

**Stadt Bensheim
Stadtteil Auerbach**

Bebauungsplan BA 52A-01 „Ergänzung des Bebauungsplanes BA 52A In den Zeilbäumen“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Februar 2014

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Christiane Winter, Landschaftsplanerin

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes BA 52A-01 „Ergänzung des Bebauungsplanes BA 52A In den Zeilbäumen“	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen.....	5
4.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	6
4.1	Numerische Bilanzierung für den Bebauungsplan BA 52A.....	6
4.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	8
4.3	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	10
4.3.1	Bereich Erschließungsanlagen.....	12
4.3.2	Bereich Wege	13
4.3.3	Bereich Sonstige Flächen	14
4.3.4	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	15
5.	Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	16
5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.2	Zuordnungsfestsetzung.....	16
5.3	Kompensationsflächen.....	16
6.	Umweltbericht	17
7.	Flächenbilanz	17

ABBILDUNGEN

Abbildung. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 52A-01, Teilbereich 1 (ohne Maßstab) ..	4
Abbildung 2: Übersichtsplan – externe Kompensationsflächen, Teilbereiche 2 bis 4	5
Abbildung 3: Kompensationsfläche Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37	8
Abbildung 4: Kompensationsfläche Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35 tlw.	9
Abbildung 5: Kompensationsflächen Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1 und 92/2	10
Abbildung 6: Eingriffsflächen Erschließungsanlagen, Wege und Sonstige	11
Abbildung 7: Aufteilung der Kompensationsfläche Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1 und 92/2.....	15

TABELLEN

Tabelle 1: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten	7
Tabelle 2: Zusammenstellung Biotopwertpunkte – externe Kompensationsmaßnahmen.....	10
Tabelle 3: Erschließungsanlagen - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten ..	12
Tabelle 4: Wege - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten.....	13
Tabelle 5: Sonstige Flächen - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten	14
Tabelle 6: Zuordnung Eingriffsträger	15

1. **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes BA 52A-01 „Ergänzung des Bebauungsplanes BA 52A In den Zeilbäumen“**

Der Bebauungsplan BA 52A „In den Zeilbäumen“ trat durch amtliche Bekanntmachung am 30.06.2012 in Kraft. In dem Bebauungsplan BA 52A wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Da insbesondere mit der Bebauung des Schönberger Geländes die Innenentwicklung Auerbachs weitgehend abgeschlossen ist, ist zur Deckung des vorhandenen Bedarfes die Entwicklung einer Wohnbaufläche erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan BA 52A-01 wird der Ursprungsbebauungsplan BA 52A (jetzt Teilbereich 1) um zusätzliche Teilbereiche 2 bis 4 ergänzt und die externen Kompensationsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Außerdem werden durch Zuordnungsfestsetzungen den Eingriffsflächen „Erschließungsanlagen“, „Wege“ (Fuß- und Radwege, landwirtschaftliche Wege) und „sonstige Flächen“ (siehe Abbildung 6) entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, um die Refinanzierung dieser Maßnahmen zu ermöglichen.

In Anlehnung an den Beschluss des OVG für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31.08.2012, Az: 15 A 1489/12 können die Kosten für Kompensationsmaßnahmen nur dann als Herstellungskosten für Erschließungsanlagen in Ansatz gebracht werden, wenn sie in erkennbarer Weise einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können.

Gemäß dem Leitsatz des o.g. Urteils, können Aufwendungen, die die Gemeinde zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erbringen muss, bei konkreter Zuordnung insbesondere durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder in dessen Begründung zu den anrechenbaren Kosten für die erstmalige Herstellung im Sinne des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen, weil diese rechtlich ohne Kompensation nicht gebaut werden darf.

„Regelmäßig werden die Ausgleichsflächen nach den §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt. Da nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB der Gemeinde ausschließlich die ihr tatsächlichen entstandenen Kosten für die Erschließungsanlage erstattet werden können, können die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen aber nur dann als Herstellungskosten in Ansatz gebracht werden, wenn sie in erkennbarer Weise einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können. Das trifft insbesondere zu, wenn eine konkrete Ausgleichsmaßnahme durch die Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der in Rede stehenden Straße zugeordnet ist. In einem solchen Fall sind Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme bekannt; deshalb kann auch der entsprechende Aufwand ermittelt werden.“

In der vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplanes BA 52A-01 wird nun fachlich ermittelt, wie die Wertigkeit der verschiedenen Eingriffsflächen zu beurteilen ist. Den Eingriffen werden Kompensationsmaßnahmen konkret zugeordnet und in Plan und Text dargestellt.

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

Der Bebauungsplan BA 52A-01 umfasst 4 Teilbereiche. Teilbereich 1 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes BA 52A „In den Zeilbäumen“. Er hat eine Größe von etwa 2,2 ha und umfasst in der Gemarkung Auerbach, Flur 4 die Flurstücke 502 bis 540 sowie 174 (teilweise).

