



STADT BENSHEIM

Stadtteil Auerbach

Bebauungsplan BA 3E

„Verlängerte Mierendorffstraße“

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

**BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
VOM 17.09.2009**

Sartorius + Partner

Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
1.3	Planungsvorgaben	3
2.	PLANUNGSINHALT.....	4
2.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	4
2.2	Bauliche Nutzung und Gestaltung der Baukörper	4
3.	ERSCHLIEßUNG	6
4.	UMWELTBERICHT	7
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	7
4.2	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes	8
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	8
4.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	12
4.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
4.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
4.4.	Zusätzliche Angaben	16
4.4.1	Verwendete Verfahren, Auftreten von Schwierigkeiten.....	16
4.4.2	Monitoring	16

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll auf Initiative eines privaten Grundstückseigentümers eine Fläche am Ende der Mierendorffstraße im Anschluss an die bebaute Ortslage von Auerbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Zwecke der Abrundung des Ortsrandes einbezogen werden. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Flurstückes 123/2 in der Flur 2, Gemarkung Auerbach geschaffen werden. Die betreffende Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht für eine entsprechende Abrundung der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung an.

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich derzeit um eine Außenbereichsfläche in Ortsrandlage. Da für eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstückes das Flurstück 126/4 in die Planung einbezogen werden muss, soll die Abrundung nicht über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sondern über einen Bebauungsplan erfolgen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Auerbach am Ende der Mierendorffstraße und umfasst die Flurstücke 123/2, 126/4, 362/37 teilweise, 362/38 teilweise in der Gemarkung Auerbach, Flur 2. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.122 m².

Das Flurstück 126/4 war bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 3B (mit 1. Änderung).



1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Restriktionen aus Sicht der Regional- und Landesplanung, die der beabsichtigten Bauleitplanung entgegenstünden, sind nicht zu erkennen. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 25.03.2008 mitgeteilt, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit 15.03.2001) stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

