

Teil A: Festsetzungen nach BaUGB

- Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO)**

 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO:

Lagerhäuser.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern sie den gebotenen Lärmschutz für Schlaf- und Aufenthaltsräume einhalten.

Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5, 6) BauNVO:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Werbeanlagen, sofern sie nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden.

- Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)**
- Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den als „Grundstücksrandeingrünung“ festsetzten Flächen unzulässig.
In den als „Repräsentationsgrün“ festgesetzten Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 (2, 4) BauNVO) beträgt 0,8.
Die maximal zulässige Außenwandhöhe (AWH) beträgt 12,00 m.
Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (FH) beträgt 14,00 m.
Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhenbeschränkungen ist die Höhe 95,5 m NNH.
Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schmittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach.
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; Technische Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen sind hierin eingeschlossen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)**

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 100 m nicht überschreiten.

 Baugrenze
- Verkehrsf lächen und Anschluß daran (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Erschließungsfunktion

 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

 Versorgungsleitungen, unterirdisch
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

 Leitungsrecht zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost bzw. GGEW Bergstraße AG

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- Sicherung des Oberbodens**

Die nach Abzug der für Bebauung oder Versiegelung zugelassenen verbleibenden Bauflächen sind vor Bebauung, Versiegelung und auch Verdichtung zu schützen. Dies gilt auch für die Zeit der Baudurchführung. Der Oberboden ist ggf. zu sichern und fachgerecht zu lagern, er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

- Niederschlagswasserbehandlung**

Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Vorgaben entgegenstehen, sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig auszuführen oder so, dass Niederschläge in angrenzende Grünflächen abfließen.

Das auf den unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser im Haus und/oder als Gießwasser auf Freiflächen wiederzuwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zu den als Retentionsraum festgesetzten Feuchtbiotopen am Mühl- und Mittelgraben zu leiten.

- Außenbeleuchtung**

Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nach oben und zu den Seiten hin abgeschirmt sind (LED, warm-weißes Farbspektrum).

- Durchlässigkeit für Kleintiere**

Abgrenzungen der Freiflächen, insbesondere Grundstückseinfriedungen u.ä., sind so auszuführen, dass Kleinlebewesen sie unterqueren können (z.B. Unterkante mind. 10 cm über dem Boden).

- Zeitraum der Baufeldräumung**

Zum Schutz der Brutvögel ist die Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar beschränkt. Zur Vergrämung der Zauneidechsen sind die gebotenen Maßnahmen zeitgerecht zu ergäntzen. (Angeratenes Vorgehen siehe Hinweis 7.)

- Artenschutz**

 öffentliche Fläche für CEF-Maßnahmen

- Innerhalb dieser Fläche ist keine Flächenversiegelung zulässig.
- Es sind mindestens 10 Reisigbündel auf Gummimatten aus jeweils 1 m³ locker aufgeschichtetem Holz und Reisig oder alternativ aus Robinienspaltholz auszubringen, in räumlicher Nähe mit einem Abstand von 5 - 20 m zueinander. Die Platzierung ist von einer fachkundigen Person zu bestimmen unter Berücksichtigung der späteren Bebauung resp. der dann zu erwartenden Lichtverhältnisse bzw. des Schattenwurfes.
- Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder alternativ zu beweiden. Die Mahd erfolgt in einem Radius von min. 10 m um die Reisigbündel, so dass die Fläche den Mindestansprüchen der Zauneidechsen von 150 m² pro Individuum genügt.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Vorbeugender passiver Lärmschutz
Für Wohnungen, insbesondere deren Aufenthaltsräume, und andere immissionsempfindliche Räume (z. B. Büroräume, Übernachtungsräume, Unterkünfte, Schlafstätten etc.) im gesamten Plangebiet sind im Zuge von Baumaßnahmen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Stand der Technik erfüllen.

Es ist der Nachweis zu führen, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen entsprechen. In Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen, wird empfohlen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.

- | | |
|--|--|
| <i>Lärmpegelbereich VI</i> | Vermaßungen, Abstände und Eintragungen (in roter Farbe) zum Lärmschutz |
| <div> <p>Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die nachfolgenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 2 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Plangebiet die nachfolgenden Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Mindestschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile ermittelt werden.</p> </div> | |

Werden diese Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, wird im Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen, dass die Anforderungen an den Schallschutz für Wohnungen und immissionsempfindliche Räume erfüllt sind; auf den gutachterlichen Nachweis des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 kann dann verzichtet werden. Sind davon abweichende Dimensionierungen des passiven Schallschutzes vorgehen, so ist für das Baugenehmigungsverfahren der zu Grunde gelegte „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Bereiche im Plangebiet	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109	Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R`w,res des Außenbauteils	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
25 < 50 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	VI	76 - 80 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
50 < 100 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	V	71 - 75 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
100 < 200 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	IV	66 - 70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Im übrigen Gewerbegebiet	III	61 - 65 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze, überwiegend aus den nachfolgenden Artenlisten unter 11.1 und 11.2 mit den jeweilig entsprechenden Mindestqualitäten zu verwenden.

Gehölze auf zusammenhängenden Grünflächen werden wie folgt veranschlagt/berücksichtigt:
Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen.

- | | |
|--|--|
|  | Flächen für Repräsentationsgrün |
| <div> <p>Die Flächen sind zu mindestens 25 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muss zu überwiegenden Teilen eine Wuchshöhe von mehr als 0,75 m erreichen. Die zusammenhängende Grünfläche darf unterbrochen werden durch Zufahrten bis zu einer Breite von 7 m; je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.</p> </div> | |
|  | Flächen für Grundstücksrandeingrünung |

Die Flächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die eine Wuchshöhe von mind. 2,5 m erreichen.

- | | | | | |
|--------------------|--------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 11.1. Bäume | Bäume | kleiner Baum/Obstbaum | Lokale Mostobstsorten, z.B. | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Carpinus betulus | Hainbuche | Beerbacher Tafelapfel |
| Betula pendula | Birke | Prunus padus | Traubenkirsche | Odenwälder Kurzstiel |
| Fraxinus excelsior | Esche | Malus domestica | Apfel | |
| Juglans regia | Walnuß | Malus sylvestri | Wildapfel | |
| Quercus petraea | Traubeneiche | Pyrus communis | Wildbirne | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Sorbus domestica | Speierling | |
| Tilia spec. | Linde | | | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | | | |

- Für die zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm
 - Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8/10 cm
- Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2.50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen gegen Wurzeleinwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.

- | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 11.2. Sträucher | Sträucher und Heckenpflanzen | Heckenpflanzen | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Acer campestre | Feldahorn |
| Coryllus avellana | Haselnuß | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus mons | Weißdorn | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Liguster | | |
| Prunus spinosa | Schlehe | | |
| Rosa canina | Hundsrose | | |
| Rosa rubiginosa | Weinrose | | |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder | | |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball | | |

- Für die zu pflanzenden Sträucher werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100 cm
 - Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100 cm, mit Ballen

- Dachbegrünung**

Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m), sofern sie nicht mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen bestückt werden. Die folgende Artenauswahl ist richtungweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzarten enthalten oder geringfügig variieren bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samennischungen sollten der Artenliste weitgehend entsprechen.

- | | | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Kräuter | | | |
| Achillea millefoli?um | Schafgarbe | Plantagolan ceolata | Spitzwegerich |
| Anthemis tinctora | Fäbarkamille | Potentilla argentaa | Silberfingerkraut |
| Anthyllis vulneraria | Wundklee | Potentilla erecta | Blutwurz |
| Aster amellus | Kalkaster | Prunella vulgaris | Gew. Braunelle |
| Camp. Rotundifolia | Glookenblume | Pulsatilla vulgaris | Küchenschelle |
| Centaurea scabiosa | Skab. Flockenblume | Salvia pratensis | Wiesensalbei |
| Dianthus carthus | Karthäusernelke | Sanguisorba minor | Wiesenknopf |
| Echium vulgare | Natternkopf | Saponaria officinalis | Seifenkraut |
| Galium verum | Echtes Labkraut | Sexifraga granulata | Knöllchen Steinrech |
| Hieracium piloselia | Kl. Habichtskraut | Sedum acre | Scharf. Mauerpfeffer |
| Leucantherum vul. | Margerite | Sedum album | Weiß. Mauerpfeffer |
| Linum perenne | Lein | Sileneutans | Nick. Leinkraut |
| Medicago lupulina | Hopfenklee | Teucrium cham | Edelgamander |
| Petrorhagia prolifera | Felsennelke | Thymus serpyllium | Sand-Thymian |

- | | | | |
|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Gräser | | | |
| Lein | Zittergras | Festuca ovina | Schafsschwingel |
| Bromus erectus | Aufrechte Trespe | Koeleria glauca | Rotschwingel |
| Bromus tectorum | Dachtrespe | Koeleria glauca | Schillergras |
| Corynephorous canescens | Silbergras | Poa pratensis | Wiesenisrpe |

Teil B: Örtliche Bauvorschriften nach HBO (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Dächer**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zulässig. Die Installation von Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, ist zulässig.

