnahme oder Veränderung von Biotopstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Kurzfristig ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

24.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Versiegelungsgrad bestehen. Der nördliche Bereich ist bereits baulich genutzt, während der südliche Bereich überwiegend als Ausstellungsfläche für PKW teilversiegelt ist.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Neuversiegelung erfolgt zunächst nicht. Aufgrund der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan besteht jedoch weiterhin die planungsrechtliche Möglichkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan. Damit bleibt das Potenzial für eine weitere Versiegelung grundsätzlich bestehen. Die bereits eingeschränkten Bodenfunktionen bleiben unverändert beeinträchtigt

24.3 Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation hinsichtlich der Versiegelung und der Grundwasserneubildung zunächst unverändert. Die durch die vorhandene Flächenbefestigung eingeschränkte Versickerung der Böden sowie der bestehende Oberflächenabfluss bleiben bestehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt. Die dort vorhandene Nutzung als Autohaus sowie die bestehenden versiegelten Flächen bleiben erhalten. Der südliche Bereich ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant, weist jedoch bereits teilversiegelte Flächen auf, die als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Fahrzeuge genutzt werden. Da der Flächennutzungsplan diesen Bereich als gemischte Baufläche darstellt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung auch ohne das vorliegende Planungsverfahren.

Zusätzliche Versiegelungen würden durch die Nichtdurchführung der Planung zunächst nicht eintreten. Langfristig sind jedoch auch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan weitere bauliche Entwicklungen im Rahmen der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben nicht auszuschließen.

24.4 Schutzgüter Klima und Luft

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden klimatischen Bedingungen unverändert. Die versiegelten Flächen führen weiterhin zu einer lokalen Erwärmung und reduzierten Verdunstung.

Zusätzliche Auswirkungen auf Klima und Luft treten kurzfristig nicht ein. Da der Bereich jedoch im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, besteht weiterhin die Möglichkeit zukünftiger zusätzlicher Versiegelung, die mittel- bis langfristig mikroklimatische Auswirkungen verursachen könnte. Die bestehende Vorbelastung durch Verkehr und gewerbliche Nutzung bleibt bestehen

24.5 Schutzgut Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende technisch-gewerblich geprägte Erscheinungsbild erhalten. Der nördliche Bereich ist durch die Bebauung (Autohaus) geprägt, der südliche Bereich durch die Ausstellungsfläche.

Kurzfristig erfolgt keine zusätzliche Veränderung des Landschaftsbildes. Da jedoch bereits im Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, kann auch ohne das aktuelle Verfahren eine zukünftige weitere Überplanung erfolgen. Dabei bleibt das Entwicklungspotential für eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes grundsätzlich bestehen.

24.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet keine relevanten Sachgüter oder Kulturgüter vorhanden sind, würden sich bei einer Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen in der Zukunft ergeben.

24.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine unmittelbaren Veränderungen für das Schutzgut Mensch. Die bestehende gewerbliche Nutzung bleibt erhalten.

Immissionsbelastungen durch Verkehr und gewerbliche Nutzung bleiben bestehen. Da der Flächennutzungsplan eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht, können auch ohne das aktuelle Verfahren künftig zusätzliche Nutzungen und damit verbundene Emissionen entstehen. Kurzfristig sind jedoch keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Bevölkerung insgesamt ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine unmittelbaren Änderungen. Die bestehende Nutzungsstruktur bleibt erhalten. Gleichzeitig ermöglicht die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche weiterhin die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit eine zukünftige bauliche Entwicklung. Somit bleibt das Entwicklungspotenzial des Gebietes grundsätzlich bestehen, ohne dass es im Rahmen der Nullvariante bereits umgesetzt wird.

25. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben. Diese erheblichen Auswirkungen sind unter anderem anhand der in den Ziffern aa) bis hh) der Anlage 1 Nr. 2 b) BauGB aufgeführten Aspekte zu prüfen und zu bewerten. Dabei sind Art, Intensität, räumliche Reichweite und Zeitdauer des Auftretens der projektspezifischen Wirkfaktoren abzuschätzen und hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen insbesondere auf die Schutzgüter zu beurteilen. Die Bewertung berücksichtigt auch Wirkungen auf Funktionen und Funktionsbeziehungen, die außerhalb des Vorhabengebiets bestehen.