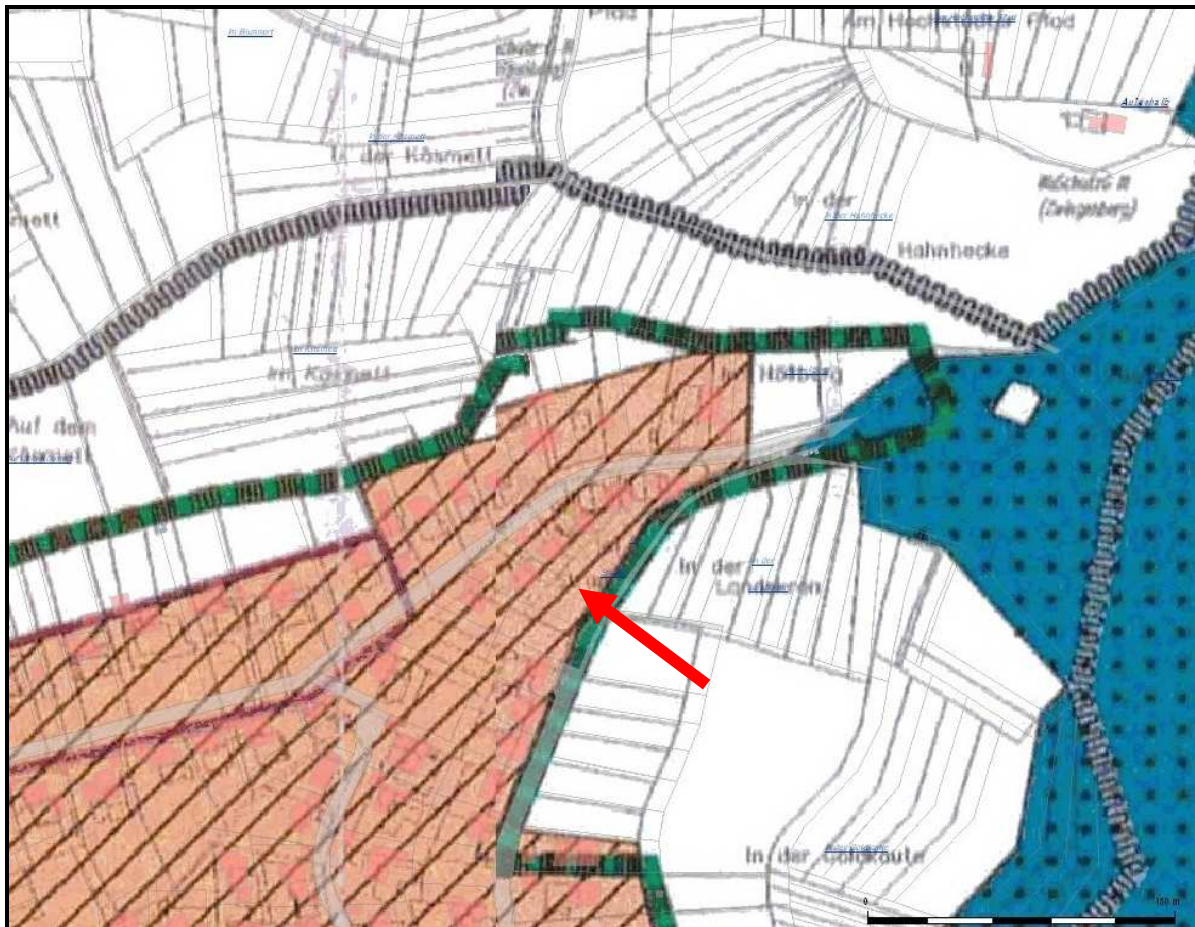


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

2. PLANUNGSINHALT

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das derzeit dem Außenbereich zuzuordnende Flurstück 123/2 soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die nordwestlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 123/3, 124/7, 124/5, 125/6 und 125/3) entlang der Ernst-Ludwig-Promenade sind durch eine bauliche Nutzung bereits entsprechend geprägt. Auch südlich ist im Bereich der Mierendorffstraße Bebauung vorhanden. Lediglich das Flurstück 126/4 ist noch unbebaut. In räumlicher und städtebaulicher Hinsicht ist somit eine bauliche Prägung des einzubeziehenden Flurstückes durch den angrenzenden Bereich vorhanden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² können auf dem Flurstück 123/2 max. zwei neue Baugrundstücke entstehen. Vorgesehen sind Grundstücke mit einer Größe von ca. 586 und 552 m². Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen vom Wendehammer am Ende der Mierendorffstraße ausgehenden, ca. 46 m langen Erschließungsweg. Vorgesehen ist eine Breite von 5 Metern, wodurch sowohl Pkw-Begegnungsverkehr als auch ein problemloses Ein- bzw. Ausfahren auf die Grundstücke ermöglicht wird.

Für die ordnungsgemäße Erschließung ist es erforderlich, dass vom Flurstück 126/4 ein Geländestreifen mit einer Breite von 2,5 m für die geplante Erschließungsstraße abgegeben werden muss. Eine entsprechende vertragliche Regelung wurde zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern bereits getroffen.

Im Rahmen der neuen Planung wurde für das Grundstück 126/4 die restriktive Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt und die Fläche für Garagen herausgenommen. Eine Errichtung von Grenzgaragen ist in diesem Bereich auf Basis von § 23 Abs. 5 BauNVO jedoch auch weiterhin möglich. Die überbaubare Fläche sowie die Firststrichung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung der Baukörper

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan BA 3B gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen, damit die Einrichtung einer separaten Einliegerwohnung im Souterrain möglich ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl festgelegt. Flächen für Stellplätze und Garagen werden für die neuen Baugrundstücke nicht mehr festgesetzt, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Regelungen der HBO (§ 6 Abstandsflächen) sind zu beachten.

Zur geordneten Einbindung in die umgebende Bebauung am Ortsrand sind Festsetzungen zur Gebäudehöhe notwendig. Daher werden beschränkende Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen und zur harmonischen Einbindung der geplanten Wohngebäude in das bestehende Ortsbild getroffen. Die zulässige Gebäudehöhe lehnt sich an die umgebende Bebauung an. Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35° zulässig.

Weitere baugestalterische Festsetzungen nach § 81 HBO werden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden seitens der Nachbarschaft Bedenken gegen die Planung vorgebracht, welche im Rahmen der erneuten Entwurfsplanung weitestgehend berücksichtigt wurden.

An der grundsätzlichen Entscheidung, im Bereich der verlängerten Mierendorffstraße zwei neue Baugrundstücke auszuweisen, wurde jedoch festgehalten. Der Bereich ist im seit 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim als Wohnbaufläche dargestellt, so dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die im FNP vorbereitete städtebauliche Entwicklung vollzogen wird. Zudem besteht grundsätzlich kein rechtlicher Anspruch auf „freie Aussicht“. Hierbei ist auch unerheblich, ob sich durch die geplante Bebauung der wirtschaftliche Wert eines Grundstückes vermindert (Urteil VGH Mannheim, 1999). Die geplante Bebauung an sich ist somit nicht zu beanstanden, da keine übermäßige Beeinträchtigung auf die vorhandene Nachbarbebauung von ihr ausgeht.

Zur Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken wurde die Planung jedoch zusätzlich optimiert und die Beeinträchtigungen auf die Nachbarbebauung in der Ernst-Ludwig-Promenade auf ein zu erduldenes Mindestmaß reduziert.