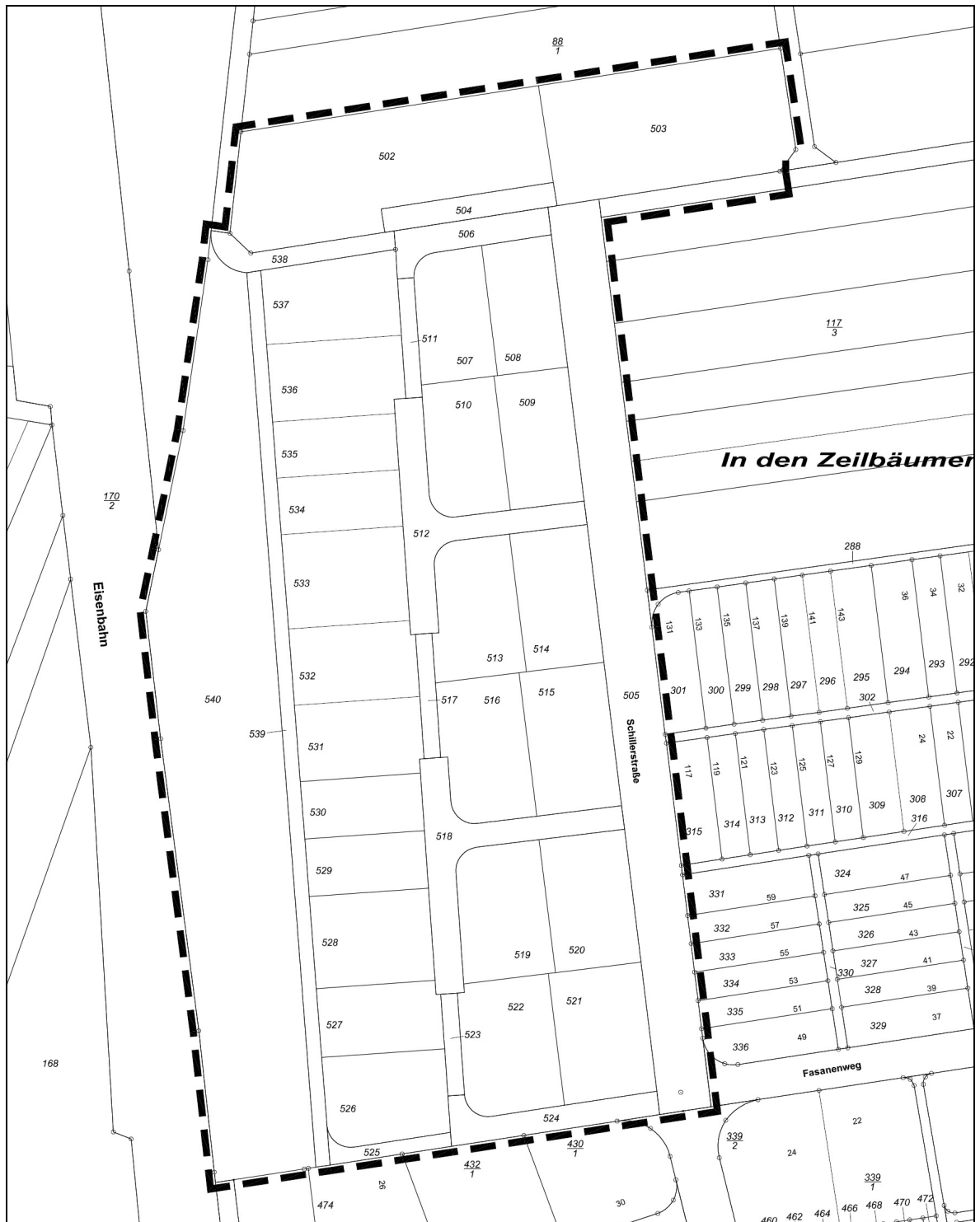


Abbildung. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 52A-01, Teilbereich 1 (ohne Maßstab)

Die Teilbereiche 2 bis 4 umfassen die externen Kompensationsflächen. Teilbereich 2 liegt in der Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37 und hat eine Größe von 6.150 m². Teilbereich 3 liegt in der Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35 tlw. und hat eine Größe von 4.597 m². Teilbereich 4 liegt in der Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstücke 92/1 und 92/2 und hat eine Größe von 6.223 m².

Die Lage der Teilbereiche 2 bis 4 ist in Abbildung 2 dargestellt.