- Baubedingte Wirkfaktoren entstehen durch alle Maßnahmen und Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens durchgeführt werden.
- Anlagenbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Errichtung, der Nutzung und der technischen Ausstattung der geplanten baulichen Anlagen im Planungsgebiet. Sie umfassen Einwirkungen, die nicht direkt mit den Bauarbeiten zusammenhängen, sondern durch die strukturellen und funktionalen Eigenschaften der Anlagen entstehen.
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen während des laufenden Betriebs des Bauvorhabens und umfassen alle Einwirkungen, die durch die Nutzung der Anlagen auf die Umweltgüter nach dem Baugesetzbuch auftreten können. Dazu zählen insbesondere Verkehrsaufkommen, Lärm, Energieverbrauch, Abfall- und Abwasseraufkommen sowie Emissionen.

Die Wirkfaktoren werden in vier Kategorien aufgeteilt, diese werden wie folgt definiert:

- HOCH: Die Auswirkung ist deutlich, umfangreich oder langfristig, führt zu wesentlichen Veränderungen des Schutzgutes
- MÄSSIG: Wirkung ist erkennbar, aber nicht gravierend; Änderungen sind teilweise reversibel oder können durch Maßnahmen gemildert werden.
- GERING: Auswirkungen sind kaum spürbar, örtlich begrenz oder von kurzer Dauer; Schutzgut nur minimal betroffen.
- KEINE: Keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut; Vorhaben ist neutral oder irrelevant.

Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu intensivieren. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich.

25.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Baufeldfreimachung - Habitatverlust während der Bauphase - Störung durch Baulärm, Erschütterungen, Baustellenbeleuchtung, baustellenverkehr - Gefahr der Tötung - Bodenverdichtung - Staubablagerung auf Vegetation - Eintrag von Schadstoffen	MÄSSIG da verschiedene Lebensräume direkt beeinträchtigt werden und Rodungen sowie Boden- und Geländearbeiten zu Verlusten von Lebensräumen führen können. Zusätzlich besteht durch Baulärm und Staubentwicklung eine Vertreibungsgefahr für Tiere, wodurch die biologische Vielfalt merklich beeinflusst wird.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme - Versiegelung von Lebensraum - Verlust von Vegetationsflächen - Zerschneidung/Barrierewirkung durch bauliche Anlagen - Lichtemissionen	*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Geringfügige Zunahme von Verkehrslärm, Luftschadstoffen - Zuname von Lichtemissionen	GERING da es sich um die geordnete Fortführung eines bestehenden Kfz-Gewerbes handelt und keine unverträglichen Zusatzemissionen entstehen.

Insgesamt führt das Vorhaben daher zwar zu erkennbaren Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten, diese sind jedoch überwiegend lokal begrenzt.

Die Bebauung des Plangebiets führt teilweise zu zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen, was mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen einhergeht. Ein positiver Beitrag für Pflanzen wird durch die Realisierung des Begrünungskonzepts geleistet. Dieses ersetzt nicht den Verlust an bodengebundenen Freiflächen, leistet aber einen Ausgleich durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Wird im Laufe der Planung ergänzt

25.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Bodenabtrag und Umlagerung - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge - Beeinträchtigung von Bodenfunktionen - Baustellenbedingte Schadstoffeinträge	MÄSSIG da Boden- und Geländearbeiten die Bodenstruktur verändern und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Zusätzlich besteht durch Bauabfälle und Emissionen von Maschinenbetrieb oder Treibstofflagerung eine erhöhte Gefahr der Bodenverschmutzung. Die Flächen sind jedoch durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits stark vorbelastet.
Anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Dauerhafte Bodenversiegelung - Thermische Belastung des Bodens durch aufgeheizte versiegelte oder teilversiegelte Flächen - Überbauung von Boden - Bodenabtrag - Eintrag von Schadstoffen	MÄSSIG da die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt wird, wodurch lokale Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt und Nährstoffkreislauf beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen sind jedoch begrenzt und durch geeignete Versickerungsmaßnahmen steuerbar.

Da im Nordwesten des Plangebiets bereits versiegelte und bebaute Flächen vorhanden sind und die südlichen Freiflächen bereits als Ausstellungsflächen teilversiegelt genutzt werden, ist die zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Insgesamt zeigt sich, dass die negativen Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen lokal begrenzt und durch Maßnahmen steuerbar sind. Ein Teil der Eingriffe ist jedoch dauerhaft (Versiegelung, Veränderung der Bodenstruktur), sodass langfristig eine mäßige bis geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen bestehen bleibt.