Hierzu wurde die ursprünglich zusammenhängende überbaubare Fläche auf den Flurstücken 126/4 und 123/2 (Kennziffer 1) geteilt und von 676 m² auf 407 m² reduziert. Auch die nördliche überbaubare Fläche auf dem Flurstück 123/2 (Kennziffer 2) wurde von 180 m² auf 147 m² verkleinert. Zwischen den einzelnen Bauernstern verbleibt somit ein Abstand von jeweils 9 m. Weiterhin wurde die geplante Bepflanzung entlang der Grundstücke zur Ernst-Ludwig-Promenade auf die Ostseite (Straße/Weg) verschoben, so dass eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das nördliche Grundstück (Kennziffer 2) von 0,3 auf 0,25 (GRZ) und von 0,4 auf 0,3 (GFZ) herabgesetzt sowie für die südlichen Grundstücke (Kennziffer 1) auf 0,2 (GRZ) bzw. 0,3 (GFZ) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen liegen somit deutlich unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen von 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) für Wohngebiete.

Hierdurch wird insgesamt eine der Lage am Ortsrand sowie des topographischen Zuschnitts der Grundstücke angemessene Abstufung der überbaubaren Fläche von dem bereits bebauten Teil der nördlichen Mierendorffstraße 38-42 (GRZ 0,25 / GFZ 0,45) zur Bebauung an der Ernst-Ludwig-Promenade erreicht. Die Stellung der Gebäude wurde zudem (analog zum B-Plan BA 3B) durch Angabe der Firstrichtung hangparallel festgesetzt.

3. ERSCHLIEßUNG

Die zwei neuen Baugrundstücke können grundsätzlich an die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen im Baugebiet angeschlossen werden. Die Entwässerung der neuen Anwesen erfolgt über den neu zu erstellenden (zu verlängernden) Kanal in der Mierendorffstraße.

Auswirkungen auf die städtische Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich durch den zusätzlichen Anschluss von max. 4 Wohneinheiten nicht.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über den Bestand bereits gegeben und auch für das geplante Bauvorhaben durch das kommunale Wasserversorgungsnetz gesichert. Dabei muss zur Brandbekämpfung eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein (DIN 14090).

Ein Wendehammer in der verlängerten Mierendorffstraße ist nicht vorgesehen und nicht zwingend erforderlich. Ein rückwärtiges Befahren der verlängerten Mierendorffstraße durch Müllfahrzeuge ist allerdings nicht möglich. Die Abholung der Mülltonnen ist in der Abfallsatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (§ 17 Abs. 7 und 8) ausreichend geregelt. So sind die Abfallbehälter an gut erreichbarer Stelle an dem zur Fahrbahn liegenden Rand des Gehwegs oder - soweit keine Gehwege vorhanden sind - am äußersten Fahrbahnrand für eine gewünschte Entleerung bereitzustellen.

Der vorhandene Sandfang vor der Parzelle 123/2 wird erhalten und so baulich ertüchtigt, dass dieser für Kfz (Rettungsdienste) geeignet ist. Der technische Aufbau der Straße erfolgt gemäß den geltenden technischen Regelwerken mit 50 cm Fahrbahnaufbau und Betonverbundsteinpflaster als Mischfläche. Die Natursteinmauer auf der Ostseite ist dabei zu schützen und zu erhalten.

Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

4. UMWELTBERICHT

Da es sich bei der vorliegende Planung um eine Nachverdichtung handelt, hätte der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden können. Aufgrund der sensiblen Lage im Ortsrandbereich wurde jedoch das normale zweistufige Verfahren gewählt und gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung der Bauleitplanung erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. In § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) sind die Umweltbelange neu gegliedert und teilweise ergänzt, wie z. B. die in § 1a aufgeführten Belange zur Eingriffsregelung und zum Bodenschutz.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB definiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Planung zu erwarten sind, kann der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung relativ kurz ausfallen.

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung des bestehenden Ortsrandes im Nordosten von Bensheim-Auerbach im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung geschaffen werden. Hierdurch können zwei neue Baugrundstücke in bester Lage entstehen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erschließung.

Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, die zulässigen Wohneinheiten werden auf max. 2 pro Wohngebäude begrenzt. Die bauliche Ausnutzung richtet sich nach der umgebenden Bebauung (GRZ 0,2 bzw. 0,25 / GFZ 0,3). Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss sowie durch max. zulässige Traufwand- und Firsthöhen begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gerätehütten an der Nachbargrenze) sowie Stellplätze und Garagen zugelassen werden.

Der geplante Erschließungsweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs werden zu den grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser ergänzt.