- Werbeanlagen**

Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden. Unzulässig sind:

 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder blendender Wirkung
 - Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche
 - Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe
 - Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen, die 12,0 m Höhe überschreiten.

- Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)**

Undurchlässige Einfriedungen, wie z. B. Mauern, Gabionen, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen wie z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Sie sind so weit möglich zu begrünen.

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen (§ 9 (5, 6) BauGB) und Hinweise

- Bodendenkmäler**

Es wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.
- Baugrunduntersuchung**

Beim Magistrat der Stadt Bensheim kann eine Baugrunduntersuchung vom 13.09.2017 zum Baugrundaufbau eingesehen werden. Sie ersetzt keine detaillierte objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747 veröffentlicht; die Überarbeitung der Tabelle 31 wurde im Staatsanzeiger vom 31. Juli 2006, Nr. 31, S. 1704 veröffentlicht.

Unabhängig von den Zielen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes können nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt und Geologie Flurabstände von ca. 1-2 Metern auftreten.

Demzufolge sind bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards Nutzungseinschränkungen und ggf. zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z. B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrisssgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen gleichmäßige Untergrundsetzungen (z. B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungarten).

Wegen kleinräumig stark abweichender Verhältnisse wird angeraten, die für die Bemessung der vorhabenbezogenen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Kennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung in gesonderten Gründunggutachten zu erarbeiten.

- Bauverbotszone für Hochbauten**

 Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 40 m zur Bundesautobahn (BAB 5) dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden. Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB 5 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.

- Zustimmungspflicht gemäß § 9 (2) FStrG**

In einer Entfernung bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 5 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Gegen den Straßenbaustraßenträger der BAB bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

- Gartenbrunnen**

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das geförderte Wasser hat in der Regel keine Trinkwasserqualität.

- Geothermie**

Die Nutzung von Geothermie ist grundsätzlich möglich. Zur Wahrung des Trinkwasserschutzes gelten Beschränkungen, die im Plangebiet die Bohrtiefe auf ca. 43 Meter begrenzen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

- Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde vorab zu beantragen. Dabei ist nachzuweisen, wohin das abgepumpte Wasser geleitet wird und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

- Einleitung von Niederschlagswasser**

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die benachbarten Gräben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Niederschlagswasser von Metalldächern wirkt sich regelmäßig negativ auf die stoffliche Belastung aus und ist daher von der Einleitung ausgeschlossen.

- Artenschutz/Mögliche Vergrämung von Zauneidechsen**
- Als sinnvolle Art der Vergrämung von ggf. vorhandenen Zauneidechsen beschreibt der Gutachter folgende Vorgehensweise:
- Entfernung von Gehölzen und anderen Versteckmöglichkeiten im Winter. Entfernung der Wurzelstöcke und Mahd des Geltungsbereiches im April, danach Auslegen von weißem Bändchengewebe für mindestens 10 Tage, anschließend Abtrag von 10 cm Oberboden.
 - Gehölze, die auch bei Umsetzung der Maßnahmen erhalten werden können, müssen nicht gefällt werden.

- DIN-Vorschriften**

Die DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006 kann bei der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Demographie, eingesehen werden.



**2. Änderung des
Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan
BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße“**

Stadt Bensheim

Begründung

02. April 2019

Beauftragt durch



Stadtverwaltung Bensheim

Team Stadtplanung und Demographie

Ansprechpartner: Herr Pagelkopf

Kirchbergstraße 18

64625 Bensheim

Bearbeitet durch

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg

06021 4584413

info@stadtplanung-kommunalberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	5
1.1.....	Anlass, Ziel und Umsetzbarkeit der Planung	5
1.2.....	Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung	6
1.3.....	Übergeordnete Planungen	7
1.4.....	Verfahrenswahl gem. § 13a BauGB	8
1.5.....	Vorbemerkung zur inhaltlichen Auseinandersetzung	8
2	Bestandssituation	8
3	Städtebauliche Planung	10
3.1.....	Verkehrsanbindung, Erschließung und Infrastruktur	10
3.2.....	Art der baulichen Nutzung	11
3.3.....	Baudichte, überbaubare Flächen und Nebenanlagen	12
3.4.....	Landschaftliche Einbindung, Freiflächen und ökologische Aspekte	12
3.5.....	Vorgaben zur Gestaltung	13
3.6.....	Emissionen, Risiken und Belästigungen	13
3.7.....	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung, Techniken, Stoffe, Abfälle	14
3.8.....	Klimawandel	15
4	Umweltrelevante Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	15
5.1.....	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach BNatSchG	15
5.2.....	Artenschutzrechtlicher Ausgleich (Flächen und Maßnahmen)	16
5.3.....	Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen	17
5.4.....	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	17
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter	17
8	Städtebauliche Kenndaten der Planung.....	18
9	Bodenordnung, Erschließung, Kosten	18
10	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	18
11	Anlagen zur Begründung	19

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Abb. 1: Bebauungsplan Gewerbegebiet BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab	5
Abb. 2:	1. Änderung desselben, ohne Maßstab	5
Abb. 3:	Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab.....	6
Abb. 4:	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Schwanheimer Straße“, ohne Maßstab	6
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.....	7
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	7
Abb. 7:	Stadträumliche Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Google maps	8
Abb. 8:	Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Google maps	8
Abb. 9:	Plangebiet, Blick nach Südosten	9
Abb. 10-13:	Lindenbruchgraben im Norden (Blick nach Westen); Neugraben im Süden (Blick nach Osten); Parallelweg zur A 5 mit Grünbestand; Verlängerung der Brunnenwiese als Wiesenweg	9
Abb. 14:	Blick auf Gewerbebetriebe im Weidenring.....	9
Abb. 15:	Hinterlassenes am Lindenbruchgraben	10
Abb. 16:	Hinterlassenes am Neugraben.....	10

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	städtebauliche Kenndaten.....	16
---------	-------------------------------	----

Fotos und Darstellungen:

Quelle soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Umsetzbarkeit der Planung

Seit 31.03.2001 ist der Bebauungsplan BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße“ rechtsgültig. Es ist beabsichtigt, im südlich des Lindenbruchgrabens gelegenen Teilgebiet eine neue planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Bauinteressenten für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe zu schaffen, die aktuell eine lebhafte Nachfrage nach Grundstücken in Bensheim bekunden. Dies erfordert insbesondere eine geänderte bzw. ergänzte Erschließung, um kleinteilig geschnittene Grundstücke anbinden zu können.

Schon in einer ersten Änderung, die am 26.07.2003 in Kraft trat, wurden für einen anderen Teil des Ursprungsplanes flexiblere gewerbliche Nutzungseinheiten mit veränderter Erschließung ermöglicht. Einbezogen wurde auch der nördliche Teil des hier behandelten Geltungsbereiches, der jedoch von der Umsetzung in die Realität ausgenommen wurde. Die Fläche wird bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Nach und nach konnten die anderen Flächen an entsprechende Gewerbebetriebe vermarktet und einer Bebauung zugeführt werden. Da sich diese Planung bewährt hat, soll dies auch für den noch unbebauten südöstlichen Teil erfolgen. Die Grundstücke befinden sich komplett in städtischem Eigentum. Eine Umsetzung aufgrund der vorgesehenen Planung ist daher gesichert.

