



Stadt Bensheim

B e b a u u n g s p l a n BA 36 „Kleingartenanlage Bensheim- Auerbach & Erweiterung“ im Stadtteil Bensheim-Auerbach

B e g r ü n d u n g & U m w e l t b e r i c h t

Stand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Heppenheim, 12. März 2009

I N F R A P R O

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 689120

FAX 06252 - 689129

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|-----------|
| I. Begründung | 2 |
| 1. Anlass und Zweck der Planung | 2 |
| 2. Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse .. | 3 |
| 3. Geltungsbereich und Lage im Raum | 5 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 6 |
| 5. Bestand | 6 |
| 6. Städtebauliches Konzept | 9 |
| 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 8. Erschließung | 11 |
| 9. Umweltschützende Belange | 11 |
| 10. Flächenbilanz | 14 |
| 11. Bodenordnende Maßnahmen | 14 |
| II. Umweltbericht | 15 |
| 1. Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele | 15 |
| 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung | 15 |
| 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes | 16 |
| 4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung | 18 |
| 5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante | 20 |
| 6. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen | 20 |
| 7. Ausgleichsmaßnahmen | 21 |
| 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung | 21 |
| 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 22 |
| 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 22 |

- Anlagen:**
- Bestandskarte
 - Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen



I. Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Aufgabenstellung und inhaltlicher Schwerpunkt der ursprünglich begonnen städtebaulichen Planung „Erweiterung Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach“ war die Planungsabsicht der Stadt Bensheim einen Bereich im äußersten Westen des Stadtteils Auerbach zu überplanen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für eine kleingärtnerische Nutzung zu sichern.

Im Rahmen der Bauleitplanung BA 36 „Kleingartenanlage Bensheim - Auerbach“ wurden Bereiche zwischen Bahntrasse und Berliner Ring als Flächen für die Naherholung gesichert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Auerbach, Flur 8, Flurstück 148 teilweise (s. nachfolgende Abbildung).

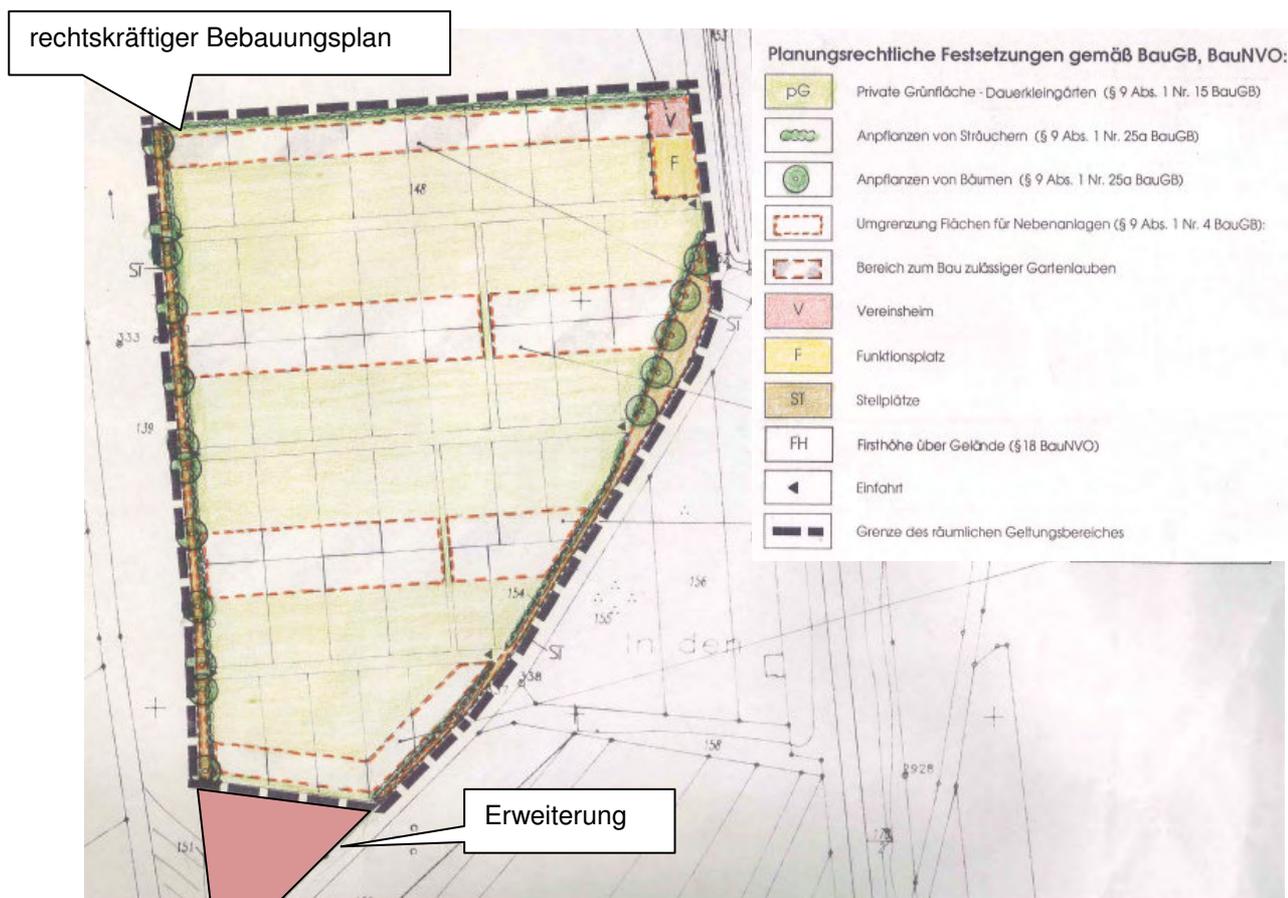


Abb.: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Erweiterung

Die bestehende Kleingartenanlage weist neben Flächen für das Vereinsheim einen zu geordneten Funktionsplatz, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und die privaten Grünflächen (Dauerkleingärten) aus.