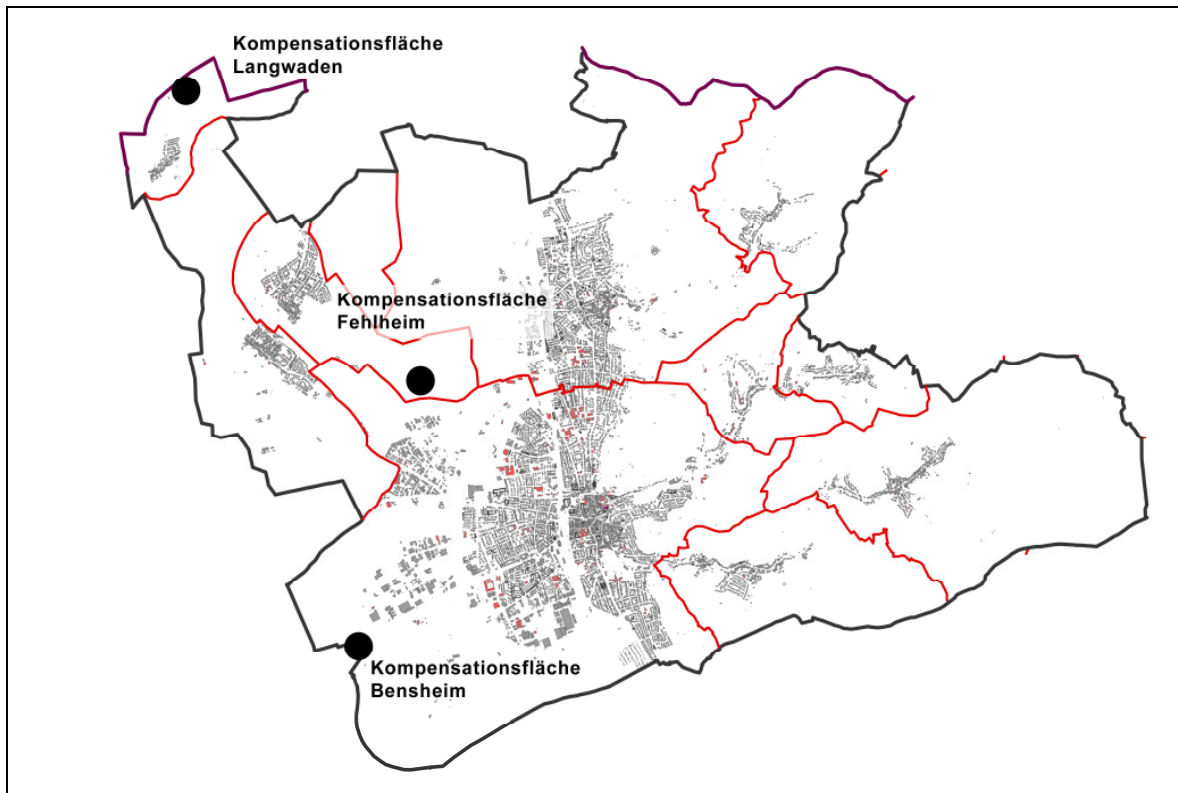


Abbildung 2: Übersichtsplan – externe Kompensationsflächen, Teilbereiche 2 bis 4

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

4. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

4.1 Numerische Bilanzierung für den Bebauungsplan BA 52A

Nachfolgend ist die numerische Bilanzierung des Ursprungsbebauungsplanes BA 52A dargestellt. Diese Bilanzierung stellt die Grundlage für die Berechnung der Anteile der verschiedenen Eingreifer dar. Das ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit stellt die Basis für die Auswahl und Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen dar.

Die im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden entsprechend der Wertliste der Anlage 3, Kompensationsverordnung (KV 2005) ermittelt. Der Bestand wurde entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Nutzungsstrukturen bewertet. Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 1: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ m²	Fläche je Nut- zungstyp in m²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
	1. Bestand vor Eingriff						
02.400 02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) und (standortfremd, Ziergehölze)	Bahnböschung: Interpolation (27 WP + 23 WP) *½ = 25 WP	25	4.228		105.700	
09.110	Ackerbrache		23	189		4.347	
09.120 06.430	Kurzlebige Ruderalfluren Sandtrockenrasen	Interpolation (23 WP + 69 WP) *½ = 46 WP	46	2.919		134.274	
09.130	Ruderal Wiese		39	7.536		293.904	
09.210	Ausdauerende Ruderalflur meist frischer Standorte	Abwertung um -5 WP aufgrund der verarmten Ausbildung	34	543		18.462	
09.260	Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung		40	75		3.000	
10.510	versiegelte Fläche	Straße	3	684		2.052	
10.520	Nahezu versiegelte Fläche,	Gehwege	3	694		2.082	
10.530	Schotter, wasserdurchlässige Flächen	Feldwege, vegetationsfreie Fußballtorbereiche	6	1.018		6.108	
11.191	Acker, intensiv		16	3.089		49.424	
11.225	Extensivrasen	Spielplatz, Bolzplatz	21	1.905		40.005	
04.110	Einzelbäume, heimisch	Walnussbaum	36	50		1.800	
	Flächenausgleich			-50		0	
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						
	Wohnbauflächen						
10.715	Dachfläche mit Regenwasser- versickerung	GRZ 0,4	6		4.323		25.938
10.530	versiegelte Fläche mit Wasserabfluss	50 % Überschreitung der GRZ	6		2.162		12.972
11.221	strukturarme Grünanlage	40 % der WA-Flächen	14		4.323		60.522
	Verkehrsflächen						
10.510	versiegelte Fläche	Straßenverkehrsfläche abzgl. 6 Baumscheiben	3		4.457		13.371
10.530	versiegelte Fläche mit Wasserabfluss	Verkehrsflächen bes. Zweckbest. abzgl. 14 Baumscheiben	6		455		2.730
11.221	strukturarme Grünanlage	14 Baumscheiben	14		84		1.176
04.110	Einzelbäume, heimisch	14 Bäume	31		42		1.302
	Flächenausgleich				-42		0
	Grünflächen						
02.400 02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) und (standortfremd, Ziergehölze)	Bahnböschung: Interpolation (27 WP + 23 WP) *½ = 25 WP	25		4.228		105.700
11.221	strukturarme Grünanlage	Grünanlage mit Spielplatz	14		1.321		18.494
04.110	Einzelbäume, heimisch	Walnussbaum (Bestand)	36		50		1.800
04.110	Einzelbäume, heimisch	9 Bäume auf Spielplatz	31		27		837
					-77		0
09.120 06.430	Kurzlebige Ruderalfluren Sandtrockenrasen	Fläche für Maßnahmen Interpolation: (23 WP + 69 WP) *½ = 46 WP	46		1.527		70.242
				22.880	22.880	661.158	315.084

Erläuterungen zur Bewertung der Grünflächen:

02.400/02.500 Interpolation WP (27+23) $\cdot \frac{1}{2} = 25$ WP

Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) in Durchdringung mit Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze). Da es sich um zwei Biotoptypen der Wertliste handelt, findet eine Interpolation zwischen beiden statt.

09.120/06.430 Interpolation WP (23+69) $\cdot \frac{1}{2} = 46$ WP

Kurzlebige Ruderalfluren/Sandtrockenrasen. Da der Vegetationsbestand keinem Nutzungstyp der Kompensationsverordnung entspricht, erfolgt eine Interpolation aus den nahestehenden Biotoptypen der kurzlebigen Ruderalfluren (09.120) und Sandtrockenrasen (06.430).