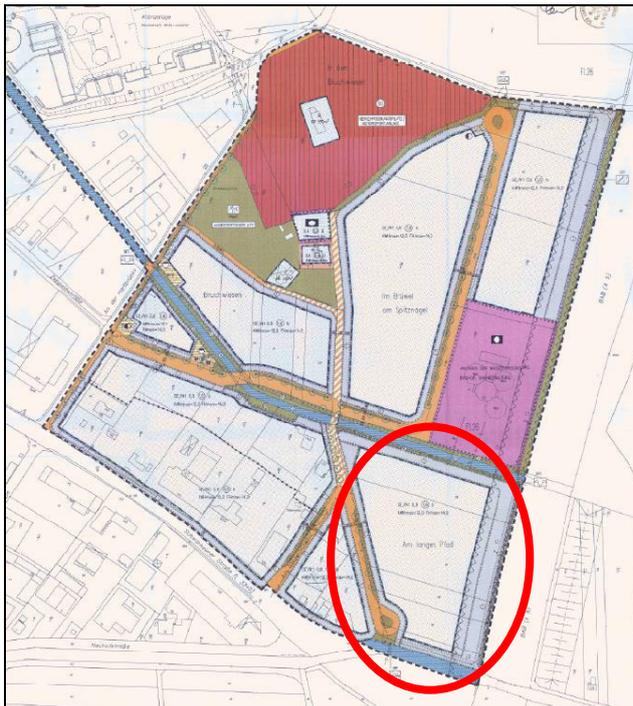


Abb. 1: Bebauungsplan Gewerbegebiet BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab

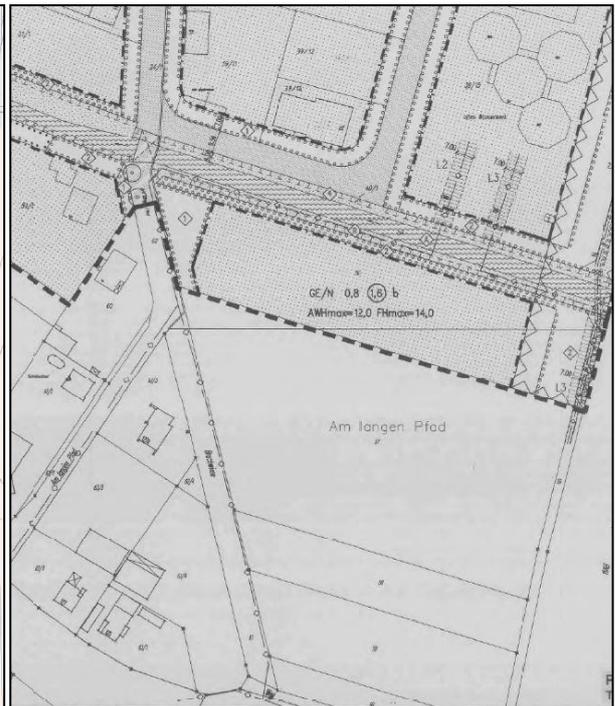


Abb. 2: 1. Änderung desselben, ohne Maßstab

1.2 Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung

In der noch unbebauten Südecke des „Gewerbegebietes West“ an der Schwanheimer Straße - und damit im hier behandelten Geltungsbereich - sind zwei Bebauungspläne rechtskräftig: 1. „Nördlich der Schwanheimer Straße“ aus 2001 und 2. dessen erste Änderung aus 2003. Ihre Festsetzungen sind eng aufeinander abgestimmt resp. weitgehend sogar gleichlautend. Im Zuge der Änderung wurde jedoch insbesondere das Thema Schallschutz ergänzend eingearbeitet.

Mit der hier behandelten 2. Änderung des Ursprungsplanes erfahren beide Planwerke Modifizierungen.

Für die erneute Planänderung liegt ein städtebaulicher Entwurf mit einer neuen Erschließungstrasse vor. Der Entwurf nimmt u.a. Rücksicht auf technische Infrastruktur, die sich in den Straßen und in den das Plangebiet tangierenden Feldwegen befindet und zeigt eine sinnvolle Teilbarkeit der Fläche in Gewerbegrundstücke auf.

Bisherige Vorgaben zur Bebauung und Eingrünung ebenso wie zum Umgang mit umweltrelevanten Aspekten sollen dagegen beibehalten resp. an Raum und Fläche des städtebaulichen Entwurfes angepasst werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen die neue Erschließungssituation ermöglichen, orientieren sich jedoch bevorzugt an dem bisher geltenden Planwerk. Gleichzeitig stellt sich das aktuelle Verfahren in den Kontext des aktuell geltenden Gesetzesrahmens, der in 2017/18 mehrere Änderungen erfahren hat.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab



Abb. 4: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Schwanheimer Straße“, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung misst ca. 2,75 ha. Er setzt sich zusammen aus privat nutzba-
ren Grundstücken und einem Flurstück, das als südliche Fortsetzung der Straße „Bruchwiese“ öffentli-
chen Zwecken vorbehalten ist. Umliegende Feldwege sind lediglich im Osten Bestandteil des Geltungs-
bereiches.

Der Geltungsbereich beinhaltet im einzelnen folgende Flurstücke im Gemarkungsgebiet Bensheim: Flur
26, Flurstücke 55 teilweise, 56, 57, 58, 59, 60 und 61/1.

1.3 Übergeordnete Planungen

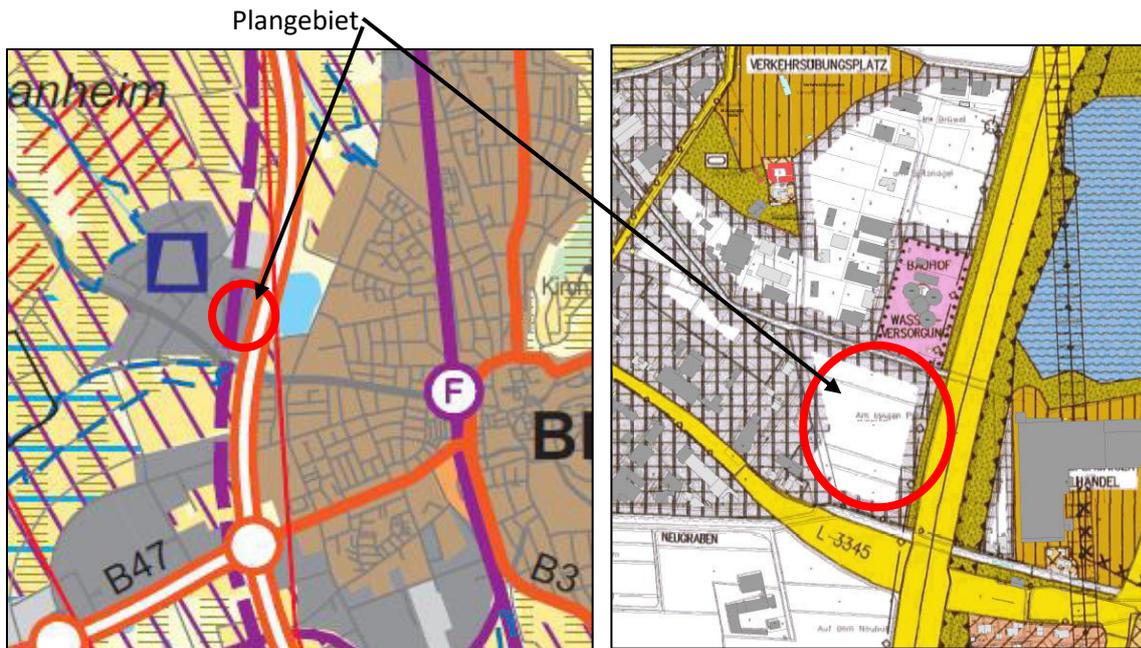


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Südhessen der am 17.10.2011 bekannt gemacht wurde, als
Vorranggebiet für Gewerbeflächen und als Fernverkehrsstrecke Planung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 15.03.2001 befindet sich in Übereinstimmung mit den Aus-
sagen des Regionalplanes Südhessen. Er weist Gewerbefläche (Planung), einen ca. 12 m breiten Streifen
Grünfläche entlang der Bundesautobahn A 5 und eine Trasse für die Hauptversorgungs- und Hauptab-
wasserleitung aus.

Das Planänderungsgebiet liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“. Seit dessen Ver-
öffentlichung in 1999 gelten besondere Vorschriften zur Beachtung der Grundwassersituation. Langfris-
tig ist die Stabilisierung des Grundwasserspiegels beabsichtigt, was in der aktuellen Phase mit hohen,
schwankenden Grundwasserständen (Flurabstände von ca. 1-2 Metern) einhergeht. Insbesondere durch
die hohen Grundwasserstände kann die geplante Bebauung beeinflusst und in ihrer Nutzung beeinträch-
tigt werden. (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.8 „Emissionen, Risiken, Belästigungen“ bzw. siehe
auch Begründung der 1. Änderung BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße“).