Um die verbliebene Restfläche zwischen der bestehenden Anlage und den öffentlichen Wegen ebenfalls als Kleingarten nutzen zu können, wurde seitens eines Bürgers die Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, bzw. die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes angeregt. Da auch seitens der Stadt Bensheim hierin eine sinnvolle Erweiterung in städtebaulich vertretbarem Umfang gesehen wird, sollen hiermit die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte eingeleitet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Abgleich der rechtskräftigen Plangrundlage mit der digitalen Katastergrundlage und dem Luftbild im Bürger-GIS des Kreises Bergstraße vorgenommen. Hier wurden Abweichungen zwischen dem Geltungsbereich den zeichnerischen Festsetzungen und der Örtlichkeit festgestellt. Die Prüfung ergab, dass die Digitalisierung und Georeferenzierung des rechtskräftigen, noch manuell erstellten Bebauungsplanes in das Bürger-GIS nicht fehlerfrei erfolgte. Daher wird die vorliegende Planung nun zum Anlass genommen, eine redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf digitaler Grundlage vorzunehmen. Die Festsetzung der Wege und der Baufenster wird auf die Örtlichkeit abgestimmt und die textlichen Festsetzungen werden ergänzt, inhaltlich werden keine Änderungen vorgenommen.

2. Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt (die folgende chronologische Aufzählung wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes vervollständigt).

04.09.2008: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 52 „Erweiterung Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach“.

04.09.2008: Beschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung.

22.09.2008: Schreiben im Auftrag der Stadt Bensheim zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die TöB wurden durch Übersendung der Unterlagen zum Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie einem Schriftsatz als Erläuterung und Begründung zu den o. g. Verfahren, zur Stellungnahme aufgefordert.

17.09.2008: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse.

29.09.2008 bis einschließlich 31.10.2008: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Innerhalb



des genannten Auslegungszeitraumes sind keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger eingegangen.

31.10.2008: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der Behörden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch das Regierungspräsidium Darmstadt Anregungen zu Inhalt und Umfang des Umweltberichtes gegeben, welche berücksichtigt wurden. Der Deutsche Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen regte an, eine verbindliche Pflanzfestsetzung für einen Großbaum, als Landschaftsmarkierung an der Südspitze der Erweiterung aufzunehmen. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da bereits ein hochstämmiger Kirschbaum im Plangebiet diese Funktion wahrnimmt. Insbesondere durch den Kreis Bergstraße wurden Anregungen hinsichtlich einer festzustellenden Abweichung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, seiner Erweiterung und den angrenzend ebenfalls als Kleingarten genutzten Flächen eingebracht. Hier wurde die Einbeziehung der angrenzenden Kleingartenflächen in den Geltungsbereich gefordert. Seitens der Bauaufsicht wurde weiterhin angemerkt, dass die zeichnerische Festsetzung der Standorte für Nebenanlagen und Wege nicht der Örtlichkeit entspricht. In der erfolgten Rücksprache wurde auf die Darstellung des Bürger-GIS des Kreises Bergstraße verwiesen (siehe nachfolgende Darstellung).



Abb.: Auszug aus dem Bürger-GIS des Kreises Bergstraße

Ein Abgleich der rechtskräftigen Plangrundlage mit der digitalen Katastergrundlage und dem Luftbild ergab, dass für die festgestellte Abweichung mehrere Gründe vorliegen. Einerseits erfolgte die Digitalisierung und Georeferenzierung des rechtskräftigen, noch manuell erstellten Bebauungsplanes in das Bürger-GIS nicht fehlerfrei. So stimmt auch die südliche Grenze nicht mit der bestehenden Anlage überein, sie verläuft zu weit im Süden. Festzustellen ist



weiterhin, dass sich die interne Grundaufteilung der Anlage mit drei Haupteerschließungswegen und den zugeordneten Baufenstern gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt. Es wurde daher eine ergänzende Überprüfung vor Ort vorgenommen. Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte ist nun abschließend festzustellen, dass die nördliche Grenze der Kleingartenanlage nur geringfügig weiter im Norden verläuft. Es handelt sich insgesamt um ein deutlich abgegrenztes Kleingartenareal. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wird der Anregung nun insoweit gefolgt, dass eine redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf digitaler Grundlage erfolgt. Die Festsetzung der Wege und der Baufenster wird auf die Örtlichkeit abgestimmt. Hierdurch kann der Bestand städtebaulich und bauplanungsrechtlich abschließend gefasst und einer etwaigen zukünftigen Ausuferung wirkungsvoll entgegen gewirkt werden. Der überarbeitete Plan erhält die Bezeichnung des Ursprungsplanes BA36 „Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung“.

18.12.2008: Behandlung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung i. S. d. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschlussfassung des geänderten Bebauungsplanentwurfes als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB; der Bebauungsplan erhält nun die Bezeichnung BA 36 „Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung“.

30.12.2008 bis einschließlich 30.01.2009: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

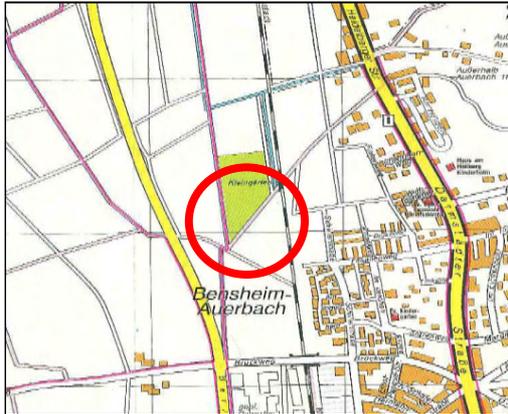
Im Ergebnis der Abwägung wurde die Information der DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt, zur benachbarten Bahnstrecke als ergänzender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

12.03.2009: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst das Flurstück mit der Nummer 149/1, Flur 8, Gemarkung Auerbach. Er umfasst eine Fläche von 1.334 m². Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wird eine redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen. Der Geltungsbereich wird daher um das Flurstück mit der Nummer 148/1tw., Flur 8, Gemarkung Auerbach erweitert.

Das Plangebiet liegt nördlich von Bensheim-Auerbach zwischen dem Berliner Ring und der Eisenbahntrasse. Die Topografie ist kaum bewegt.



Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage
des Plangebietes



Satellitenbild mit der Lage des Plangebietes

4. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine raumordnerischen Ziele aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher keine parzellenscharfe Abgrenzung darstellt, ist die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach der Natura 2000 Verordnung.

5. Bestand

Die Bestandbetrachtung wird nachfolgend auf die Erweiterungsfläche (Teilbereich 2) begrenzt, da es sich bei dem restlichen Geltungsbereich um eine redaktionelle Überarbeitung des Ursprungsplanes handelt.

5.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich, westlich des Bahndamms. Die Siedlungsgrenzen des Ortsteils Bensheim Auerbach liegen östlich des Bahndamms.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist zunächst deutlich geprägt durch die bereits etablierte gartenbauliche Nutzungen – die Kleingartenanlage (1), weitere Klein- und Hausgärten (2) und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (3) sowie die bestehenden asphaltierten Wirtschaftswege (siehe nachfolgende Abbildung).



Blick auf die Umgebung der Erweiterungsfläche

Neben der Kleingartenanlage grenzen aber auch potentiell störende Nutzungen im näheren Umfeld an, wie die Bahnanlage (4) und die Umgehungsstraße (Berliner Ring) (5).

Die anstehende Bebauung der Kleingartenanlage ist geprägt durch eingeschossige Nebengebäude, Gartenlauben mit Sattel- oder Pultdach und einer max. Firsthöhe von 3 m. Der Anteil der überbaubaren Fläche und die Versiegelung sind entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes sehr gering gehalten, so dass die Anlage als Grünstruktur in Erscheinung tritt. Hierzu tragen auch die Festsetzungen zur Einfriedung bei, durch welche Mauern als Abgrenzung ausgeschlossen sind.



Blick von Süden auf die Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach



Blick in die Kleingartenanlage

5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Die Erweiterungsfläche bildet ein Dreieck, welches im Norden unmittelbar an eine bestehende Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil angrenzt und im Westen, Süden und Osten durch asphaltierte Wirtschaftswege begrenzt ist. Auf der anderen Seite des Weges nach Süden und Südosten hin befinden sich ebenfalls Kleingärten bzw. ein Hausgarten. Im Westen verläuft parallel zum Wirtschaftsweg die Galgenlache, welche zum Zeitpunkt der Bestandskartierung Ende Juli 2008 trocken war. Die Böschungen des Gewässers unterliegen der regelmäßigen Mahd und weisen vor allem Gräser frischer Standorte auf. Auf der westlichen Böschungskrone befinden sich zwischen Hochstauden mit großem Abstand Weiden. Die Fläche westlich des Grabens wird als Grünland genutzt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich bereits ein Kleingarten mit hohem Obstbaumbestand.

Die überwiegende Erweiterungsfläche ist als intensiv genutzte, weil regelmäßig gemähte, Frischwiese anzusprechen. An ihren Rändern hat sich in Teilen ein schmaler Wiesenrain aus Gräsern, Kräutern und Stauden gebildet. Dieser Teil des Geltungsbereichs befindet sich etwa 60-80 cm über dem Gelände der vorhandenen Kleingärten. Der Geländesprung wird mit Baumstämmen abgefangen.



Blick auf den Geltungsbereich

6. Städtebauliches Konzept

Rechtlich ist die mögliche Erweiterungsfläche zurzeit als Außenbereich zu qualifizieren und damit weitgehend einer Bebauung bzw. Nutzung entzogen.

Die städtebauliche Konzeption sieht nun vor, die Restfläche zwischen der bestehenden Kleingartenanlage und den angrenzenden Wegen in die Kleingartennutzung einzubeziehen. Diese Erweiterung soll so erfolgen, dass der Charakter der bestehenden Anlage auf die Erweiterungsfläche übertragen wird.

Die bestehende Kleingartenanlage weist neben Flächen für das Vereinsheim einen zu geordneten Funktionsplatz, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und die privaten Grünflächen (Dauerkleingärten) aus. Die Nutzgärten sind in Nord-Südrichtung ausgerichtet und die Laubenstandorte am Parzellenende grenzen jeweils aneinander. Aufgrund des Zuschnittes des bestehenden Geltungsbereiches, welcher sich nach Süden hin verjüngt und zu den Wegen hin in einer Dreiecksform, der Erweiterung ausläuft, soll für die gegenständliche Fläche die Anordnung der möglichen baulichen Nebenanlagen freigestellt werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Aufnahme in einen Gesamtgeltungsbereich wurden sämtliche Festsetzungen aufgenommen und für die Erweiterung des Geltungsbereiches geringfügig ergänzt. Die nachfolgend im Einzelnen beschriebenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen daher weitgehend dem Bebauungsplan BA36 „Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach“.



7.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Während in der bestehenden Kleingartenanlage (Teilbereich 1) die Laubenstandorte, aufgrund der regelmäßigen Parzellenstruktur innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Nebenanlagen“ realisiert werden müssen, soll im nun erweiterten Geltungsbereich (Teilbereich 2) die Anordnung freigestellt werden. Die Begrenzung der möglichen Grundfläche wird jedoch aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass der Charakter der Gesamtanlage gewahrt bleibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR als Obergrenze und die Firsthöhe bestimmt.

Die realisierbare Grundfläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie bestimmt sich nach den zu erforderlichen Anlagen z.B. einer Gartenlaube und ist entsprechend auch im Teilbereich 2 (Erweiterung) auf 24 m² begrenzt.

Gebäudehöhe:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Firsthöhe bestimmt. Bezugshöhe ist das anstehende Gelände. Auch hier wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Die vorhandene Struktur der bestehenden Anlage wird durch unterschiedliche Gestaltungs festsetzungen gewürdigt. So wurden z. B. einschränkende Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. Auch Festsetzungen zur Dachgestalt und Firsthöhe werden z.T. aus gestalterischen Gründen aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich und seiner Zweckbestimmung getroffen. In diesem Sinne wurde auch die zulässige Grundfläche GR sehr eng begrenzt.

Weitere Vorgaben wurden zu Art und Höhe der Einfriedung formuliert, um den Bestand aufzunehmen.