09.210 Grundbewertung: 39 WP, Zusatzwertung -5 WP = 34 Gesamt-WP

Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte Aufgrund der verarmten Ausbildung erfolgt eine Abwertung um 5 Wertpunkte.

04.110 Grundbewertung: 31 WP, Zusatzbewertung + 5 WP = 36 WP

Sehr alter Walnussbaum mit großen Baumhöhlen. Aufgrund der Baumhöhlen erfolgt eine Aufwertung um 5 Wertpunkte.

Ergebnisse:

Der Biotopwert des **Bestandes** beträgt **661.158 Wertpunkte**. Dies ergibt bei einer Fläche von 22.880 m² einen Durchschnittswert von 28,9 Punkten pro m².

Der Biotopwert der **Planung** beträgt **315.084 Wertpunkte**. Dies ergibt bei einer Fläche von 22.880 m² einen Durchschnittswert von 13,7 Punkten pro m².

Somit ergibt sich für den Bebauungsplan BA 52A eine **Differenz von 346.074 Wertpunkten**.

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan BA 52A „In den Zeilbäumen“ beträgt 346.074 Wertpunkte. Das Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Bensheim ausgeglichen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und im Ökokonto der Stadt Bensheim eingebucht.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Kompensationsfläche Bensheim

Lage: Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37

Größe: 6.150 m²

Bestand: Acker

Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese

Wertpunkte: 110.700 Biotopwertpunkte

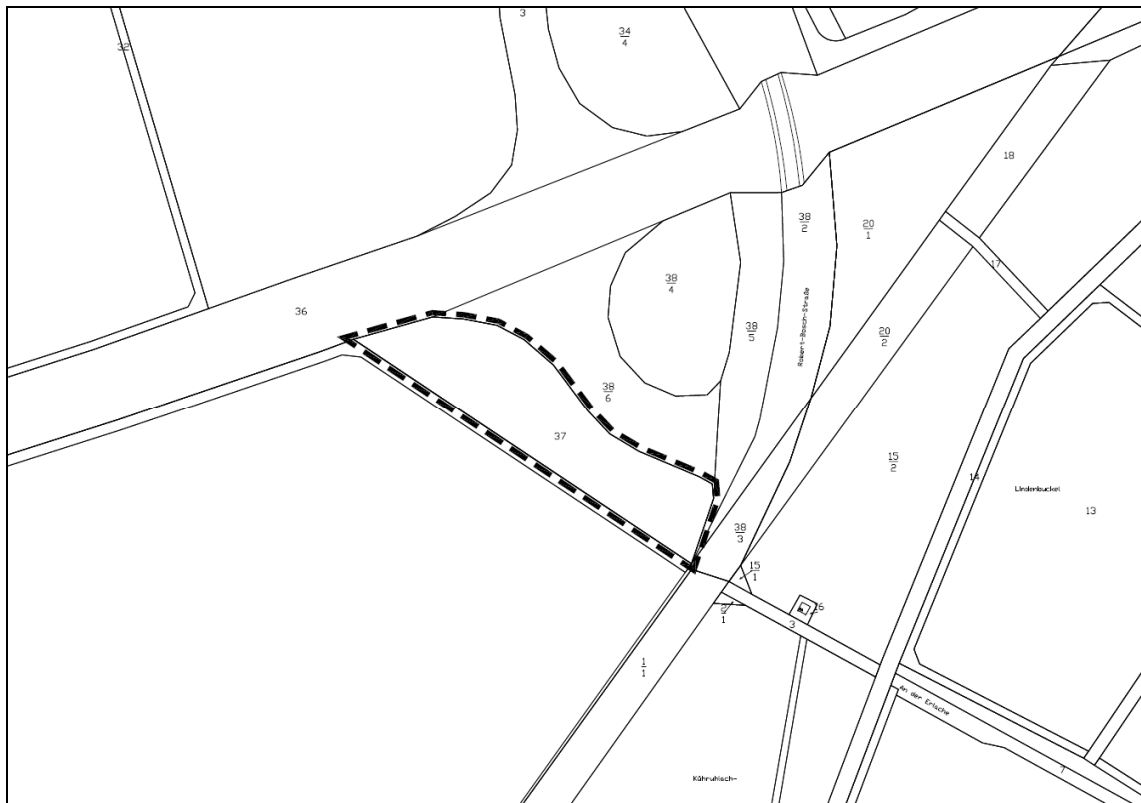


Abbildung 3: Kompensationsfläche Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37

Kompensationsfläche Fehlheim

Lage: Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35
 Größe: 4.597m²
 Bestand: Acker
 Maßnahme: Hecke mit Grassaum, Obstbaumreihe
 Wertpunkte: 65.776 Biotopwertpunkte