Der Bedarf an Grund und Boden innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

Erschließungsweg	240 m²
Neue Baugrundstücke (Flurstück 123/2)	1.138 m²
Gesamtbedarf	1.378 m²

4.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist (soweit lokalisierbar) das Plangebiet als „Siedlungsbereich-Bestand“, im Entwurf des Regionalplans Südhessen 2007 als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ dargestellt. Die Planung entspricht somit den zukünftigen Zielen der Raumordnung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Sonstige, für den Bebauungsplan bedeutsame, Fachpläne liegen nicht vor.

Folgende einschlägige Fachgesetze und Verordnungen sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I Nr. 36 vom 16.07.1999)
- Gesetz über die Erkundung, Sicherung und Sanierung von Altlasten (Hessisches Altlastengesetz - HAltlastG) vom 20. Dezember 1994 (letzte Aktualisierung am 31. Oktober 1998).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 23.03.2002
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 01.09.2005
- Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 79/409/EWG des Europäischen Rates vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie).

Die in diesen Gesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere im Hinblick auf Vermeidung, Minimierung und Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange diene insbesondere der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Grund und Boden keine besonderen Beeinträchtigungen durch die Planung hervorgerufen werden.

4.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Vorbemerkung

Die Ermittlung der möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung setzt eine Bestandsaufnahme voraus, die den bestehenden Zustand der einzelnen Faktoren des Naturhaushalts erfasst. Die Pflicht zur Bestandsaufnahme bedeutet jedoch nicht, dass der betroffene Planungsraum etwa über Monate hinweg zu beobachten ist, um alle tatsächlichen vorhandenen Spezies und Populationen der Tier- und Pflanzenwelt zu erfassen. Ermittlungen, die keine zusätzlichen Erkenntnisse versprechen sowie Ermittlungen, deren Aufwand zu den möglicherweise zu erzielenden Erkenntnissen außer Verhältnis stehen, sind nicht zwingend erforderlich. Je typischer die Gebietsstruktur ist (hier: monotone Rebfläche), desto eher kann auch auf typische Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden. Ein bloßer Verdacht rechtfertigt keine intensiven fachlichen Untersuchungen bzw. faunistische Bestandsaufnahmen. Insofern wird der folgende Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung als angemessen betrachtet.

Das Grundstück Nr. 123/2 wird derzeit als Rebfläche bewirtschaftet. Es handelt sich um einen 33 Jahre alten, intensiv genutzten Weinberg, der in Bezug auf die weiträumigen Weinbergflächen östlich des Gebietes nur eine untergeordnete Rolle einnimmt. Obstgehölze sind hier nicht vorhanden.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Teilfläche zum Anbau von Tomaten und Sommerblumen genutzt. Die Fläche ist zum östlich angrenzenden Weg (verlängerte Mierendorffstraße) eingezäunt.

Das Grundstück Nr. 126/4 wird als Nutzgarten bewirtschaftet und ist ebenfalls eingezäunt. Im oberen Grundstücksbereich, an der östlichen Grenze entlang des Weges befinden sich zwei Lagerplätze für Holz, Betonplatten, Dachziegel und ähnliche Baumaterialien. Dazwischen sind ein Flieder, ein Hartriegel sowie mehrere Pfirsichbäume vorhanden. Im mittleren Bereich des Gartens befinden sich eine Hütte und ein Wassertank. Auf der Fläche wurde eine Vielzahl von Johannisbeersträuchern gepflanzt. Im unteren Bereich sind zudem weitere Pfirsich- und Sauerkirschbäume (Halbstämme) vorhanden. Neben den Beerensträuchern werden Kartoffeln, Kohl und weitere Gemüsesorten angebaut. Die Fläche wird intensiv gepflegt, Wildkräuter sind kaum vorhanden.

Die Gemüsebeete bieten verschiedenen Insekten, wie Wildbienen, Hummeln und Schmetterlingen Lebensraum. Besonders geschützte Schmetterlingsarten wurden nicht gefunden. Die Früchte der Beerensträucher und Obstbäume ziehen Insekten und Vogelarten an. Während der Baumaßnahmen werden die Vögel auf Flächen in der Umgebung ausweichen. Dasselbe gilt für Insekten. Nach Abschluss der Arbeiten kann die ökologische Funktion in den Gärten wieder hergestellt werden und Vögeln und Insekten Lebensraum bieten.