Wird im Laufe der Planung ergänzt

25.3 Schutzgut Wasser

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Veränderung der Versickerung während der Bauphase - Erhöhter Oberflächenabfluss - Eintrag wassergefährdender Stoffe	GERING bis MÄSSIG da die Eingriffe während der Bauphase die lokale Wasserführung beeinflussen können und Bauabfälle sowie Emissionen zu Wasserbelastungen führen können. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und durch Schutzmaßnahmen wie Erosionsschutz und fachgerechte Abfallentsorgung steuerbar.

Anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Reduzierung der Grundwasserneubildung - Erhöhter Oberflächenabfluss - Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes - Ableitung von Niederschlagswasser - Erhöhte Wasser und Abwassermenge - Durch dauerhafte Flächenversiegelung wird die natürliche Versickerung verringert - Eintrag von Schadstoffen	MÄSSIG da die Versickerung durch versiegelte Flächen lokal eingeschränkt wird.

Insgesamt zeigt sich, dass durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen die negativen Effekte auf Wasser und Abwasserentsorgung kontrollierbar bleiben, während einige lokale Veränderungen durch die Flächenversiegelung dauerhaft bestehen.

25.4 Schutzgüter Klima und Luft

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Staubemission durch Bauarbeiten - Abgase von Baumaschinen - Kurzfristige Beeinträchtigung der lokalen Luftqualität - Temporäre Veränderung des Mikroklimas durch Vegetationsentfernung	GERING da die Emissionen durch Maschinenbetrieb, Treibstofflagerung oder Bauabfälle nur temporär während der Bauphase auftreten und lokal begrenzt sind. Mit üblichen Schutzmaßnahmen wie Staubbindung und fachgerechter Lagerung von Treibstoffen können die Auswirkungen auf die Luftqualität weiter minimiert werden.
Anlagen- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Veränderung lokaler Luftströmung - Aufheizung durch versiegelte Flächen - Reduktion klimawirksamer Vegetation - Emissionen durch mehr Verkehrsaufkommen	GERING da das Plangebiet keine übergeordnete Kaltluftbahn darstellt und die Emissionen nur temporär und lokal begrenzt auftreten. Durch Maßnahmen wie Staubbindung und fachgerechte Lagerung von Treibstoffen können die Auswirkungen auf die Luftqualität weiter minimiert werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingestuft, da sie lokal begrenzt, temporär bzw. durch technische und planerische Maßnahmen kompensierbar sind.

25.5 Schutzgut Landschaft

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	GERING da bauliche Maßnahmen das Landschaftsbild nur lokal und temporär beeinflussen.
Anlagen- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes - Verkehrsaufkommen	GERING da sich die geplante Nutzung in die gewerblich vorprägte Umgebungs-

	- Werbeanlagen und Außenbeleuchtung	struktur entlang der Groß-Umstädter Straße einfügt und keine empfindlichen Landschaftsräume überplant werden.

Durch bauliche Maßnahmen kann das bestehende Landschaftsbild lokal verändert werden. Die Veränderungen betreffen hauptsächlich vorbelastete Gewerbeflächen und sind visuell moderat wahrnehmbar. Die Auswirkungen werden daher als gering eingestuft.

25.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Baubedingte Wirkfaktoren	- Baulärm - Staubbelastung - Erschütterungen - Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Baustellenverkehr	MÄSSIG da Emissionen, Staub, Lärm und Baustellenverkehr nur während der Bauphase auftreten und lokal begrenzt sind. Mit geeigneten Maßnahmen wie Lärm- und Staubschutz, Verkehrsführung und zeitlicher Begrenzung von Arbeiten können die Auswirkungen auf die Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung weiter minimiert werden.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	- Veränderung der Wohnqualität - Visuelle Beeinträchtigung	GERING da durch Einhaltung von Gebäudehöhen und Abstandsflächen keine direkten oder relevanten Beeinträchtigungen für die Gesundheit oder Lebensqualität der Bevölkerung zu erwarten sind.
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	- Verschlechterung der Luftqualität - Zunahme von Lärm - Lichtimmissionen	GERING da die durch die geplante Nutzung verursachten Luft- und Lärmemissionen nur in geringem Umfang auftreten, alle relevanten immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte deutlich unterschreiten und aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens sowie des Abstands zur Wohnbebauung keine relevanten Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu erwarten sind.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit daher als gering eingestuft.