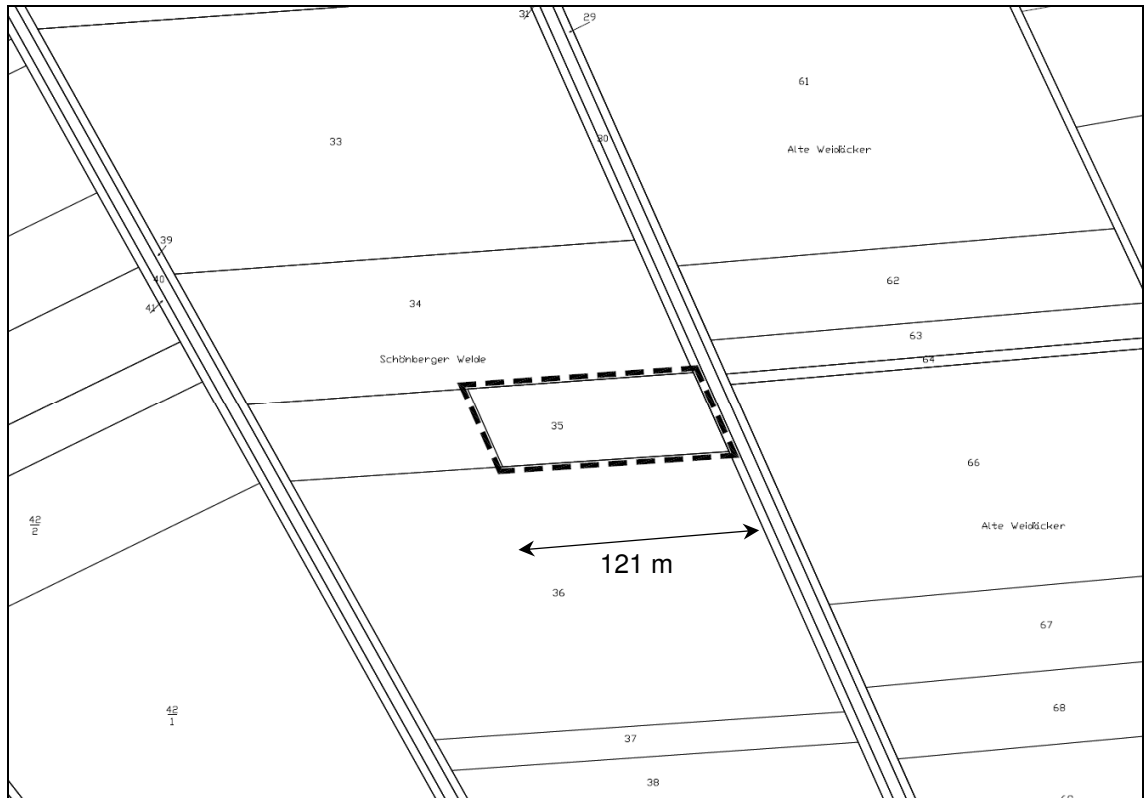


Abbildung 4: Kompensationsfläche Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35 tlw.

Kompensationsflächen Langwaden

Lage: Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1
 Größe: 1.836 m²
 Bestand: Acker
 Maßnahme: Altgrasinseln
 Wertpunkte: 47.736 Biotopwertpunkte

Lage: Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/2
 Größe: 4.387 m²
 Bestand: Acker
 Maßnahme: Altgrasinseln
 Wertpunkte: 121.862 Biotopwertpunkte



Abbildung 5: Kompensationsflächen Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1 und 92/2

Zusammenfassung

In folgender Tabelle sind die durch die externen Kompensationsmaßnahmen erzielten Biotopwertpunkte zusammengestellt.

Tabelle 2: Zusammenstellung Biotopwertpunkte – externe Kompensationsmaßnahmen

externe Kompensationsflächen	Biotopwertpunkte
Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37	110.700 WP
Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35	65.776 WP
Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1	47.736 WP
Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/2	121.862 WP
Summe	346.074 WP

Durch die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen werden insgesamt **346.074 Biotopwertpunkte** erzielt und das naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit des Bebauungsplanes BA 52A komplett ausgeglichen.

4.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Als Grundlage für die Kostenerstattung zur Refinanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen wird eine Zuordnung des Eingriffsdefizites für die Bereiche der Erschließungsanlagen, der Wege (Fuß- und Radwege, landwirtschaftliche Wege) und der sonstigen Flächen vorgenommen (siehe Abbildung 6).

Da nach §§ 127 ff. BauGB der Gemeinde ausschließlich die ihr tatsächlich entstandenen Kosten für die Erschließungsanlage erstattet werden können, können Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nur in Ansatz gebracht werden, wenn sie einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können. Diesen Anforderungen entspricht es nicht, wenn Ausgleichsflächen ohne eine Differenzierung sämtlichen Wohnbaugrundstücken und allen Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet werden. Auf diese Weise lässt sich

der tatsächliche Aufwand für die Realisierung der Erschließungsanlage nicht ausreichend konkret ermitteln.

Die Anteile der jeweiligen Eingriffe werden rechnerisch ermittelt und anteilig den externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