7.4 Grünordnung

Die Planung zielt insbesondere auf eine planungsrechtliche Einbindung der Kleingärten in den vorhandenen Außenbereich ab. Der Charakter der Gärten als Grünstruktur mit einer untergeordneten baulichen Nutzung soll gewahrt werden.

Als Festsetzungen aus Sicht der Grünordnung sind zu nennen:

- Mindestanteil an Laubgehölzen, heimische Arten werden vorgegeben die abgesehen von Nutzpflanzen Anwendung finden müssen.
- Befestigte Flächen, z.B. von Stellplätzen, sind wasserdurchlässig zu gestalten, versiegelte Anteile an den Gartengrundstücken möglichst gering zu halten, um Bodenleben und Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie Entsorgungs- und Gewässersysteme zu entlasten.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kleingartenanlage ist über das angrenzende öffentliche Wegenetz (asphaltierte landwirtschaftliche Wege) gewährleistet. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Technisch ist das Gebiet ebenfalls über die angrenzenden Wege erschlossen.

9. Umweltschützende Belange

Da es sich bei der Aufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich um eine redaktionelle Überarbeitung auf digitaler Grundlage handelt, werden die umweltschützenden Belange nur für die Erweiterung (Teilbereich 2) betrachtet.

9.1 Eingriffsregelung

Als Eingriffe durch die Planung sind Möglichkeiten für die Bebauung durch Nebenanlagen zu sehen, die der Plan neu eröffnet. Dem stehen Festsetzungen gegenüber, die zur Begrenzung der Versiegelung, zu einer Sicherung ortsbildprägender Gehölze und zur Erhaltung von Grundstücksein- und Durchgrünungen führen sollen.

Als solche sind zu nennen:

- Beschränkung der zulässigen Bebaubarkeit durch die Festsetzungen zur maximalen Grundfläche,
- Höhenbeschränkungen für die Gebäude zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes,
- Vorgaben zur Verwendung einheimischer Laubgehölzarten,
- Vorgaben zum Verzicht auf Versiegelungen bei Stellplätzen und sonstigen Flächenbefestigungen,



- Festsetzung zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach der Kompensationsverordnung (Kompensations-VO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 auf der Grundlage des Entwurfs. Dabei wird der Voreingriffszustand der bereits jetzt als Kleingarten genutzten Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Bestandskarte) als „Intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ angenommen.

| Typ-Nr. | Bezeichnung nach Anlage 3 KompensationsVO | WP /qm | Fläche je Nutzungstyp in qm | | Biotopwert | | Differenz |
|---------|---|-----------|-----------------------------|---------|------------|---------|-----------|
| | | | vorher | nachher | vorher | nachher | |
| | 1. Bestand vor Eingriff | | | | | | |
| 6.910 | Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen | 21 | 1186 | 0 | 24906 | 0 | 24906 |
| 9.150 | Wiesenrain | 45 | 148 | 0 | 6660 | 0 | 6660 |
| | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Planung | | | | 0 | 0 | 0 |
| 2.600 | Heckenpflanzung | 20 | 0 | 110 | 0 | 2200 | -2200 |
| 10.530 | versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird | 6 | | 133 | 0 | 798 | -798 |
| 10.715 | Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung | 6 | 0 | 24 | 0 | 144 | -144 |
| 11.212 | Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil | 19 | 0 | 1067 | 0 | 20273 | -20273 |
| | | | | | | | |
| | Summe | | 1334 | 1334 | 31566 | 23415 | 8151 |

Die Bilanzierung weist einen rechnerischen Eingriff von 8.151 Biotopwertpunkten nach.

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelte Differenz der Biotopwertpunkte kann innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht ausgeglichen werden. Die Stadt Bensheim hält für solche Bauleitplanungen die Möglichkeit des Ausgleichs über ein Ökokonto nach § 16 Hessisches Naturschutzgesetz vor, um Kompensationsbeträge in eine sinnvolle Gesamtmaßnahme überführen zu können.

Konkret werden für den Ausgleich Punkte einer Maßnahme in der Gemarkung Langwaden Flur 2, Nr. 91 in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die zu einer Altgrasinsel umgewandelt wurde. Die Maßnahme ist bereits abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt worden.

Berechnung der Flächengröße:

$$8151 \text{ BWP} / 26 \text{ BWP/m}^2 = 313,5 \text{ m}^2$$

Es findet eine 313,5 m² große Umwandlungsfläche von Acker (13 BWP zum Zeitpunkt der Anerkennung) in Altgrasinsel (39 BWP zum Zeitpunkt der Anerkennung) Anrechnung auf das



Biotopwertkonto der Gemeinde. Diese Fläche ist in der Zeichnung „Ausgleichsfläche“ (siehe unten) räumlich abgegrenzt dargestellt.

Der Eingriff gilt somit unter naturschutzrechtlichen Aspekten als ausgeglichen.



Ausgleichsfläche: Gemarkung Langwaden Flur 2, Nr. 91

9.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Ausnahmen bestehen nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden und Bebauungspläne für die In-



nenentwicklung, die nach der Novellierung vom 01.01.2007 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellt, da er – als Teil der Begründung des Bauleitplans – Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist.

Entsprechend der Regelung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB haben einige Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Diese Anregungen und Hinweise wurden bei Erstellung des Umweltberichts beachtet.

10. Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Teilbereich 2 (Erweiterung) | ca. 1.334 m ² |
| davon überbaubar | ca. 24 m ² |
| Private Grünfläche | ca. 1.310 m ² |

11. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Im Falle von Grundstücksneubildungen sind diese auf privatrechtlicher Basis jederzeit möglich.



II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele

Zwischen Bahntrasse und Berliner Ring wurden bereits im Jahr 1999 Flächen für die Naherholung bauleitplanerisch gesichert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

Diese Kleingartenanlage soll nun sinnvoll erweitert werden, indem die verbliebene Restfläche mit einer Fläche von 1.334 m² zwischen der bestehenden Anlage und den öffentlichen Wegen in die Kleingartenanlage einbezogen wird.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Fachziele zur sparsamen Bodeninanspruchnahme nach BauGB und zum Schutz der Uferbereiche nach HWG zu nennen.