25.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Art der Wirkfaktor	Wirkfaktoren	Erheblichkeit
Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren	--	KEINE da im Plangebiet keine relevanten Sachgüter oder archäologischen Funde bekannt sind. Potenzielle Beeinträchtigungen sind daher theoretischer Natur und nicht zu erwarten.

Es sind keine kulturellen Erben oder sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

25.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Plangebiet bestehen keine Anlagen, von denen erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Zur Minimierung von Emissionen und Immissionen werden die eingesetzten Techniken, Bauverfahren und Materialien nach Möglichkeit dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen und entsprechend eingesetzt. Dabei ist jederzeit auf einen schonenden Umgang mit der Umwelt zu achten.

Während der Bauphase anfallende Abfälle werden gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften entsorgt oder, sofern möglich, einer Wiederverwertung zugeführt. Anfallende Schmutzwässer sind auch während der Bauzeit ordnungsgemäß in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Im laufenden Betrieb sind im Plangebiet keine Anlagen vorgesehen, in denen Abfälle in erheblichem Umfang anfallen. Entstehende Abfälle werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben entsorgt oder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt ebenfalls gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften. Anfallende Schmutzwässer werden in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Hinsichtlich möglicher Risiken besteht für die Gefährdungsabschätzung von Kampfmittelverdachtsflächen ein weiterer Erkundungsbedarf. Entsprechende Untersuchungen sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen, um potenzielle Gefährdungen auszuschließen.

25.9 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, die zum Teil bereits teilversiegelt sind für eine bauliche Erweiterung in Anspruch genommen werden.

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

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

26. Maßnahmenkonzept

26.1 Artenschutzmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

26.2 Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Quantifizierung des Eingriffs und zur Bemessung des gegebenenfalls eintretenden Ausgleichserfordernisses ist eine

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese erfolgt nach den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Erfassung und Darstellung des Bestandes:

Zur Bestandserfassung der im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) relevanten Biotop- und Nutzungstypen und ihrer kennzeichnenden Vegetation wurden Begehungen des Plangebiets durchgeführt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,68 ha.

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß den Vorgaben KV bildet die Grundlage für die rechnerische Biotopwertbilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Bewertung wird folgendermaßen begründet:

- Standortfremde Hecken-/Gebüsche (20 ÖP): Der entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Streifen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.3 als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind dort „Gehölze so anzupflanzen und zu unterhalten, dass sie als Sichtschutz dienen“. Da keine Vorgaben zur Verwendung heimischer oder gebietseigener Arten bestehen, wird die Fläche als standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzung bewertet. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bestand in Form einer Schnitthecke.
- Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung (6 ÖP)
- Dachfläche nicht begrünt (3 ÖP): Im nordwestlichen Bereich werden entsprechend der Festsetzung einer GRZ von 0,4 rechnerisch 40 % der Fläche als Dachfläche in Ansatz gebracht.