Abbildung 3: Blick nach Westen auf das Grundstück 126/4.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Umweltprüfung wurden keine fundierten Hinweise auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefunden. An Wirbeltieren können aufgrund der angetroffenen Biotopstrukturen Zauneidechse, Blindschleiche und Schlingnatter im Gebiet vermutet werden. Die erwähnten Arten finden jedoch ausreichend Lebensraum in den östlich angrenzenden Hanglagen, in die sie ausweichen können. Eine direkte Beeinträchtigung der genannten Arten ist durch die geplante Bebauung somit nicht zu erwarten.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen Rebflächen und Gartengrundstücke an, die wesentlich höher liegen als die Grundstücke zwischen der Ernst- Ludwig- Promenade und der Mierendorffstraße. Durch die zunehmende Absenkung dieser Grundstücke in Richtung Norden zur Ernst- Ludwig- Promenade hin entsteht eine Böschungshöhe von 3 bis 4 m. Dadurch ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig. Die zukünftige Bebauung wird sich - auch durch die festgesetzten Bauhöhen - problemlos in die vorhandene Bebauung einfügen.

Fließende oder stehende Gewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Eine Störung der Durchlüftung des Gebietes durch die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern ist aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur nicht zu erwarten. Zudem wird der Luftabfluss von den östlich angrenzenden Weinberghängen in Richtung Wohngebäude auf dem Flurstück 123/3 nicht beeinträchtigt.



Abbildung 4: Blick auf die Lagerflächen auf Parzelle 126/4, im Hintergrund das Grundstück Nr. 123/2.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (ALTIS) sind die überplanten Grundstücke nicht als Altstandort eingetragen. Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, liegen nicht vor.