§ 1a BauGB (2) schreibt vor: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ Dieser Vorgabe trägt die Planung insofern Rechnung, als dass mit ihr eine kleine Fläche zwischen der vorhandenen Kleingartenanlage und öffentlichen Wegen, die anderweitig nicht sinnvoll genutzt werden kann, in die Kleingartenanlage einbezogen wird. Desweiteren wird die durch die gärtnerische Nutzung (z.B. Errichtung von Lagerflächen oder Folienteichen) maximal versiegelbare Fläche im Bebauungsplan auf 10% der Parzellengröße begrenzt.

Das Vorhaben liegt in nur etwa 5 m Entfernung zum Galgenlachgraben. Das HWG bestimmt in §12: „(1) Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne des § 8 zu entwickeln.

(2) Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch Rechtsverordnung können für einzelne Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte breitere Uferbereiche festgesetzt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist.“

Die Ziele des HWG finden durch verschiedene Festsetzungen Berücksichtigung. So wird der Eintrag von Stoffen in das Oberflächengewässer verhindert und der Wasserabfluss durch vorliegende Planung nicht gestört. Die Beschränkung der ökologischen Funktion des Uferbereichs hängt nicht mit der vorliegenden Planung zusammen, sondern ist in dem bestehenden



asphaltierten, öffentlichen Weg zwischen Plangebiet und Galgenlachgraben und den stark ausgemähten Böschungen des Grabens begründet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III der Wassergewinnungsanlagen in Zwingenberg.

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bensheim zwischen dem Stadtteil Auerbach und der Nachbarstadt Zwingenberg. Die naturräumliche Lage wird als Terrassenebene des Nördlichen Oberrheintieflands bezeichnet. Die Topografie ist unbewegt.

Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet wird das Plangebiet aus Schwemmlern des im Holozän verlandeten Flussbetts (Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300000) gebildet auf dem sich durch Umlagerungsprozesse Bodenformen aus Löss (Umweltatlas Hessen) gebildet haben.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 30.10.2008 Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 372) ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt- und Geologie keine Hinweise auf einen Altstandort oder Altablagerungen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit einer mittleren Tagesmitteltemperatur von 10-11 °C und mittleren Niederschlagshöhen von 701-800 mm (Umweltatlas Hessen 2004) liegt das Gebiet in einem klimatisch bevorzugten Naturraum.

Das Plangebiet trägt wegen seiner geringen Fläche nur unwesentlich zur Kaltluftentstehung bei. Das Gebiet liegt außerhalb von Kalt- oder Frischluftschneisen, da das Plangebiet von allen Seiten von höheren, den Luftfluss störenden Strukturen (Hecke im Süden und Osten, Baumreihe im Westen, Obstbäume und Lauben im nördlich gelegenen Kleingartengebiet) umgeben ist.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

In etwa 5 m Entfernung zum Plangebiet verläuft der Galgenlachgraben. Sein Abflussregime ist nicht bekannt. Bei Ortsbegehungen wurde aber deutlich, dass er nur temporär wasserführend ist. Der Gewässerverband Bergstraße weist allerdings ausdrücklich auf das Risiko von Überflutungen bei Starkniederschlägen aus dem Galgenlachgraben hin (Schreiben vom 24.09.2008 Az.: I/13-D/K.).



Grundwasser

Wegen seiner Lage im Oberrheintiefland kann der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich als gering angesehen werden. Der Umweltatlas Hessen beschreibt die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers dementsprechend als groß bis mittel.

Dem Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 30.10.2008 Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 372) sind in diesem Bereich keine Grundwasserschäden bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen in Zwingenberg.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die geplante Fläche ist durch die bestehenden Nutzungen (Kleingarten, Frischwiese) und durch die angrenzenden Wege regelmäßigen Störungen ausgesetzt (Gartenbau, Mahd, Spaziergänger, Jogger, Radfahrer, vereinzelt PKW). Das Gebiet besitzt folglich nur geringe bis mittlere Eignungen als Lebensraum für Flora und Fauna. Ausschließlich der schmale Wiesenrain aus Gräsern, Kräutern und Stauden kann als wertvoll für Insekten und Spinnentiere angesehen werden.

Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor (Schreiben vom 30.10.2008 Az.: TÖB-2008-2933-0202).

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes wird gering bewertet, da wenige Lebensräume und Teillebensräume für Tiere und Pflanzen vorkommen, das Gebiet als artenarm bewertet werden muss und sich somit auch eine genetische Diversität nicht herausbilden kann.

Schutzgut Mensch

Alle bisher genannten Umweltfaktoren sind mittelbare oder unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen. Um auch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer der Kleingärten zu sichern, werden insbesondere folgende Immissionen diskutiert:

Lärm

Das Plangebiet liegt in etwa 90 m Entfernung zur sehr stark frequentierten Eisenbahnstrecke 3601 zwischen Frankfurt (Main) Hbf und Heidelberg-Wieblingen. Vom DB Service Immobilien GmbH in Frankfurt wurde auf die von dieser Eisenbahnstrecke ausgehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) mit Schreiben vom 27.10.2008 (Az.: TÖB-FFM-08-4239) hingewiesen. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich keine nennenswerten baulichen oder topografisch bedingten Strukturen zum Lärmschutz. Schallpegelmessungen haben nicht stattgefunden. Da es aber seit Bestehen der vorhandenen Kleingartenanlage zu keinen Beschwerden wegen des Schienenverkehrslärms gekommen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Lärmgefährdung der Gartennutzer auftritt und die Lärmbelästigung als nicht störend empfunden wird.



Die Entfernung zur Kreisstraße Berliner Ring beträgt etwa 140 m. Der Straßenverkehr wird allenfalls leise wahrgenommen. Ampeln oder Kreuzungen, an denen häufig lautere Brems- oder Anfahrgeräusche entstehen, kommen hier nicht vor.

Erschütterungen

Durch die Eisenbahnstrecke kann es im Plangebiet zu Erschütterungen, insbesondere zu Körperschall kommen.

Kultur- und Sachgüter

Mit Ausnahme des Wertes der Fläche an sich, kommen innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder Sachgüter vor. Dem Kreisausschuss des Kreises Bergstraße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt (Schreiben vom 30.10.2008 Az.: TÖB-2008-2933-0202).