1.4 Verfahrenswahl gem. § 13a BauGB

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung kann gemäß § 13a BauGB als Innenbereichsverfahren resp. als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Die Verfahrenswahl ist gerechtfertigt, weil das geltende Planungsrecht bereits Baulandqualität ausweist und die Größenordnung der überbaubaren Fläche nach Abzug von Verkehrsflächen, Grünflächen, Bauverbotszone etc. mit ca. 14.000 m² unter dem Beurteilungsmaßstab des § 13a (1) Nr. 1 BauGB verbleibt.

Die mit der B-Plan-Aufstellung begründete Planung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Möglich ist damit eine Verfahrensstraffung. Weiterhin darf auf eine Umweltprüfung, das Monitoring sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

1.5 Vorbemerkung zur inhaltlichen Auseinandersetzung

In zwei früheren Planverfahren wurden bereits eingehende Erörterungen zum Planungsgebiet, zur grundlegenden städtebaulichen Planung und verschiedenen Rahmenbedingungen angestellt und in Einzelfällen durch Gutachten erhärtet. Sofern sie noch immer ihre Gültigkeit besitzen wird im Folgenden auf diese früheren Planverfahren verwiesen.

2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist Teil eines großflächigen Gewerbestandortes der Stadt Bensheim westlich der Bundesautobahn A 5. Es liegt nördlich der L 3345, die die Kernstadt Bensheim mit dem Stadtteil Schwanheim verbindet und ist an diese „Schwanheimer Straße“ über die Straßen „Am Langen Pfad“ und „Weidenring“ angebunden.

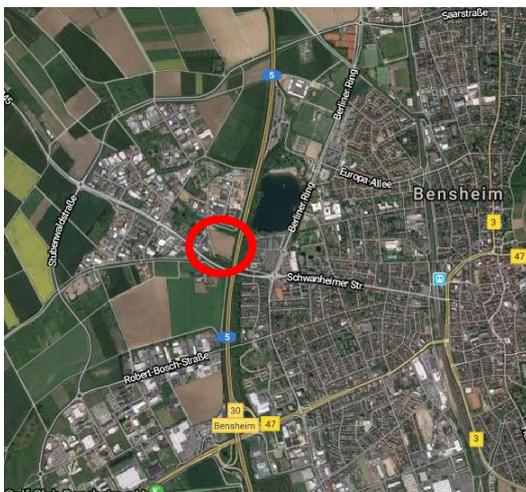


Abb. 7: Stadträumliche Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Google maps



Abb. 8: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Google maps



Das Gelände ist weitestgehend eben. Der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 9: Plangebiet, Blick nach Südosten

Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich von den Entwässerungsgräben „Lindenbruchgraben“ und „Neugraben“ eingefasst, die durch breite Hecken- und Baumbestände begleitet werden. Ebenso ist die Ostgrenze durch üppige Grünbestände geprägt, die sich entlang der BAB A 5 befinden.



Abb. 10-13: Lindenbruchgraben im Norden (Blick nach Westen); Neugraben im Süden (Blick nach Osten); Parallelweg zur A 5 mit Grünbestand; Verlängerung der Bruchwiese als Wiesenweg

Lediglich im Westen geht die landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar zum angrenzenden Wiesenweg über.

Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist vom Plangebiet aus nur an der Nordwestecke sichtbar. Es ist aufgrund der vorherrschenden Grundstücksgrößen ebenfalls prädestiniert für kleinere Gewerbebetriebe.



Abb. 14:
Blick auf Gewerbebetriebe
im Weidenring

Die Bruchwiese ebenso wie die umliegenden Feldwege haben Zugangsfunktion zu den umliegenden Grünbeständen und zu den parallel geführten Infrastrukturen wie Wasserleitungen und Nachrichtenka-
bel.



Abb. 15: Hinterlassenes am Lindenbruchgraben



Abb. 16: Hinterlassenes am Neugraben

Die über die Wege zugängliche, gleichzeitig aber auch isolierte Lage hat provisorische Nutzungen begünstigt, die sich sowohl an der Nord- wie auch an der Südgrenze an hinterlassenen Gegenständen und Nutzungsspuren erkennen lassen. Es sei die Vermutung formuliert, dass wohnsitzlose Menschen hier hinreichend sichere Übernachtungsmöglichkeiten finden.

3 Städtebauliche Planung

Die bauliche Entwicklung soll sich an den gewerblichen Bestand der Umgebung in seiner Kubatur, Ausnutzung und Höhe anlehnen und auf Grundstücken erfolgen, die auf den Bedarf kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe zugeschnitten werden.

Die Erschließung erhält eine Ergänzung in das Innere des Plangebietes und im Zuge der Bruchwiese. Auch dem südlichsten Abschnitt der Bruchwiese wird dauerhaft eine öffentliche Funktion zugeordnet.

Die Durchgrünung wird Bestände von Bedeutung schonen und innerhalb der Baugebietsflächen analog der Vorgaben im übrigen Ursprungsplangebiet geordnet. Sie nimmt Rücksicht auf die artenschutzrechtlich gebotenen Flächen und Maßnahmen.

3.1 Verkehrsanbindung, Erschließung und Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am langen Pfad“ und den „Weidenring“. Damit ist gleichzeitig eine Anbindung an das bereits bebaute Gewerbegebiet im Norden gegeben.

Der Geltungsbereich ist über den ÖPNV mit einer Haltestelle „Anruf Sammeltaxi“ in der Straße „Weidenring“ ausreichend angedient.

Die innere Erschließung der Grundstücke wird über eine neue Stichstraße nach Osten mit einer für 3-achsige LKW geeigneten Wendeanlage stattfinden und über die Bruchwiese eine Anbindung des südlichen Planungsgebietes gewährleisten, das insgesamt als größeres Grundstück veräußert werden soll. Die voraussichtliche Höhenlage der Straßenoberfläche ist im Plan kenntlich gemacht.

Die in der Ursprungsplanung vorgesehene Fortsetzung der „Bruchwiese“ nach Süden wird aufgegeben. Sie bleibt lediglich Wirtschaftsweg für den Zugang in die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grünbestände, die sich parallel zur Autobahn und den Gräben befinden und macht damit dort keine Maßnahme zur Befestigung nötig. Mittels eines Verbotes für Ein- und Ausfahrten entlang der Bruchwiese werden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken weiter präzisiert.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden keine besonderen öffentlichen Flächen vorgesehen. Es ist daher besondere Aufgabe der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber, ihrem individuellen Bedarf entsprechend ausreichend Stellplätze vorzusehen.

Das gesamte Plangebiet ist bereits über die übrigen umliegenden Gewerbeflächen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen (Wasser, Medien, Kanalisation, Strom und Beleuchtung) und wird bei Ausbau entsprechend ergänzt. Die Dimensionierung des Bestandes wurde bereits unter Berücksichtigung des hier behandelten Geltungsbereiches vorgenommen, so dass Kapazitätsengpässe weder bei der Ver- noch bei der Entsorgung zu befürchten sind.

In den umliegenden Wegen verlaufen leitungsgebundene Infrastrukturen des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost, der Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerke Bergstraße AG und der HEAG, die erhalten bleiben. Daher sind sie mit einem Leitungsrecht versehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden bzw. liegen außerhalb des Änderungsgebietes.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll eine effektive Auslastung des Gewerbegebietes zur baulichen Nutzung gewährleistet und Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe gesichert werden.

Daher werden insbesondere Lagerplätze und Anlagen für verschiedene besondere Zwecke, Vergnügungsstätten und auch Ferienwohnungen ausgeschlossen, die erfahrungsgemäß intensiv im Flächenbedarf und extensiv hinsichtlich der Arbeitsplätze angelegt sind. Der Ausschluss gilt auch für Tankstellen, die sich zudem im Geltungsbereich in ungünstig erreichbarer Lage befinden würden resp. zusätzlichen Verkehr auf Erschließungsstraßen erzeugen würden, die primär für die Anlieger ausgelegt sind.

Insbesondere der Ausschluss von Lagerplätzen, aber auch die kleinteiligere Siedlungsstruktur rechtfertigen es, dass im Zuge dieser Änderung auf eine Festsetzung verzichtet wird, die Betriebe unterbindet, deren Anlagen mit „störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig)“ einhergehen.