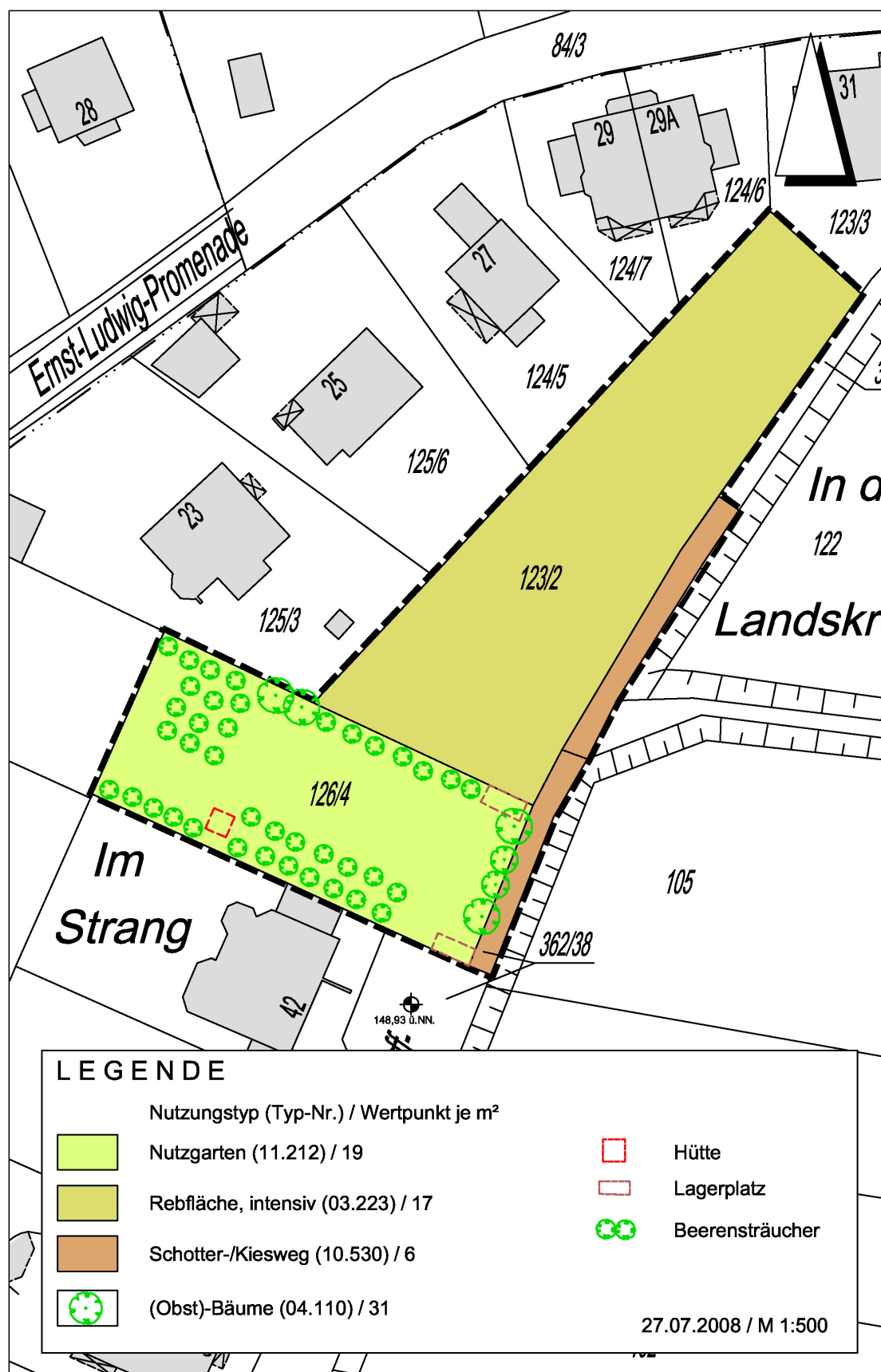


Abbildung 5: Bestandsaufnahme Nutzungstypen

4.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der Verlust der Rebflächen ist als Eingriff zu sehen. Die Flächen werden durch Gebäude, Straße sowie neu gestaltete Gartenbereiche in Anspruch genommen.

Durch die Bebauung geht ein Teil des Geltungsbereichs als Lebensraum für Flora und Fauna verloren, doch durch die privaten Grünflächen werden voraussichtlich langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Ist-Zustand verbleiben. Insbesondere für die Fauna bestehen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten in benachbarte Gebiete.

Mit dem Bau des Erschließungsweges und der Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den bislang unbebauten Teilflächen wird der Boden mit seinen vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt zerstört. Die wichtigen Funktionen der Böden als Filter von Schadstoffen, als Standort von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie als Speicher von Niederschlagswasser können nicht mehr erfüllt werden. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen sowie Festsetzungen zur Flächenbefestigung kann der Eingriff in den Bodenhaushalt minimiert werden.

Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe bewirken durch die Versiegelung des Bodens eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Speicherkapazität des Niederschlagswassers. Durch die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen (Zisternen, Brauchwassernutzung) kann der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert werden.

Offene Flächen werden versiegelt, die frischluftproduzierenden Rebflächen gehen verloren. Dadurch werden die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum verändert. Im Rahmen der Planung wird bezüglich der Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude ausreichend Rücksicht genommen. Für die Begrünung der Grundstücke werden standortgerechte, einheimische Gehölze vorgeschrieben, die eine Durchgrünung der zukünftigen Bebauung bewirken. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhen bleibt eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes gewährleistet.

Die geplante Bebauung im Ortsrandbereich bewirkt eine deutliche Veränderung. Der ursprüngliche offene Charakter der Fläche verwandelt sich in eine aufgelockerte Bebauung mit Gartenflächen. Durch die der Umgebung angepasste Bauweise erfolgt eine angemessene Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ umfasst eine Fläche von fast 1.000 ha und liegt lediglich mit einem kleinen Ausläufer in über 100 m Entfernung zum Plangebiet. Durch den Bau von zwei Wohnhäusern ist eine Beeinträchtigung des Gebietes nicht zu erwarten.

Bezüglich Altlasten und Lärm (Verkehr) sind keine Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine baulichen, gärtnerischen oder sonstige Anlagen von kulturellem Wert vorhanden. Sonstige Sachgüter (wie z.B. Bodenschätze) sind ebenfalls nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen weinbaulichen Nutzung kommen. Die unversiegelten Bodenflächen bleiben in ihren Funktionen für den Naturhaushalt erhalten. Die Funktionen des Wasserhaushalts können aufrechterhalten werden. Die kleinklimatische Situation (Frischluffproduktion) bleibt bestehen.

4.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aus den übergeordneten Vorgaben sowie aus der Beurteilung der durch die geplanten Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine bauliche Erweiterung in dem vorgesehenen Umfang. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Sammlung von nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zur Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung; Versickerung bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Baugrundstücke
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Begrenzung der überbaubaren Flächen (GRZ max. 0,25)
- Kompensation des verbleibenden Eingriffs über das Ökokonto der Gemeinde.

Als Ergänzung zu den textlichen Ausführungen wurde noch ein rechnerisches Bewertungsverfahren nach der Kompensationsverordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ vom 1. September 2005) durchgeführt. Als Eingriffsbereich wird dabei das Flurstück 123/2, der beanspruchte Feldweg sowie der für die Verbreiterung des Erschließungsweges erforderliche Streifen auf dem Flurstück 126/4 definiert. Auf der übrigen Fläche des Flurstücks 126/4 findet kein Eingriff statt, da eine bauliche Nutzung des Grundstücks bereits auf Basis des alten rechtskräftigen Bebauungsplan BA 3B möglich war.