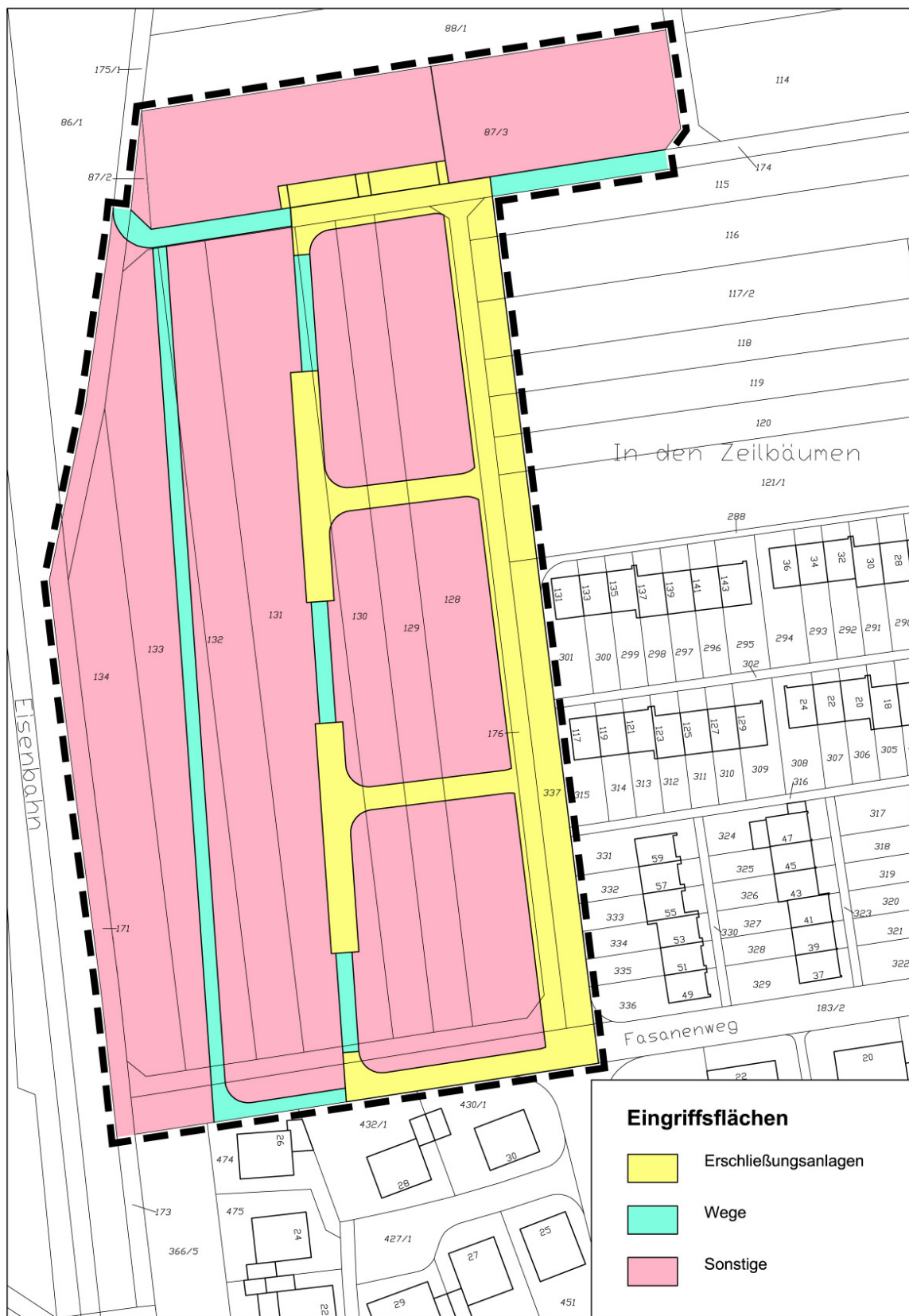


Abbildung 6: Eingriffsflächen Erschließungsanlagen, Wege und Sonstige

Für die verschiedenen Eingriffsflächen werden auf der Grundlage der Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan 52A (siehe Kapitel 4.1) getrennte Ausgleichsbilanzierungen durchgeführt. Für die Bewertung des Bestandes sind die Anteile der Biotoptypen Bestand für die jeweiligen Eingriffsflächen differenziert ermittelt worden.

4.3.1 Bereich Erschließungsanlagen

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung für den Bereich der Erschließungsanlagen in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 3: Erschließungsanlagen - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff							
09.110	Ackerbrache		23	189		4.347	
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren	Interpolation	46	180		8.280	
06.430	Sandtrockenrasen	(23 WP+69 WP) x 0,5 = 46 WP					
09.130	Ruderales Wiese		39	884		34.476	
09.210	Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte	Abwertung um -5 WP aufgrund der verarmten Ausbildung	34	337		11.458	
09.260	Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung		40	75		3.000	
10.510	versiegelte Fläche	Straße	3	663		1.989	
10.520	Nahezu versiegelte Fläche,	Gehwege	3	546		1.638	
10.530	Schotter, wasserdurchlässige Flächen	Feldwege, vegetationsfreie Fußballtorbereiche	6	487		2.922	
11.191	Acker, intensiv		16	313		5.008	
11.225	Extensivrasen	Spielplatz, Bolzplatz	21	76		1.596	
04.110	Einzelbäume, heimisch	Walnussbaum	36	50		1.800	
	Flächenausgleich			-50		0	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
Verkehrsflächen							
10.510	versiegelte Fläche	Straßenverkehrsfläche	3		3.211		9.633
10.530	versiegelte Fläche mit Wasserabfluss	Verkehrsflächen bes. Zweckbest. abzgl. 14 Baumscheiben	6		455		2.730
11.221	strukturarme Grünanlage	14 Baumscheiben a 6 m²	14		84		1.176
04.110	Einzelbäume, heimisch	Walnussbaum, Bestand	36		50		1.800
	Flächenausgleich				-50		
04.110	Einzelbäume, heimisch	14 Bäume	31		42		1.302
	Flächenausgleich				-42		0
				3.750	3.750	76.514	16.641

Defizit 59.873

Der Biotopwert Bestand für den Bereich der Erschließungsanlagen beträgt 76.514 Wertpunkte. Der Biotopwert Planung beträgt 16.641 Wertpunkte.

Somit ergibt sich für die Erschließungsanlagen eine Differenz von 59.873 Wertpunkten.

4.3.2 Bereich Wege

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung für den Bereich der Wege (Fuß- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege) in Biotopwertpunkten dar. Für die Bewertung des Bestandes sind die Anteile der Biotoptypen Bestand für den Bereich der Erschließungsanlagen differenziert ermittelt worden.