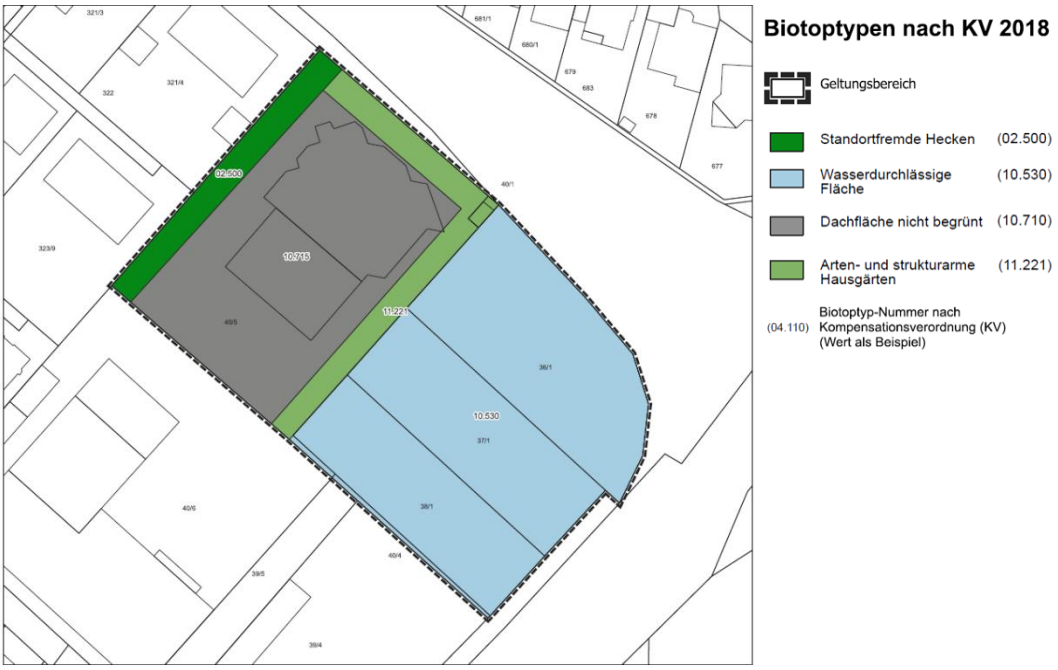


Abbildung 21: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026)

Erfassung und Darstellung der Planung:

Die Angaben für den Plan-Zustand werden folgendermaßen entsprechend der KV bewertet:

- Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsche im Innenbereich (20 ÖP): festgesetzte Pflanzfläche mit Ziffer 1.
- Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (3 ÖP): die Grundfläche der vorhandenen Trafostation sowie die Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“.
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (6 ÖP): wasserdurchlässig bzw. geschotterten Freiausstellungs- und Verkaufsflächen des Autohauses
- Dachfläche nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung (6 ÖP)
- Neuanlage strukturreicher Hausgärten (20 ÖP): festgesetzte Pflanzfläche mit Ziffer 3.
- Wiesen im besiedelten Bereich (23 ÖP): festgesetzte Pflanzfläche mit Ziffer 2.

– Einzelbaum einheimisch, standortgerecht: Nach den zeichnerischen Festsetzungen sind 6 Bäume neu anzupflanzen.

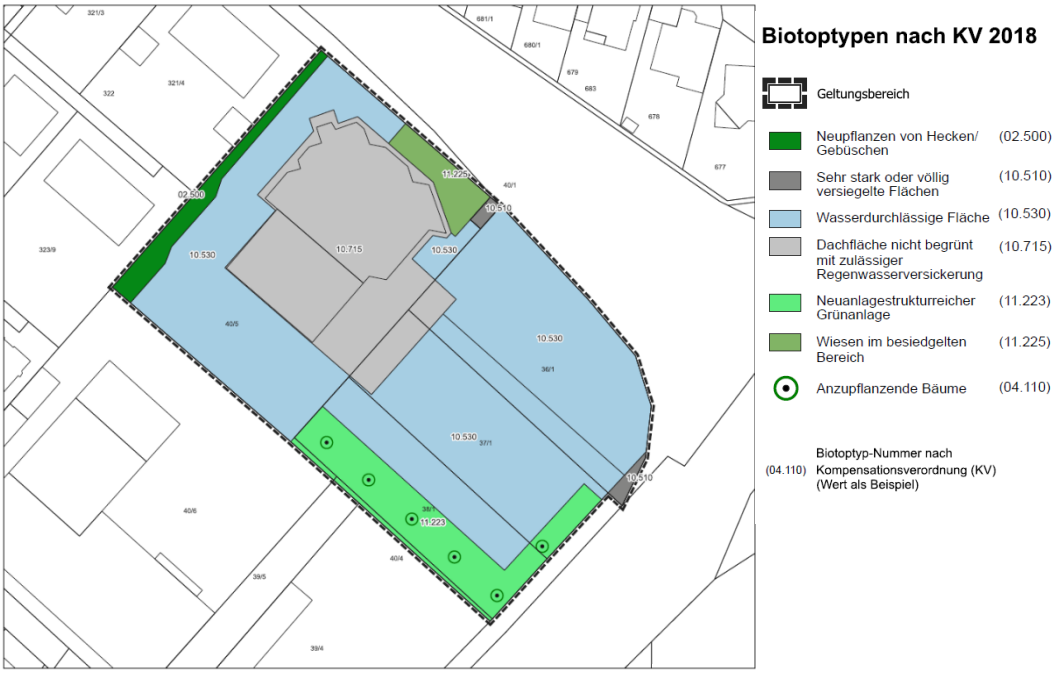


Abbildung 22: Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2026)

Bilanzierung:

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt.

Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					WP / m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert (WP)	
						vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8
1. Bestand vor Eingriff									
02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche			Anpflanzungsfläche B-Plan Nr. 3.3	**20**	380		**7.600**	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-			**6**	3.535		**21.210**	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	-		GRZ 0,4	**3**	1.310		**3.930**	
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	-		Grundstücksfreiflächen: Vorgärten, Grünanlagen oder Nutz- sowie Ziergärten	**14**	1.585		**22.190**	
Summe						**6.810**		**54.930**	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz									
02.500	Neuanpflanzen von Hecken/Gebüschen, Innenbereich	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.3	**20**		200		**4.000**
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	-		Trafo	**3**		18		**54**
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	-		Fuß- und Radwege	**3**		26		**78**
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-			**6**		4.085		**24.510**
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung	-			**6**		1.635		**9.810**
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.5	**20**		683		**13.660**
11.225	Wiesen im besiedelten Bereich	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.4	**23**		163		**3.749**
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	-		siehe textl.Festsetzung Nr. 10.1	**34**		30		**1.020**
	Flächenausgleich Bäume						- 30		
						6.810	**6.810**	**54.930**	**56.881**
							Defizit		**-1.951**

* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

*** Berechnung Biotoptyp 04.110**

Bei den Typen der Nr. 04.100 bis 04.500 Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Nutzungstyps.
Bei Neupflanzungen sind in Abhängigkeit vom Stammumfang in 1 m Höhe in der Regel folgende Traufflächen zu unterstellen:

unter 16 cm: 1 qm
ab 16 cm bis unter 20 cm: 3 qm
ab 20 cm: 5 qm
Großbäume: fallweise

Für den Bebauungsplanes beträgt der Biotopwert des Bestandes 54.930 Wertpunkte. Der Biotopwert der Planung beträgt 56.881 Wertpunkte. Somit ergibt sich ein Überschuss von 1.951 Wertpunkten. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Eine externe Kompensation ist daher nicht erforderlich.

27. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Im Gebiet befindet sich derzeit eine gewerblich genutzte Fläche. Der Bebauungsplan ermöglicht der Firma eine Erweiterung an ihrem bisherigen Standort. Die geplante Nutzung findet im Plangebiet bereits statt. Die Expansion der Firma an einem anderen Standort ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

D. Zusätzliche Angaben

28. Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Groß Umstädter Straße 87“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

29. Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Die Stadt Dieburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Groß Umstädter Straße 87“ die planungsrechtliche Sicherung und geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegrundstücks (Autohaus) zur Nachverdichtung und betrieblichen Neuordnung.

Das ca. 0,68 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/1, 37/1, 38/1 40/1, 40/4 und 40/5 der Gemarkung Dieburg. Es schließt nordwestlich an einen Bereich mit rechtskräftigem Bebauungsplan an, während der südöstliche Teilbereich bislang im Außenbereich lag.

Das Plangebiet ist anthropogen stark vorbelastet und wird derzeit als Autohaus mit dazugehörigen Kfz-Ausstellungs-, Erschließungs- und Lagerfläche genutzt. Planerisch ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes für das Autohaus vorgesehen. Die Freiausstellungs- und Verkaufsflächen werden teils mit Pflasterbelag, teils als wasserdurchlässige Befestigung fortgeführt bzw. neu geordnet.

Zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen enthält der Bebauungsplan umfassende grünordnerische Festsetzungen:

- Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind als extensiv gepflegte, krautreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Anpflanzflächen und -maßnahmen.
- Es werden 6 standortgerechte Bäume neu gepflanzt.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Mensch sind die Auswirkungen als mäßig bis gering, für die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild als gering einzustufen. Für Kultur und sonstige Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.

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

30. Quellen (gem. Anlage 1 Nr.3d BauGB)

Fachgesetze

Siehe Kapitel 3, Teil A.

Gutachten

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG)
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL Hessen), Oktober 2020; [http://wrrl.hessen.de/]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem** (NATUREG), Oktober 2020; [http://natureg.hessen.de/Main.html]
- **BodenViewer Hessen** (BodenViewer), Mai 2023; [https://bodenviewer.hessen.de/]
- **Geologie-Viewer Hessen** (Geologie-Viewer); September 2024, [https://geologie.hessen.de/]
- **Wind-Atlas Hessen** (Wind-Atlas), Mai 2023; [https://windrosen.hessen.de].

- **Grund- und Trinkwasserschutz Hessen** (GruSchu), September 2024; [https://gruschu.hessen.de/]
- **Deutscher Wetterdienst (DWD):** Vieljährige Mittelwerte der Station Darmstadt (Stations-ID 917), Referenzperiode 1991–2020. Offenbach am Main.
- **RP Darmstadt (2010):** Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)