Bestand

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m²	Fläche / m²	Biotopwert
03.223	Rebfläche, intensiv genutzt	17	1.206	20.502
10.530	Schotter-, Kies-, Sandweg	6	127	762
11.212	Nutzgarten	19	45	855
04.110	(Obst-) Bäume	31	[25]	775
	Summe		1.378	22.894

Planung

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m²	Fläche / m²	Biotopwert
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung *	25	210	5.250
10.510	Versiegelte Flächen (Erschließungsweg)	3	240	720
10.530	Stellplätze, Zufahrten **	6	204	1.224
10.715	Dachflächen mit Regenwasserversickerung ***	6	255	1.530
11.221	Hausgärten	14	469	6.566
04.00	Einzelbäume (neu) ****	31	[18]	558
	Summe		1.378	15.848

* Aufwertung um 2 Wertpunkte, da Festschreibung von standortgerechten Gehölzen

** Ca. 18% von 1.138 m² Baugrundstück

*** $586 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,2 = 117 \text{ m}^2 + 552 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 = 138 \text{ m}^2$

**** Pro 200 m² Baugrundstück 1 Laubbaum (16 cm StU) = 6 Bäume x 3 m²

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von 7.046 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Bensheim kompensiert wird. Dabei werden von der Ökokonto-Fläche „Langwaden, Flur 2 Nr. 91“ (Acker zu Altgrasinsel) 271 m² abgebucht. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

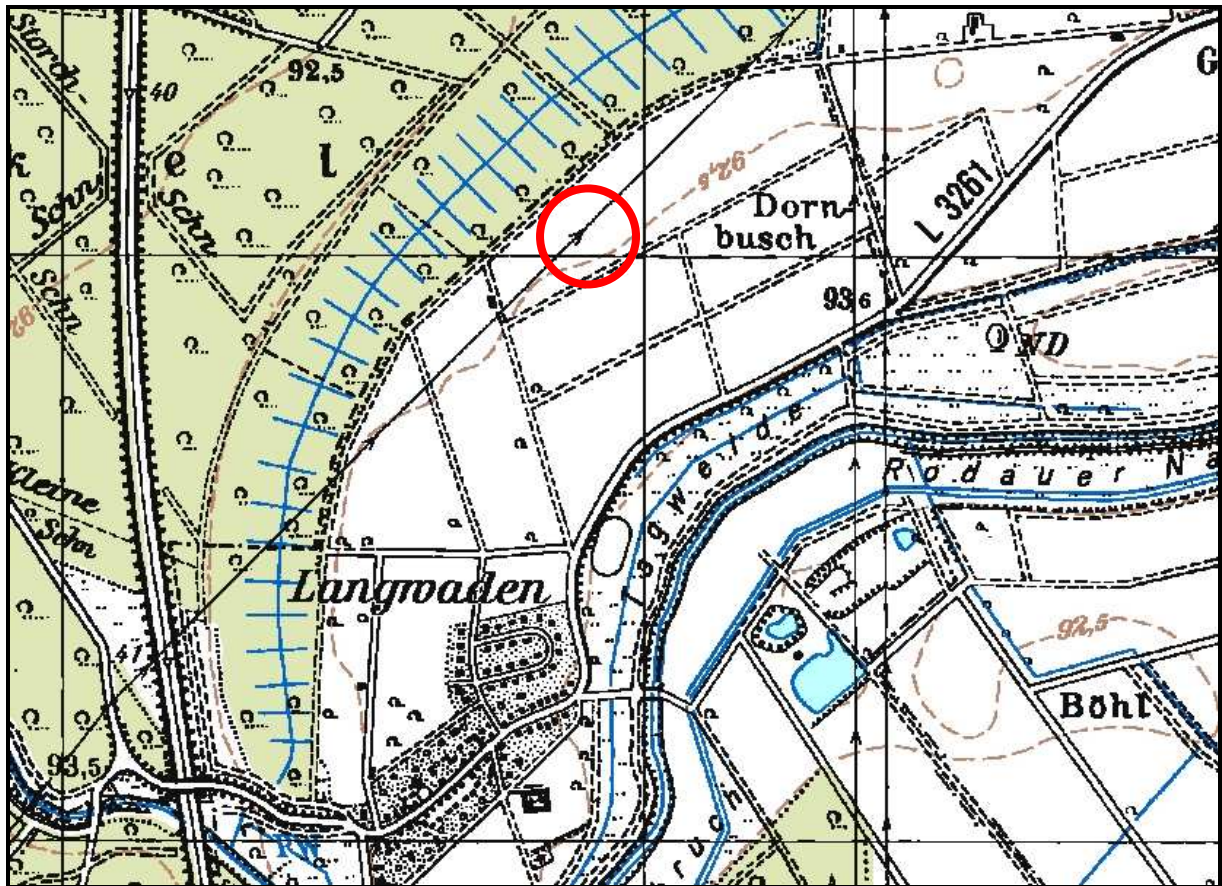


Abbildung 6: Lage der Ökokontofläche (Quelle: TOP 25, Landesvermessungsamt Wiesbaden)