Tabelle 4: Wege - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ m²	Fläche je Nut- zungstyp in m²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
	1. Bestand vor Eingriff						
09.120 06.430	Kurzlebige Ruderalfluren Sandtrockenrasen	Interpolation (23 WP+69 WP) x 0,5 = 46 WP	46	305		14.030	
09.130	Ruderal Wiese		39	214		8.346	
10.530	Schotter, wasserdurchlässige Flächen	Feldwege, vegetationsfreie Fußballtorbereiche	6	184		1.104	
11.191	Acker, intensiv		16	49		784	
11.225	Extensivrasen	Spielfplatz, Bolzplatz	21	494		10.374	
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						
Verkehrsflächen							
10.510	versiegelte Fläche	LW und F+R	3		1.246		3.738
				1.246	1.246	34.638	3.738

Defizit 30.900

Der Biotopwert Bestand für den Bereich der Wege beträgt 34.638 Wertpunkte. Der Biotopwert Planung für den Bereich der Wege beträgt 3.738 Wertpunkte.

Somit ergibt sich für die Wege eine Differenz von 30.900 Wertpunkten.

4.3.3 Bereich Sonstige Flächen

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung für den Bereich der Sonstigen Flächen in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 5: Sonstige Flächen - Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ m²	Fläche je Nut- zungstyp in m²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
	1. Bestand vor Eingriff						
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	Bahnböschung: Interpolation	25	4.228		105.700	
02.500	Heimisch und standortfremd	(27 WP+23 WP) x 0,5 = 25 WP					
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren	Interpolation	46	2.434		111.964	
06.430	Sandtrockenrasen	(23 WP+69 WP) x 0,5 = 46 WP					
09.130	Ruderales Wiese		39	6.438		251.082	
09.210	Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte	Abwertung um -5 WP aufgrund der verarmten Ausbildung	34	206		7.004	
10.510	versiegelte Fläche	Straße	3	21		63	
10.520	Nahezu versiegelte Fläche,	Gehwege	3	148		444	
10.530	Schotter, wasserdurchlässige Flächen	Feldwege, vegetationsfreie Fußballtorbereiche	6	347		2.082	
11.191	Acker, intensiv		16	2.727		43.632	
11.225	Extensivrasen	Spielplatz, Bolzplatz	21	1.335		28.035	
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						
Wohnbauflächen							
10.715	Dachfläche mit Regenwasser- versickerung	GRZ 0,4	6		4.323		25.938
10.530	versiegelte Fläche mit	50 % Überschreitung der GRZ	6		2.162		12.972
11.221	strukturarme Grünanlage	40 % der WA-Flächen	14		4.323		60.522
Grünflächen							
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	Bahnböschung: Interpolation	25		4.228		105.700
02.500	(heimisch, standortgerecht)	(27 WP + 23 WP) *½ = 25 WP					
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren	Interpolation	46		1.527		70.242
06.430	Sandtrockenrasen	(23 WP+69 WP) x 0,5 = 46 WP					
11.221	strukturarme Grünanlage	Grünanlage mit Spielplatz	14		1.321		18.494
04.110	Einzelbäume, heimisch	9 Bäume auf Spielplatz	31		27		837
					-27		0
				17.884	17.884	550.006	294.705
						Defizit	255.301

Der Biotopwert Bestand für den Bereich der Sonstigen Flächen beträgt 550.006 Wertpunkte. Der Biotopwert Planung für den Bereich der sonstigen Flächen beträgt 294.705 Wertpunkte.

Somit ergibt sich für die Wege eine Differenz von 255.301 Wertpunkten.

4.3.4 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Für die vorliegende Planung ergeben sich folgende anteilige Eingriffsdefizite:

Tabelle 6: Zuordnung Eingriffsträger

Eingriffsträger	Fläche Planung		Bestandswert Punkte	Planungswert Punkte	Eingriffsdefizit Punkte	
Erschließungsanlagen	3.750 m ²	16,4 %	76.514	16.641	59.873	17,3 %
Wege	1.246 m ²	5,4 %	34.638	3.738	30.900	8,9 %
Sonstige	17.884 m ²	78,2 %	550.006	294.705	255.301	73,8 %
Summe	22.880 m ²	100 %	661.158	315.084	346.074	100 %

Den **Erschließungsanlagen** wird die Ausgleichsfläche Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/2 anteilig mit 59.873 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 2.156 m² zugeordnet.

Den **Wegen** wird die Ausgleichsfläche Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/2 anteilig mit 30.900 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 1.112 m² zugeordnet.

Den **Sonstigen Flächen** werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück 37,
- Gemarkung Fehlheim, Flur 4, Flurstück 35,
- Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1 und
- Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/2 anteilig mit 31.089 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 1.119 m².