Es sei hinzugefügt, dass einerseits entsprechendes Interesse seit Beginn der Bebauung des Gewerbegebietes nicht abgewehrt werden musste und auch nicht bekannt wurde und andererseits damit ein Mangel an Bestimmtheit abgestellt wird, der im Fehlen objektiv anwendbarer Beurteilungsgrundlagen besteht, nach denen der Ausschluss durchgesetzt werden könnte.

In Ausnahmefällen sollen Lagerhäuser möglich sein, die zwar flächenintensiv, häufig aber mit weiteren Funktionen verknüpft sind, und Einzelhandelsnutzungen, sofern sie in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Wohnungen für Betriebsangehörige, die gerade in kleineren Betrieben auch im Interesse der Sicherheit gewünscht werden, sollen ausnahmsweise möglich sein, sofern der gebotene Lärmschutz eingehalten ist.

Im Interesse der zielgerichteten Flächennutzung werden auch Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht auf den Betrieb am Ort hinweisen.

3.3 Baudichte, überbaubare Flächen und Nebenanlagen

Die Möglichkeiten, Gebäude, bauliche Anlagen und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken zu errichten bzw. anzulegen wird durch die Kombination von überbaubaren Flächen und Einschränkungen durch die Bauverbotszone an der Autobahn sowie die Flächen zum Anpflanzen bestimmt.

Die zulässige Baudichte, bestimmt durch eine GRZ von 0,8, die festgesetzte Bauweise und Höhenfestsetzungen, die die Firsthöhe auf max. 14 m (über dem Höhenbezugspunkt 95,5 m NHN) setzen, begünstigen eine kompakte Ausnutzung in der Fläche und in der Höhe. Auf eine zusätzlich begrenzende GFZ wird verzichtet. Dies ist auch deshalb sinnvoll, weil die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken, die von der Bauverbotszone erfasst werden, ggf. nicht erzielt werden kann.

Die Festsetzung der Bauweise bringt hinreichende Abstände der Gebäude untereinander mit sich. Insbesondere mit Blick auf das südliche Areal erfolgt die Ausweitung der Gebäudelänge, um nämlich auf einem großflächigeren Grundstück Gebäude von mehr als 50 m und damit eine kompakte Ausnutzung gewährleisten zu können.

Die Vorgaben für Stellplätze und Nebenanlagen werden in Anlehnung an die Ursprungsplanung geordnet – will heißen, dass die nicht überbaubaren Flächen primär der Begrünung und damit der Optik resp. dem positiven Image des Gebietes dienlich sein sollen. Lediglich entlang der Verkehrsflächen besteht Raum, um auch Stellplätze – ohne Umbauungen – anordnen zu können.

3.4 Landschaftliche Einbindung, Freiflächen und ökologische Aspekte

Das gesamte Gelände ist mit einem vorhandenen Grünbestand eingefasst, der bewusst aus Gründen der Zugänglichkeit von Infrastruktur und Wassergräben, aber auch der Ökologie beibehalten werden soll. Somit ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes weiterhin gesichert.

Die Entwässerungskonzeption aus der Ursprungsplanung bleibt ebenfalls bestehen. Der Geltungsbereich wird von Gräben, die den Bereich des Rhein-Neckar-Auengebietes entwässern, eingefasst, die einen ho-

hen ökologischen Stellenwert haben. Der nördlich liegende Lindenbruchgraben wurde in der Ursprungsplanung als Ausgleichsfläche (Feuchtbiotop) festgesetzt. In diesen, sowie in den südlich gelegenen Neugraben entwässern die Niederschlagswässer aus den umliegenden bebauten Bereichen und in Zukunft auch die des Plangebietes.

Im Gebiet selbst sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fast vollständig als Anpflanzungsflächen festgesetzt, um die Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Ihre Dimensionierung orientiert sich an dem Ziel, eine ansprechende Optik zu begünstigen. Dachbegrünung rundet die Konzeption ab.

Die Listen der zu verwendenden Pflanzen führen denselben heimischen Katalog auf, der in der Ursprungsplanung Verwendung fand.

Besondere Festsetzungen im Interesse von Natur und Landschaft sind in die Planung integriert. Sie sorgen für den Schutz des Bodens schon während der Bauzeit vor entbehrlicher Inanspruchnahme und mit Vorgaben zur Niederschlagswasserbehandlung für die Anreicherung des Grundwassers bzw. die Erhaltung der Gewässersysteme.

Sie sorgen weiterhin für den Schutz der Fauna durch eine zeitliche Beschränkung der Abbruch- und Rüdungszeiten, zum Schutz von Insekten, indem Außenbeleuchtungen entsprechend zu gestalten sind und dafür, dass Kleinlebewesen ungehinderter Zugang in die begrünten Flächen der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Speziell im Interesse des Artenschutzes der Zauneidechse wird entlang der Ostgrenze des Plangebietes eine Fläche ausgewiesen, auf der die CEF-Maßnahme zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände greifen wird.

3.5 Vorgaben zur Gestaltung

Die Vorgaben zur Gestaltung beschränken sich auf wenige maßgebliche Beeinflussungen für die Dachneigung, für Werbeanlagen und Einfriedungen. Neben der Begrünung sollen sie ein Mindestmaß an ansprechender Optik des Gebietes sichern und die regelmäßig gewünschte Sicherheit durch stabile Zäune erlauben.

3.6 Emissionen, Risiken und Belästigungen

Lärm

Als Hauptlärmquelle für das Gebiet wurde im Zuge der 1. Änderung des Ursprungsplans die unmittelbar benachbarte Autobahn identifiziert und durch Gutachten behandelt. Die entsprechend getroffenen Festsetzungen werden auch hier beibehalten.

Sie betreffen entsprechende Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) für schützenswerte Nutzungen wie Raumausrichtung von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen sowie technischen Schallschutz

von Bauteilen und werden ergänzt durch einen teilweise tabellarischen Hinweis, in dem die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile differenziert angegeben werden.

Grundwassersicherung

Wie im Kapitel 1.3 „Übergeordnete Planungen“ ausgeführt liegt der Geltungsbereich im Teilraum 11 „Heppenheim“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Auf seine Bestimmungen wird hingewiesen.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung oder Untersagung von Wohnnutzungen) oder zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen ist. Unter- und Kellergeschosse liegen voraussichtlich im Grundwasser und benötigen ggf. Schutz gegen Vernässung (druckwasserhaltende Wanne).

Sofern kritische Maßnahmen – z.B. Unterkellerung - beabsichtigt sind, wird auf das Gutachten zu Bemessungswasserständen¹ verwiesen, das einen Überblick über die Sachlage vermittelt. Der hier behandelte Geltungsbereich weist danach eine große Spanne von Flurabständen auf, abfallend vom nördlichen Bereich mit ca. 0,5 m nach Süden mit ca. 10,0 m.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

3.7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung, Techniken, Stoffe, Abfälle

Hochbauten sind gemäß den entsprechenden Vorgaben zur Energieeinsparung umzusetzen (Wärmeschutz etc.), so dass keine Veranlassung zu Vorgaben im Bebauungsplan besteht.

Anlagen für erneuerbare Energien sind im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit zu errichten. Anlagen zur dezentralen Solarnutzung - wie z. B. Photovoltaikanlagen - sind auch auf Dächern zulässig. Ihnen wird Vorrang eingeräumt, sofern ihre Zulässigkeit mit den Festsetzungen für Dachbegrünung kollidieren sollten.

Stoffe

¹ Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim, BGS Umwelt, Darmstadt, 2003 im Auftrag des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost

Wie in der Ursprungsplanung bereits festgesetzt, sollen die belebten Bodenmassen weiterhin auch im Änderungsgebiet verbleiben. Daher wird die Festsetzung zur Sicherung des Oberbodens und Wiederverwendung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück aus der Ursprungsplanung übernommen. Eine Durchmischung von Aushub und Mutterboden soll vermieden werden.

Abfälle

Die Abfälle des Gebietes werden ordnungsgemäß über den Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße entsorgt.

3.8 Klimawandel

Das Planänderungsgebiet mit seinem gesamten Umfeld liegt in einem großflächigen Entwässerungssystem des Rhein-Neckar Gebietes. Zahlreiche Entwässerungsgräben nehmen die anfallenden Wässer auf und leiten sie in den ca. 10 km entfernt liegenden Rhein. Die Fläche selbst ist Starkregenereignissen durch das vorhandene Entwässerungs- und das umfassende Grünkonzept gut gewachsen.