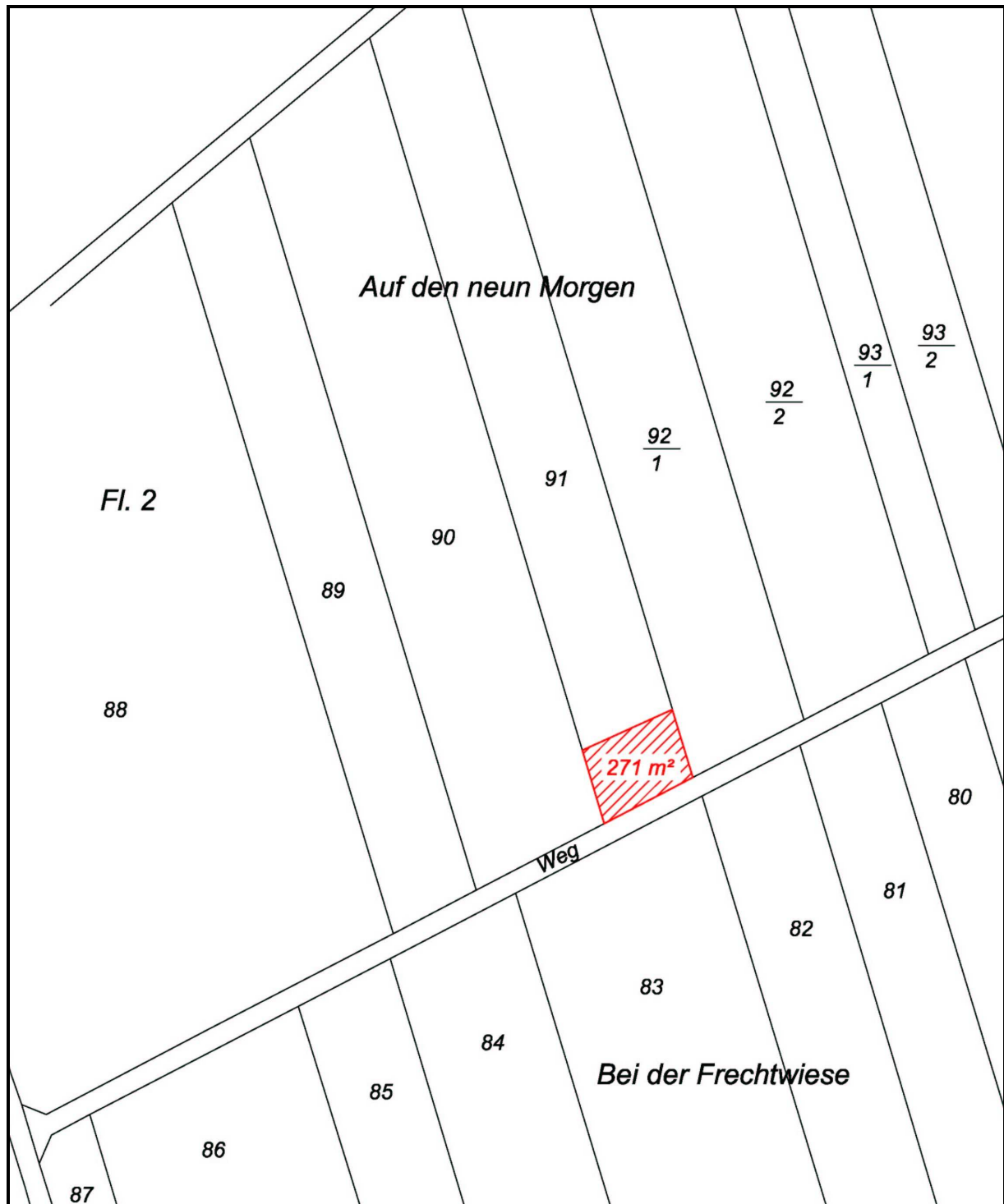


Abbildung 7: Abgrenzung der Teilfläche für die Abbuchung vom Ökokonto

4.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Bauleitplanung erfolgt die Prüfung von Standortalternativen in der Regel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die vorliegende Planung stellt die Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt vorgegebenen baulichen Entwicklung.

Die Abrundung des bestehenden Ortsrandes ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.2).

4.4. Zusätzliche Angaben

Nachfolgend werden die technischen Grundlagen der Datenermittlung dargestellt und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen vorgeschlagen.

4.4.1 Verwendete Verfahren, Auftreten von Schwierigkeiten

Folgende technische Verfahren wurden bislang im Rahmen der Umweltprüfung angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenerfassung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV).

Bislang sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben keine wesentlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

4.4.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da durch die vorliegende Planung nach Abschluss der Umweltprüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.