Die Fläche ist wegen ihrer geringen Flächengröße für die gewerbliche landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Schutzgut Landschaft

Das Gebiet liegt innerhalb der Kulturlandschaft im Nordwesten von Auerbach und ist insbesondere für die Naherholung von Bedeutung. Das Plangebiet ist von der Ferne nicht einsehbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die direkten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits schutzgutbezogen dargestellt. Eine darüber hinausgehende Betrachtung wird für nicht erforderlich gehalten.

4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Die vorliegende Bauleitplanung erlaubt die Umwandlung der vorhandenen Frischwiese inklusive Wiesensaum in Kleingärten. Das Errichten von Lauben und insbesondere die Möglichkeit im Rahmen der gärtnerischen Nutzung z.B. Lagerflächen zu schaffen oder Folienteiche zu bauen führen zur Neuversiegelung von Boden.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Boden

Durch die ermöglichten Versiegelungen können insgesamt 157 m² Boden dem Naturhaushalt entzogen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Eine Beeinträchtigung des Klimas oder der Luft wird nicht erwartet, da das Gebiet außerhalb von Frisch- oder Kaltluftschneisen liegt und durch die gärtnerische Nutzung ein hoher Vege-



tationsbestand entstehen wird. Dessen mikroklimatische Wirkung ist etwa gleichwertig der vorherigen Nutzung. Zwar wird eine geringere Kaltluftbildung erwartet, dafür bildet sich durch die Pflanzung von Gehölzen mehr sauerstoffangereicherte Frischluft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Vorhaben beeinträchtigt den ordnungsgemäßen Wasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung des Galgenlachgrabens nicht. Die geplante Kleingartenfläche liegt mit etwa 5 m Abstand zum Galgenlachgraben. Ein oberflächliches Abfließen von Stoffen in das Gewässer, die die Gewässerqualität beeinflussen (z.B. Stickstoffe, Bodenmaterial) wird als unwahrscheinlich betrachtet, da die vorgeschriebenen Einfriedungen am Außenrand der Fläche mittels Heckenpflanzungen einen Abfluss auch bei Starkniederschlägen verhindern.

Grundwasser

In den Textlichen Festsetzungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in an die versiegelten Flächen angrenzende Grünflächen oder Versickerungsflächen vorgeschrieben. Die Grundwasserneubildung bleibt also unverändert. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch chemische Stoffe wird durch die Vorgabe, die Gärten im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes zu bewirtschaften, verhindert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Planung führt zu einer Verschiebung des Artenspektrums. Die Frischwiesenarten müssen auf andere Flächen, z. B. entlang des Galgenlachgrabens ausweichen, während sich auf dem neuen Kleingartengebiet Kulturfolger finden werden.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naherholungsbereichs der Stadt Bensheim. Die Planung dient ausdrücklich der Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage als Naherholungseinrichtung. Deshalb müssen die Immissionen hier in ihren Wirkungen auf die zukünftigen Nutzer der Gärten untersucht werden:

Lärm

Schallpegelmessungen der Immissionen von Eisenbahnstrecke und Bundesstraße haben nicht stattgefunden. Da es aber seit Bestehen der vorhandenen Kleingartenanlage zu keinen Beschwerden wegen des Verkehrslärms gekommen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Lärmgefährdung der Gartennutzer auftritt und die Lärmbelastigung als nicht störend empfunden wird.

Erschütterungen

Die Übertragung von Schwingungen im Boden bei Durchfahrt von Zügen wurde von den Nutzern der bestehenden Kleingartenanlage bisher nicht beklagt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine oder nur äußerst geringe taktile oder hörbare Wahrnehmungen von Körperschall im Plangebiet auftreten.



Schutzgut Landschaft

Da das Vorhaben keinerlei Fernwirkung erzeugt und sich durch Eingliederung in die vorhandene Kleingartenanlage gut in die vorhandenen Strukturen einfügt, wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erwartet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nur sehr gering beeinflusst, da verschiedene Maßnahmen wie z.B. Versickerung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen (Wechselwirkung: Versiegelung führt ansonsten zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) vorgesehen sind.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Der Umweltzustand würde sich unter Beibehaltung der jetzigen Nutzungen nicht verändern. Eine Entwicklung in z.B. eine extensiv genutzte Wiese ist wegen der geringen Fläche und dem hohen Störpotential nicht zu erwarten.

6. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

In den Textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

| Festsetzung | Auswirkung |
|--|---|
| Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze zu verwenden. | Vermeidung solcher Gehölze, die nicht standortgerecht sind und folglich erhöhten Pflegeaufwand auch in Form von Pflanzenschutzmitteln benötigen. |
| Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begründen, die Einfriedigungen der Gartenparzellen sollten ebenfalls (z. B. Berankung der Zäune) begrünt werden. | Einbindung in das Landschaftsbild; Verwendung heimischer, standortgerechter Arten und Anlage verschiedener Strukturen zur Verbesserung des Lebensraums wildlebender Tierarten. |
| Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nach zu pflanzen. Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig. | Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Vermeidung der Ausbreitung von Pflanzenschutzmitteln in benachbarte Bereiche und Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unter dem Aspekt eines Gleichgewichts zwischen dem Schutz der Umwelt und der Wirtschaftlichkeit. Schutz des Bodens und Grundwassers vor chemischen Stoffeinträgen. |
| Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden. | Anlage verschiedener Strukturen zur Verbesserung des Lebensraums wildlebender Tierarten. |
| Befestigte Wege und Flächen sind mit einem | Beibehaltung der Grundwasserneubildungs- |



| | |
|--|---|
| wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. | rate. |
| Überschüssiges Oberflächenwasser ist in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. | Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate. |
| Die Versiegelung von Teilbereichen für Bewegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen. | Beschränkung der maximal versiegelbaren Fläche zum Schutz des Bodens. |
| Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. | Vermeidung des Verbrauchs von aufbereitetem Trinkwasser und Förderung des Wasserkreislaufs. |
| Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig. | Durchlässigkeit der Kleingartenanlagen für Kleintiere erhalten. |

7. Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt deshalb über das Ökokonto nach § 16 Hessisches Naturschutzgesetz der Stadt Bensheim. Die genaue Beschreibung des Ausgleichs erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 9.1 „Eingriffsregelung“.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei der Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage wurden keine Alternativen untersucht, da es sich bei der Erweiterungsfläche um eine kleine, verbliebene Restfläche zwischen der bestehenden Anlage und den öffentlichen Wegen handelt. Wegen ihrer geringen Größe und ihrer Lage ist diese Fläche anderweitig kaum zu nutzen. Eine Einbeziehung in die kleingärtnerische Nutzung drängt sich förmlich auf.