Der derzeit bestehenden Ackerfläche kommt Bedeutung als Kaltluftproduzent zu; sie hat jedoch nur örtliche Bedeutung. Um die thermische Belastung durch die fehlende Kaltluftproduktion der Fläche nach einer Bebauung zu minimieren, werden Dachbegrünung und großzügige Grünbereiche außerhalb der bebaubaren Flächen festgesetzt.

4 Umweltrelevante Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der hier behandelten Planung wird bereits geltendes Planungsrecht ersetzt, das eine Bebauung zulässt, die weitaus großflächiger angelegt ist und weniger Grünanteile aufweist.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach BNatSchG

Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Flächen und Maßnahmen)

Da eine Bebauung bereits in der Vergangenheit zulässig wurde, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S.6 BauGB und spezieller nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Die vorgesehenen Eingriffe gelten als bereits erfolgt bzw. zulässig. Eine „Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung bzw. Bilanzierung nach Kompensationsverordnung“ entfällt daher.

5.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich (Flächen und Maßnahmen)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung² kommt zu folgendem Ergebnis:

„Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch bauliche Veränderungen bzw. den Betrieb im geplanten Vorhabenbereich zu vermeiden, sind Maßnahmen für Zauneidechsen und Brutvögel erforderlich.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bei Durchführung der im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

1. Vermeidungsmaßnahmen

erforderlich für Brutvögel [siehe Kap. 1]

- Bauzeitenbeschränkung: Entfernung von Gehölzen und Gebäuden nur von Oktober bis Ende Februar [außerhalb der Vogelbrutzeit]

erforderlich für Zauneidechsen [siehe Formblatt Zauneidechse Kap. 6.2 b]

- Vergrämung der Tiere: Entfernung von Gehölzen und anderen Versteckmöglichkeiten im Winter. Entfernung der Wurzelstöcke und Mahd des Geltungsbereiches im April, danach Auslegen von weißem Bändchengewebe für mindestens 10 Tage, anschließend Abtrag von 10 cm Oberboden
- Gehölze, die auch bei Umsetzung der Maßnahmen erhalten werden können, müssen nicht gefällt werden

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

erforderlich für Zauneidechsen [siehe Zauneidechse Kap. 6.1 d]

- Herstellung eines angepassten Ersatzhabitates im Osten der Eingriffsfläche
 - Ausbringung von 10 Reisigbündeln (je 1 m³) im Abstand von 5 - 20 m, Lagerung auf Kunststoffmatten
 - angepasste jährliche Mahd (je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal) oder Beweidung im Umkreis von 7 -10 m um die Reisigbündel
 - Verzicht auf Versiegelung des Weges

3. Monitoring

- Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Maßnahmenflächen auf ihre Eignung als Habitate zu überprüfen. Ggf. sind nachsteuernde weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Habitategnung für die Zauneidechsen zu verbessern. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.“

Die unter 1. und 2. aufgeführten Maßnahmen werden im Bebauungsplan und damit auf Dauer festgesetzt. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Bensheim die Erledigung der artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen, um vor allem die Gefahren für die Reptilien abzuwenden.

² Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des B-Plans „BW 23 B – 2. Änderung“, Projekt-Nr. 1828, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 76646 Bruchsal, Bearbeiter: Dipl.-Landschaftsökologe Daniel Krümeberg, 26.11.2018

Für die Zauneidechse werden auf diese Weise 2.593 qm reserviert, so dass Strukturen in mehr als ausreichender Zahl und Größe geschaffen werden, um die ökologischen Funktionalität des Habitats dauerhaft zu gewährleisten.

5.3 Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

Die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter haben sich – auch nach Veränderungen der Rechtslage, insbesondere des BauGB - nicht geändert. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird auf vorlaufende Umweltberichte der Ursprungsplanung BW 23 B und der 1. Änderung dazu verwiesen.

5.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Bereich des Planungsgebietes finden keine im Sinne der Abwägung planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern statt.

6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Fläche ist bereits für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen. Diese soll für kleinere bis mittlere Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Vergleichbare schnell entwickelbare Gewerbestandorte existieren nicht in der Stadt Bensheim, so dass Alternativen weitaus aufwendiger planungsrechtlich gesichert und erschlossen werden müssten.

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines großen Gewerbestandortes. Andere als gewerbliche Nutzungen wären schon aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Autobahn A 5 (Lärmsituation) stark problembelastet.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Es ergeben sich insgesamt geringe Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter und Potenziale, zumal der Standort bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Durch die Bereitstellung entsprechender Ersatzflächen wird auch das Habitat der Zauneidechsen aufrechterhalten.

8 Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen (ca.) kennzeichnen das geplante Gewerbegebiet:

	Absolute Größe	Anteilsfläche
Geltungsbereich	27.541 qm	100 %
Fläche für CEF-Maßnahme	2.593 qm	9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.701 qm	10 %
davon Wirtschaftsweg	438 qm	
Gewerbegebiet	22.247 qm	81 % / 100 %
Überbaubare Flächen	17.593 qm	79 %
davon in der Bauverbotszone	1.634 qm	
Nicht überbaubare Flächen	4.683 qm	21 %
davon Flächen für Anpflanzungen	4.683 qm	

Tab. 1: städtebauliche Kenndaten

9 Bodenordnung, Erschließung, Kosten

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bensheim. Die Aufteilung in Verkehrsflächen, Ersatzhabitat und Baugrundstücke erfolgt freihändig. Der Verkauf soll beitragsfrei unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Erschließungskosten erfolgen.

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, die Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen vor der Erschließung und Weitergabe an die Gewerbebetriebe vorzunehmen.

Die Erschließung wird durch KMB – Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße hergestellt. Die Kosten werden mit der Stadt Bensheim verrechnet.

10 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Die 14 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschäftigen sich in breitem wie tiefem Spektrum mit der Planung.

Es werden Hinweise zu Form und Inhalt von Plan und Begründung gegeben, die sowohl allgemeiner Art sind wie auch die Einordnung von Festsetzungen bzw. Hinweisen oder die Detailfülle der Begründung betreffen. Teilweise fußen sie auf unrichtigen Annahmen – z.B. über die Lage der abführenden Gräben.

Die Ausprägung des Gewerbegebiets steht im Focus,

- wenn Sorge um ein Übergewicht des Wohnens angesprochen wird und
- die Notwendigkeit zur Unterbringung des allgemein angewachsenen Lieferverkehrs.

Aspekte aus der Nachbarschaft zur BAB werden angesprochen,

- wenn es um die Definition des nicht bebaubaren Bauschutzbereiches geht und
- wenn der Lärmschutz angesprochen wird.

Aspekte des Wasserschutzes werden angesprochen,

- wenn der Gewässerrandstreifen thematisiert wird,
- die Abflüsse von Niederschlägen in Menge und stofflicher Belastung und
- Rückhaltung bzw. Versickerung resp. Grundwasserstände angesprochen und
- mehrere Hinweise zu Details der möglichen Grundstücksnutzung angeregt werden.

Aspekte der Begrünung werden angesprochen,

- wenn Einschätzungen zu den begrünnten Flächenanteilen und
- zur Umsetzung von flächenbezogenen Festsetzungen zu Anpflanzungen und
- zu verwendeten Begrifflichkeiten formuliert werden.

Um die grundstücksbezogenen Bauchancen geht es,

- wenn die differenzierte Zulässigkeit der Stellplatzanlagen angesprochen und
- auf die Obergrenzen von GFZ und BMZ nach BauNVO hingewiesen wird.

Insbesondere die Träger der Infrastruktur weisen auf Details der Planung und Realisierung der verkehrlichen Anbindung sowie der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen hin. Ähnliches wird von Seiten des Brandschutzes vorgetragen. Vieles davon betrifft primär die Ausführungsplanung oder nachfolgende Genehmigungsverfahren.

11 Anlagen zur Begründung

Folgendes Gutachten wird der Begründung beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des B-Plans „BW 23 B – 2. Änderung“, Projekt-Nr. 1828, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 76646 Bruchsal, Bearbeiter: Dipl.-Landschaftsökologe Daniel Krümborg, 26.11.2018

Aschaffenburg, 02. April 2019

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg



Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zur

B-Planänderung

„BW 23 B – 2. Änderung“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des B-Plans „BW 23 B – 2. Änderung“

Projekt-Nr.