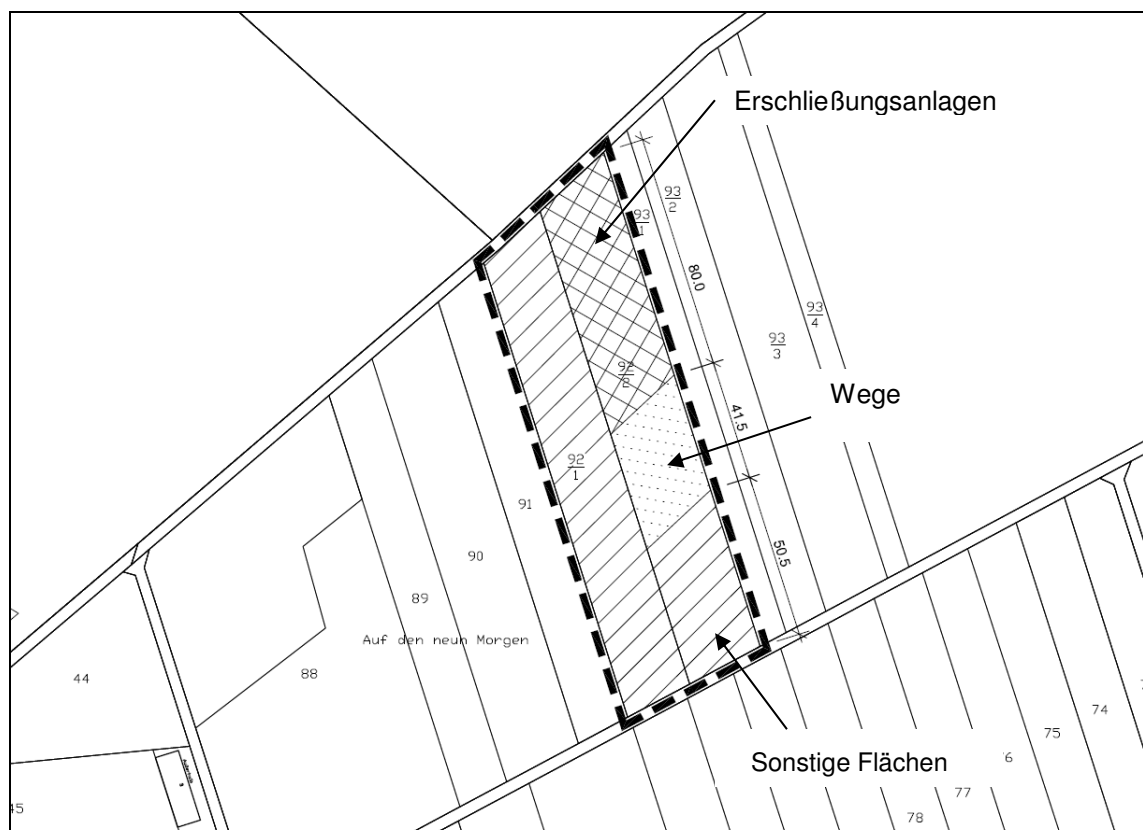


Abbildung 7: Aufteilung der Kompensationsfläche Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück 92/1 und 92/2

5. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklung von Sandmagerrasen

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan BA 52A bleibt die Festsetzung inhaltlich und flächenmäßig unverändert. Der Unterschied besteht darin, dass die Fläche ausschließlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird und die Überlagerung mit einer öffentlichen Grünfläche entfällt.

Die im Plangebiet vorgesehene Ausgleichsfläche für den Magerrasen war in der bisherigen Planzeichnung als Grünfläche mit der Überlagerung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung" festgesetzt. Da diese Fläche nicht als Grünfläche, sondern ausschließlich für die Erhaltung des Magerrasens verwendet wird und damit zum Ausgleich des Biotopwertdefizits beiträgt, wird von der Festsetzung als Grünfläche zukünftig abgesehen. Die Festsetzung der Fläche wird nach wie vor, entsprechend der Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, wie folgt begründet:

Um den im Gebiet vorhandenen Lebensraum für Tier- und Pflanzen trockenwarmer Standorte auch weiterhin im Gebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln, soll der vorhandene Sandmagerrasen auf einen Teil der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche im Norden des Gebietes verlagert werden.

Hierfür ist der Oberboden flach abzuschieben und zu entfernen und der vorhandene Sandmagerrasen in mindestens 2 m² großen und 10 – 20 cm tiefen Teilstücken flächig abzuschieben und auf der neu anzulegenden Fläche flach wieder aufzubringen.

Zum Schutz der Fläche gegen anthropogene Einflüsse wird zu den angrenzenden öffentlichen Flächen eine niedrige Abpflanzung aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

5.2 Zuordnungsfestsetzung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BA 52A „In den Zeilbäumen“ werden um Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt.

Die Zuordnungsfestsetzung stellt die Voraussetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der Kostenerstattungsatzung der Stadt Bensheim dar (Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB der Stadt Bensheim vom 31.10.2002).

In Kapitel 4.3 „Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen“ werden die Anteile der Eingriffe für die verschiedenen Eingriffskategorien ermittelt.

5.3 Kompensationsflächen

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der externen Ausgleichsflächen in den Teilbereichen 2 bis 4 in der Planzeichnung werden textliche Festsetzungen für die Kompensationsflächen getroffen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Inhalte des Ökokontos der Stadt Bensheim und stellen die bereits umgesetzten Maßnahmen sowie eine biotopgerechte Pflege dar.

Die Streuobstwiese in der Gemarkung Bensheim (Teilbereich 2) stellt eine landschaftstypische Biotopform dar, die gleichzeitig einer speziell angepassten Tierwelt einen Lebens-, Rückzugs- und Nahrungsraum bietet.

Die Kompensationsfläche in der Gemarkung Fehlheim (Teilbereich 3) stellt einen Biotopkomplex aus einer Feldhecke mit vorgelagerten Grassaum sowie einer Obstbaumreihe mit extensiver Unternutzung in Form einer Wiese dar.

Auf den Kompensationsflächen in der Gemarkung Langwaden (Teilbereich 4) sind Altgrasinseln vorgesehen. Dadurch entstehen Lebensraum und Rückzugsort für Insekten und Kleinsäuger.

Alle drei Kompensationsflächen tragen zur Strukturierung und Gliederung des Landschaftsbildes bei.

6. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wird, ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

Auf den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes BA 52A „In den Zeilbäumen“ wird verwiesen.

7. Flächenbilanz

Teilbereich 1	22.800 m ²
<i>davon Fläche für Maßnahmen</i>	<i>1.527 m²</i>
Teilbereich 2	6.150 m ²
Teilbereich 3	4.597 m ²
Teilbereich 4	6.223 m ²