9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Neben einer Bestandskartierung im Juni 2008 wurden verschiedene Unterlagen wie die Topographische Karte 1:25.000 und der Umweltatlas Südhessen 2004 ausgewertet. Entsprechend der Regelung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB haben verschiedene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sich im Hinblick auf die Umweltprüfung mit Anregungen und Hinweisen geäußert. Diese Anregungen und Hinweise wurden bei Erstellung des Umweltberichts eingearbeitet.



10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Stadt Bensheim ist für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich. Das Monitoring zur Erfassung unvorhergesehener und langfristiger Umweltauswirkungen der Bauleitplanung findet im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans statt. Eine Überwachung in kürzeren Zeiträumen und unter speziellen Gesichtspunkten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Da die Ausgleichsmaßnahme anerkannter und dokumentierter Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos ist, ist auch hier ein gesondertes Monitoring nicht vorgesehen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Nordwesten von Auerbach im Naherholungsbereich liegende, bestehende Kleingartenanlage soll durch eine kleine Restfläche zwischen der bestehenden Anlage und den öffentlichen Wegen erweitert werden. Bei vorliegender Planung wurden keine Alternativstandorte untersucht, da die Erweiterung der Kleingartenanlage wegen der Lage der Fläche und dem Ausschluss anderweitiger Nutzungen als sinnvoll erweist.

Für diese Planung sind insbesondere die Fachziele zur sparsamen Bodeninanspruchnahme nach BauGB und zum Schutz der Uferbereiche nach HWG zu beachten, da in etwa 5 m Entfernung der Galgenlachgraben verläuft. Es besteht außerdem das Risiko von Überflutungen bei Starkniederschlägen aus dem Graben.

Wegen dem Störpotenzial durch die Naherholung und seiner Lage besitzt das Gebiet nur geringe bis mittlere Eignungen als Lebensraum für Flora und Fauna. Besonders oder streng geschützte Arten kommen nicht vor.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes, Zone III.

Als prognostizierte negative Umweltauswirkung ist insbesondere die ermöglichten Versiegelungen von insgesamt 157 m² Boden zu nennen.

Das Plangebiet liegt in etwa 90 m Entfernung zur sehr stark frequentierten Eisenbahnstrecke 3601 zwischen Frankfurt (Main) Hbf und Heidelberg-Wieblingen. Es liegt keine Schall- oder auch Körperschallpegelmessung vor. Da es aber seit Bestehen der vorhandenen Kleingartenanlage zu keinen Beschwerden wegen des Verkehrslärms gekommen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Lärmgefährdung der Gartennutzer auftritt und die Lärmbelästigung als nicht störend empfunden wird. Gleiches gilt für den Körperschall bzw. Erschütterungen.

Eine Veränderung oder Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der jetzigen Nutzungen (Null-Variante) wird nicht erwartet.

Der Bebauungsplan sieht verschiedene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vor. Diese bestehen vornehmlich in der Beschränkung der maximal versiegelbaren Fläche zum Schutz des Bodens, in der Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung des Gelän-



des; in der Verwendung heimischer, standortgerechter Arten sowie Anlage verschiedener Strukturen zur Verbesserung des Lebensraums wildlebender Tierarten, im Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Vermeidung der Ausbreitung von Pflanzenschutzmitteln in benachbarte Bereiche, im Schutz des Bodens und Grundwassers vor chemischen Stoffeinträgen und in der Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate durch Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bensheim. Die Stadt Bensheim ist auch für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich. Das Monitoring findet im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans statt.

INFRAPRO

P. Wagner, Stadtplanerin IKH

S. Pesch, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „BA 36“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile

- Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche – Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Teilbereich 1:

- Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben, sowie als Fläche für Nebenanlagen - Vereinsheim dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden. Für die Stellung der baulichen Anlagen wird auf die Satzung des Kleingartenvereins verwiesen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle, sowie max. 100 m² (inkl. Nebenanlagen) für das Vereinsheim begrenzt.

Teilbereich 2:

- Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen - der Bau zulässiger Gartenlauben zulässig. Es sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle begrenzt.

2. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:





3.1 Bäume

Bäume

| | | |
|-------------------|---|--------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Fraxinusexcelsior | - | Esche |
| Juglans regia | - | Walnuss |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia spec. | - | Linde |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |

Kleiner Baum/Obstbaum

| | | |
|-------------------------------|---|----------------|
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Malus sylvestris | - | Wildapfel |
| Pyrus communis | - | Wildbirne |
| Sorbus domestica | - | Speierling |
| Lokale Mostobstsorten, z. B.: | | |
| Beerbacher Tafelapfel | | |
| Odenwälder Kurzstiel | | |

Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher

| | | |
|--------------------|---|------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Crataegus monog. | - | Weißdorn |
| Euonimus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | - | Weinrose |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gem. Schneeball |

Heckenpflanzen

| | | |
|-------------------|---|---------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |

Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begründen, die Einfriedigungen der Gartenparzellen sollten ebenfalls (z. B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nach zu pflanzen.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.





B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBI S. 102)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

- Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt; Faserzementwerkstoffe als Eindeckungsmaterial sind nicht zulässig. Auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins wird verwiesen.
- Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
- Überschüssiges Oberflächenwasser ist in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 81 (1) Nr. 3 HBO

- Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
- Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (be-rankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 81 (1) Nr. 4 HBO

- Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 81 (1) Nr. 5 HBO

- Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A.3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.

C. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 42 (3) HWG

- Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.





- Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluss baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

D. Hinweise

- **Satzungsvorschriften**

Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG, sowie auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins auf der Grundlage des BKleingG wird verwiesen.