1828

Bearbeiter

Dipl.-Landschaftsökologe Daniel Krümborg

Datum

26.11.2018



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhalt	Seite
1. Faunistische Kartierungen	3
2. Formblatt Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>).....	4
3. Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	13
3.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen	13
3.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	13
3.1.3 Monitoring	13

1. Faunistische Kartierungen

Die Stadt Bensheim plant eine Änderung des B-Plans „BW 23 B – 2. Änderung“.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde der Untersuchungsumfang in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf die Artengruppen Reptilien festgelegt. Für eine grundlegende Erfassung der Brutvögel wurden diese im Zuge der Reptilienkartierungen mit erfasst. Da ein Vorkommen seltener Vogelarten von vornherein ausgeschlossen werden konnte, fanden keine darüber hinausgehenden vertiefenden Brutvogelkartierungen statt. Die entsprechenden Begehungen fanden im Zeitraum April – August 2018 statt.

Im Zuge von 5 Begehungen (siehe Tab. 1) wurde im Plangebiet eine Population von Zauneidechsen nachgewiesen. Diese Art ist von der Planung betroffen, siehe Formblatt Zauneidechse in Kap. 2.

Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurden zudem 16 Vogelarten im Geltungsbereich und dessen Umfeld nachgewiesen (siehe Tab. 5). Darunter konnten vorwiegend allgemein häufige Arten („Allerwelts-Arten“) nachgewiesen werden. Lediglich Haussperling ist als gefährdete Brutvogelart (Vorwarnliste) im Gebiet vorhanden. Da die Art das Gebiet primär zur Nahrungssuche nutzt und Neststandorte vollständig erhalten, ist nicht davon auszugehen, dass eine essentielle Verschlechterung der Lebensraum-Strukturen durch das Planvorhaben für den Haussperling entsteht. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Lebensräume und Verstöße gegen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, ist für die genannte Art somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Um ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von einzelnen Individuen oder Nestlingen von allgemein häufigen Brutvögeln während der Brutzeit zu verhindern, ist eine Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar einzuhalten.

Tab. 1: Begehungstermine Reptilien

Datum	Beginn	Temperatur	Bedeckung	Windrichtung	Windstärke	Niederschlag
27.04.2018	08:30	8°C	20%	N	1 Bft	0 %
04.05.2018	07:30	12°C	25%	NNW	2 Bft	0 %
09.05.2018	08:45	17°C	10%	N	0 Bft	0 %
03.08.2018	09:20	26°C	0%	N	1 Bft	0 %
21.08.2018	09:45	35°C	35%	N	1 Bft	0 %

2. Formblatt Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | FFH-RL- Anh. IV - Art | <input checked="" type="checkbox"/> | RL |
| <input type="checkbox"/> | Europäische Vogelart | <input checked="" type="checkbox"/> | RL |

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
		GRÜN	GELB	ROT

EU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(<http://bd.eionet.europa.eu/activities/Reporting/Article 17/>)

Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)

Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

(HMUKLV : Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 3. Fassung 2014, Anhänge 3 und 4)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

Die Zauneidechse besiedelt ein vielfältiges Habitatspektrum, bevorzugt jedoch trockenwarme Lebensräume. Wichtige Habitatstrukturen sind sonnenexponierte Standorte mit lockerem trockenem bis mäßig trockenem Substrat sowie einem Nebeneinander aus unbewachsenen sowie mäßig verbuschten Teilflächen und / oder dichten Grasbeständen und Laub. Zusätzlich benötigt die Zauneidechse geeignete Sonnenplätze (z. B. Steine, tote Astteile), Versteckmöglichkeiten (Tagesverstecke und frostfreie Winterquartiere: hohl aufliegende Steine, liegendes Totholz, Rindenstücke, unbewohnte Kleinsäugerbauten oder selbst gegrabene Höhlen), Eiablageplätze (grabbares Substrat in warmer Lage) und Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage. Die Zauneidechse besiedelt neben

natürlichen Lebensräumen häufig auch Sekundärlebensräume wie strukturreiche Gärten, Wegeböschungen und Straßenbegleitgrün, Rebanlagen, Streuobstwiesen, Waldränder und Bahndämme (...)1.

Die Reviergröße bewegt sich zwischen 50 und 1.500 m² (im Durchschnitt 100-300 m²). Die Aktivitätsphase der Tiere geht von Ende März bis Ende September, die Eiablagezeit von Mitte Mai bis Mitte August2.

4.2 Verbreitung

Zauneidechsen sind in Deutschland nahezu flächendeckend verbreitet. Die größten Dichten finden sich hierbei in Südwest- sowie Ostdeutschland. In der Nordwestdeutschen Tiefebene ist sie nur lückig verbreitet.

Europaweit endet ihre südliche Verbreitung in den Pyrenäen in Frankreich in Nord-Griechenland sowie am Kaukasus. Nach Norden erstreckt sich ihr Verbreitungsgebiet bis nach Südschweden. Einzelne Vorkommen sind aus Südengland bekannt.

Vorhabenbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen sehr wahrscheinlich anzunehmen

Im Rahmen der Untersuchungen wurde am 09.05.2018 ein subadultes Tier am Südrand der nördlichen Gehölze nahe der brach liegenden, sandigen Fläche im Nordwesten nachgewiesen. Am 21.08.2018 konnten insgesamt drei Tiere nachgewiesen werden, ein adultes Tier am Südwestrand der Fläche nahe dem Graben, ein juveniles Tier im östlichen Bereich der Nordseite der nördlichen Baumreihe, sowie ein subadultes Tier an derselben Stelle wie am 09.05.2018. Während man bei dem subadulten Tier von einem Wiederfund ausgehen kann, ist gleichzeitig von einer deutlich größeren Anzahl als den gefundenen auszugehen. Hierfür sprechen zum einen die grundsätzliche Eignung des Habitats in vielen Bereichen des Geltungsbereichs und zum anderen der Nachweis einer reproduktionsfähigen Population durch den Fund eines diesjährigen Jungtieres. Auf Basis der gefundenen Tiere und der Habitataignung ist von mindestens 10 Revieren im Geltungsbereich auszugehen.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) **Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?** ja nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Durch die Überbauung des Plangebietes ist von einem Verlust von ca. 10 Revieren (=1500 m²) zu rechnen.

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Gem. § 15 BNatSchG (1) ist die Prüfung von Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich erforderlich.

Ein Verlust der Reviere ist bei Entfernung der Habitatstrukturen und Überbauung des Geltungsbereichs unvermeidbar.

c) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maß-**

¹ Laufer, Fritz, Sowig (Hrsg) (2009): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs

² Artensteckbrief der LUBW (Stand 2013) sowie Laufer, Fritz, Sowig (Hrsg): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs

nahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

ja

nein

(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Im Umfeld des Geltungsbereichs gibt es zwar einige weitere geeignete Habitatstrukturen, hier muss aber davon ausgegangen werden, dass diese bereits durch andere Zauneidechsen oder ggf. Mauereidechsen besiedelt sind.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

ja

nein

Die ökologische Funktion kann durch die Schaffung eines geeigneten Ersatzhabitats im Osten des Geltungsbereichs geschaffen werden. Die Fläche beinhaltet zum einen den vorhandenen nicht asphaltierten Weg entlang der Gehölzreihe, welche zwischen Geltungsbereich und A5 steht sowie einen westlich daran angrenzenden ca. 12 m breiten Streifen, welcher zur Begrünung vorgesehen ist. Weg und Grünstreifen haben zusammen eine Breite von ca. 16 m, sodass die dadurch zu Verfügung stehende Fläche eine Größe von ca. 3000 m² hat und damit deutlich größer als die eigentlich notwendigen 1500 m² ist. Dies dient dem Zweck die zu erwartenden größeren Revieransprüche der Tiere zu kompensieren, die durch die teilweise Verschattung der östlich gelegenen Gehölzreihe entsteht.