- **Hessisches Wassergesetz**

Westlich der Kleingartenanlage verläuft die Galgenlache. Die Bestimmungen des § 14 (3) und (4) Hess. Wassergesetz sind diesbezüglich zu beachten. Maßnahmen im Uferbereich (10m ab der Böschungsoberkante eines Gewässers) bedürfen der Genehmigung durch den Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Untere Wasserbehörde.

- **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

- **DB-Strecke 3601 Frankfurt (Main) Hbf – Heidelberg-Wieblingen**

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zur o.g. Bahnstrecke (Entfernung von der Bahnstrecke ca. 10m) Es wird daher auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der benachbarten Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.





Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes BA 36 „Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung“ im Stadtteil Bensheim-Auerbach

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB verbindlich geworden. So ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hinsichtlich der Frage von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung war zu berücksichtigen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Kleingartenanlage ermöglicht werden sollte. Im Verfahrensverlauf wurde die Darstellung im Planteil auf eine redaktionelle Überplanung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgedehnt, um die kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Der Eingriff beschränkt sich auf die Fläche der Erweiterung, welche bislang als intensiv genutzte, weil regelmäßig gemähte, Frischwiese zu bewerten ist. An ihren Rändern hat sich in Teilen ein schmaler Wiesenrain aus Gräsern, Kräutern und Stauden gebildet. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Festgesetzt ist ein Mindestanteil an Laubgehölzen, heimische Arten werden vorgegeben die abgesehen von Nutzpflanzen Anwendung finden müssen. Befestigte Flächen, z.B. von Stellplätzen, sind wasserdurchlässig zu gestalten, versiegelte Anteile an den Gartengrundstücken möglichst gering zu halten, um Bodenleben und Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie Entsorgungs- und Gewässersysteme zu entlasten.

Die Bilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung zeigt, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen nur teilweise ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann. Die Differenz der Biotopwertpunkte kann auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Die Stadt Bensheim hält für solche Bauleitplanungen die Möglichkeit des Ausgleichs über ein Ökokonto nach § 16 Hessisches Naturschutzgesetz vor, um Kompensationsbeträge in eine sinnvolle Gesamtmaßnahme überführen zu können. Konkret werden für den Ausgleich Punkte einer Maßnahme in der Gemarkung Langwaden Flur 2, Nr. 91 in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die zu einer Altgrasinsel umgewandelt wurde. Die Maßnahme ist bereits abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt worden.

Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit der Entwurfsfassung zur erneuten Offenlage wurde daher ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt. Gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB war das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt (Fachstelle Umwelt - Bodenschutz, Oberflächengewässer) wurden in den Umweltbericht/ die Begründung aufgenommen. So wurde der Hinweis auf die Informationspflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen und erläutert, dass keine Bodenbelastungen bekannt sind. Ein weiterer Hinweis wurde auf die Bestimmungen des § 14 (3) und (4) Hess. Wassergesetz aufgenommen, da westlich der Kleingartenanlage ein Gewässer, die Galgenlache verläuft.





- Die Hinweise des Kreises Bergstraße (Untere Naturschutzbehörde) zur Eingriffsregelung bzw. Umweltprüfung wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.
- Insbesondere durch den Kreis Bergstraße (Bauaufsicht, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht) wurden Anregungen hinsichtlich einer festzustellenden Abweichung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, seiner Erweiterung und den nördlich angrenzenden ebenfalls als Kleingarten genutzten Flächen eingebracht. Hier wurde die Einbeziehung der angrenzenden Kleingartenflächen in den Geltungsbereich gefordert. Seitens der Bauaufsicht wurde weiterhin angemerkt, dass die zeichnerische Festsetzung der Standorte für Nebenanlagen und Wege nicht der Örtlichkeit entspricht. In der erfolgten Rücksprache wurde auf die Darstellung des Bürger-GIS des Kreises Bergstraße verwiesen. Ein Abgleich der rechtskräftigen Plangrundlage mit der digitalen Katastergrundlage und dem Luftbild ergab, dass für die festgestellte Abweichung mehrere Gründe vorliegen. Vermutlich erfolgte die Aufnahme der Anlage im rechtskräftigen, noch manuell erstellten Bebauungsplanes nicht fehlerfrei. So stimmt auch die südliche Grenze nicht mit der bestehenden Anlage überein, sie verläuft zu weit im Süden. Festzustellen ist jedoch, dass sich die interne Grundaufteilung der Anlage mit drei Haupterschließungswegen und den zugeordneten Baufenstern gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt. Es wurde daher eine ergänzende Überprüfung vor Ort vorgenommen. Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte ist nun abschließend festzustellen, dass die nördliche Grenze der Kleingartenanlage nur geringfügig weiter im Norden verläuft. Es handelt sich insgesamt um ein deutlich abgegrenztes Kleingartenareal. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wird der Anregung nun insoweit gefolgt, dass eine redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf digitaler Grundlage erfolgte. Die Festsetzung der Wege und der Baufenster wurden auf die Örtlichkeit abgestimmt.
- Zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde ein Hinweis auf § 20 HDSchG in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Der Deutsche Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen regte an, eine verbindliche Pflanzfestsetzung für einen Großbaum, als Landschaftsmarkierung an der Südspitze der Erweiterung aufzunehmen. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da bereits ein hochstämmiger Kirschbaum im Plangebiet diese Funktion wahrnimmt.

Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Im Ergebnis der Abwägung wurde die Information der DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt zur benachbarten Bahnstrecke als ergänzender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wird daher im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass die Anregungen angemessen im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

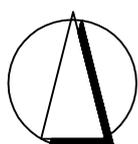




Bestandskarte zur Erweiterungsfläche

Legende

- Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- Bach, begradigt
- Frischwiese
- Wiesenrain
- Weg, völlig versiegelt
- Gebäude
- Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil
- Böschung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Erweiterungsbereichs



Maßstab: 1 : 1000
 Status: Bestandskarte
 Datum: März 2009
 Proj.-Nr.: 08.09K

STADT BENSHEIM
 Stadtteil Auerbach
 Bebauungsplan BA 36
"Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung"
 Gemarkung Auerbach, Flur 8, Flurstück Nr. 148/1 u. 149/1 tw.