Folgende Maßnahmen sind für die Herrichtung des Zauneidechsenhabitats durchzuführen bzw. zu berücksichtigen:

1. Verzicht auf Versiegelung des gehölzparallelen Wegs.
2. Schaffung von Habitatstrukturen Es müssen insgesamt mindestens 10 Reisigbündel als wertgebende Habitatstrukturen für die Tiere ausgebracht werden. Die Bündel bestehen aus jeweils 1 m³ locker aufgeschichtetem Holz und Reisig und werden zum Schutz gegen Durchwucherung durch Brombeeren o.ä. auf Gummimatten geschichtet. Die Reisigbündel werden in räumlicher Nähe in einem Abstand von 5 - 20 m zueinander aufgestellt. Alternativ zu Reisigbündeln können auch Bündel aus Robinienpalholz werden. Die punktgenaue Verortung ist von einer fachkundigen Person zu bestimmen und hängt maßgeblich von der späteren Bebauung und den dann zu erwartenden Lichtverhältnissen unter Einfluss des Schattenwurfs der westlich stehenden Gebäude ab.
3. Zur Schaffung und Pflege eines geeigneten Habitats um die Reisigbündel wird die Fläche je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal gemäht oder alternativ beweidet. Die Mahd erfolgt in einem Radius von min. 10 m um die Reisigbündel, so dass die Fläche den Mindestansprüchen der Tiere von 150 m² pro Individuum genügt.

Die Anlegung von Steinschüttungen ist nicht erforderlich, da Zauneidechsen grundsätzlich hölzerne Strukturen bevorzugen. Steinerne Strukturen bergen zudem das Risiko Mauereidechsen in die Fläche zu locken, welche, abhängig von der Unterart, mittelfristig konkurrenzstärker sind als die Zauneidechse und diese verdrängen können.

Aufgrund des vor Ort bereits ausreichend vorhandenem grabbaren Substrats kann auf die Anlegung von Sandlinsen verzichtet werden.

Sämtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung rechtlich zu sichern.

Eine kartographische Darstellung der Ausgleichsfläche befindet sich im anhang.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt od. getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ja nein

Bei der Umsetzung der Planung kann es zur Tötung von Einzelindividuen kommen.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

Die Tiere sind durch, an die räumlichen Gegebenheiten und den Bauablauf, angepasste Maßnahmen aus ihrem derzeitigen Habitat möglichst in Richtung der hergestellten Maßnahmenflächen zu vergrämen.

Hierfür werden zunächst sämtliche Gehölze und Sträucher im Geltungsbereich gefällt bzw. entfernt. Hiervon ausgenommen sind Gehölze, welche innerhalb des Geltungsbereiches liegen, aber durch die Maßnahme nicht betroffen sind. Dies betrifft insbesondere Bäume aus der Gehölzreihe im Süden des Geltungsbereiches. Dadurch können Habitate u. U. sogar vollständig erhalten bleiben.

Die Fällung der Bäume und Entfernung der Sträucher muss unter Rücksichtnahme auf die Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen im Winter noch nicht entfernt werden, da sich unter diesen Zauneidechsen in Winterstarre befinden können.

Im April erfolgen dann die Entfernung der Wurzelstöcke sowie eine Mahd des gesamten Geltungsbereiches. Hierdurch wird die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv gemacht. Bereiche die weiterhin an geeignete Habitatstrukturen angrenzen (z.B. Hecken oder Gebüsche außerhalb des, aber angrenzend am Geltungsbereich) müssen weiterhin für die Dauer von mindestens 10 Tagen mit weißem Bändchengewebe ausgelegt um die Tiere auch aus diesen Bereichen zu vergrämen.

Im Anschluss an die Vergrämungsmaßnahmen ist eine Wiedereinwanderung der Tiere zu verhindern. Dies gelingt entweder durch Aufstellung eines Reptilienzauns rund um den Geltungsbereich oder durch Abtrag von ca. 10 cm Oberbodens um die Fläche langfristig unbewohnbar für die Tiere zu machen.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-

ja nein

oder Tötungsrisiko?

(Wenn JA - Verbotsauslösung!)

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Nach Vergrämung der Tiere in ihre Ausgleichhabitats ist mit einer weiteren anhaltenden erheblichen Störung der Tiere nicht zu rechnen.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.
nein

ja

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?
nein

ja

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen!

→ weiter unter Pkt. 8 „Zusammenfassung“

Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

- liegen die Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Tabellarische Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten und seltener Arten für die kein Konfliktpotential besteht

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen

werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden – soweit keine größere Anzahl von Individuen/Brutpaaren betroffen ist (vgl. Kap. 4.3).

Des Weiteren sind Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand aufgeführt, für die durch das vorliegende Bauvorhaben kein Konfliktpotential besteht. Dies sind Arten, die den Wirkungsbereich des baulichen Eingriffs als Teil ihres Nahrungshabitates nutzen und dessen Funktion nicht als essentiell bewertet werden muss.

Eine Art-für-Art Prüfung mittels Musterbogen ist für diese Arten somit nicht notwendig.

Dt. Artname	Wiss. Artname	Vorkommen n = nachgewiesen p = potenziell	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangen- schaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG1)	Erläuterung zur Betroffenheit (Art / Umfang / ggf. Konflikt-Nr. incl. Angabe zu Verbot gem. § 44 Abs.1 Nr.1BNatSchG, ob bau- oder betriebsbedingtes Tötungsrisiko größer ist als allgemeines Lebensrisiko)	Hinweise auf landespflegeri- sche Vermeidungs-/ Kompensations Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (Maßn.-Nr. im LBP) 2)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	b	I	>10.000	x		x	Brutverdacht	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	n	b	I	>10.000				Nahrungsgast	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	n	b	I	>10.000	x			Brutverdacht	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	n	b	I	>10.000				Nahrungsgast	
Elster	<i>Pica pica</i>	n	b	I	10.000- 15.000	x		x	Brutverdacht	

Hausrot- schwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	n	b	l	>10.000				Nahrungsgast
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	n	b	l	>10.000			x	Art der Vorwarnliste. Brütet im Umfeld des Geltungsbereichs und nutzt die Fläche gelegentlich zur Nahrungssuche. Eine esentielle Betroffenheit ist nicht zu erwarten
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	b	l	>10.000	x			Brutverdacht
Mönchgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	b	l	>10.000	x		x	Brutverdacht
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	n	b	l	3.000 – 5.000	x			Brutverdacht
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	n	b	l	>10.000				Brutverdacht
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	n	b	l	>10.000	x			Brutverdacht
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	n	b	l	>10.000				Kein Brutverdacht
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	n	b	l	>10.000				Durchzügler
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	n	b	l	5.000- 10.000				Nutzt die Gräben nördlich und südlich des Geltungsbereiches. Keine Betroffenheit

Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	n	b	l	>10.000	x			Brutverdacht	
<p>1) Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu 1V = Bauzeitenregelung</p>										
<p>2) Solche Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt des Verbotstatbestands zu verhindern. Wären über die Eingriffsregelung keine Maßnahmen vorgesehen, müssten diese zumindest bei der Beseitigung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten über das Artenschutzrecht festgesetzt werden bzw. wäre darzulegen, dass geeignete, derzeit nicht besetzte Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen.</p>										

3. Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch bauliche Veränderungen bzw. den Betrieb im geplanten Vorhabensbereich zu vermeiden, sind Maßnahmen für Zauneidechsen und Brutvögel erforderlich.

3.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bei Durchführung der im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

erforderlich für: Brutvögel (siehe Kap. 1)

- Bauzeitenbeschränkung: Entfernung von Gehölzen und Gebäuden nur von Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit)

erforderlich für: Zauneidechsen (siehe Formblatt Zauneidechse Kap. 6.2 b)

- Vergrämung der Tiere: Entfernung von Gehölzen und anderen Versteckmöglichkeiten im Winter. Entfernung der Wurzelstöcke und Mahd des Geltungsbereiches im April, danach Auslegen von weißem Bändchengewebe für mindestens 10 Tage, anschließend Abtrag von 10 cm Oberboden
 - Gehölze, die auch bei Umsetzung der Maßnahmen erhalten werden können, müssen nicht gefällt werden

3.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

erforderlich für: Zauneidechsen (siehe Zauneidechse Kap. 6.1 d)

- Herstellung eines angepassten Ersatzhabitates im Osten der Eingriffsfläche
 - Ausbringung von 10 Reisigbündeln (je 1 m³) im Abstand von 5 – 20 m, Lagerung auf Kunststoffmatten
 - angepasste jährliche Mahd (je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal) oder Beweidung im Umkreis von 7-10 m um die Reisigbündel
 - Verzicht auf Versiegelung des Weges

3.1.3 Monitoring

Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Maßnahmenflächen auf ihre Eignung als Habitate zu überprüfen. Ggf. sind nachsteuernde weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Habitateignung für die Zauneidechsen zu verbessern. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.