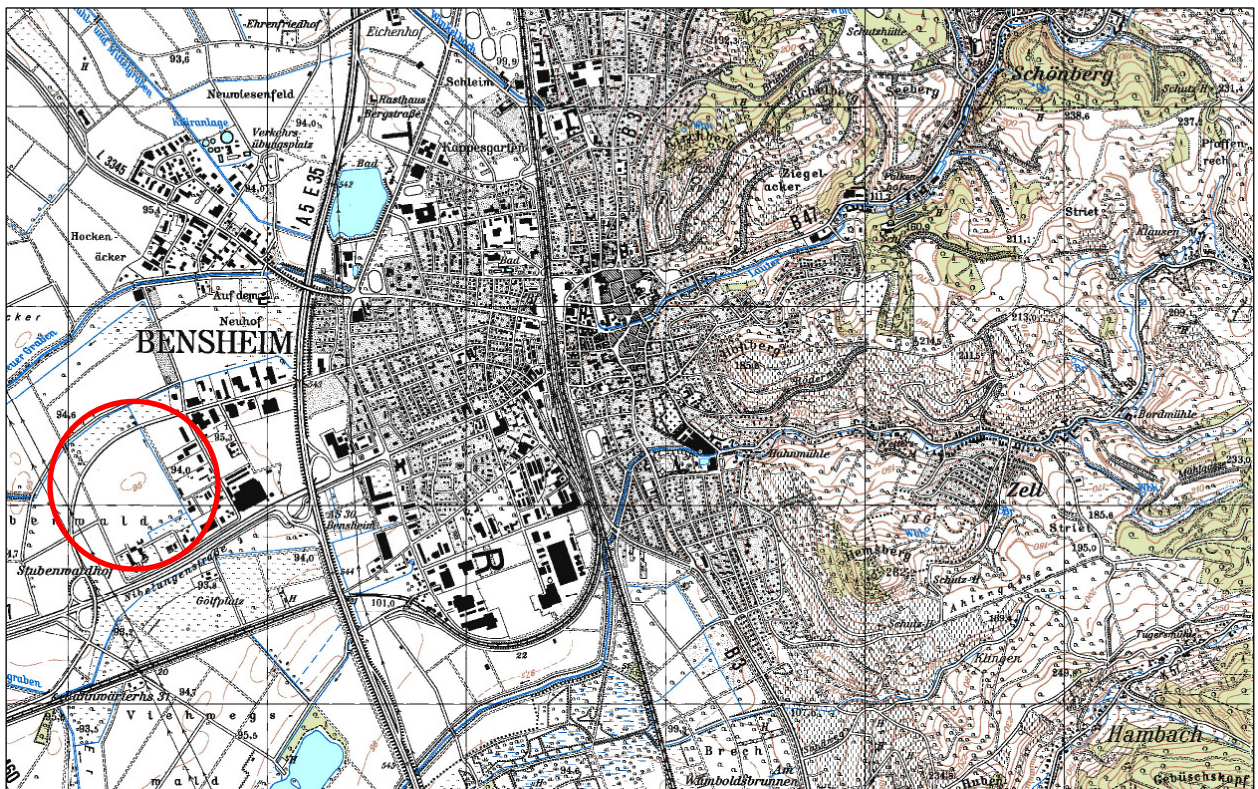




Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BW 45 „Stubenwald“



Begründung

September 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	sonstige Festsetzungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.5	Abwägung konkurrierender Belange	6
I.6	Planverfahren	7
II.	Belange von Natur und Umwelt	8
II.1	Voraussetzungen	8
II.2	Darstellung der Änderungen	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Stubenwald“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Bensheim aber vor allem auch für Firmenneuansiedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Zwischenzeitlich wurden namhafte Firmen angesiedelt und eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten für eine weitere Unterteilung der Flächen zur Erschließung „kleinerer“ Grundstücke untersucht, letztlich aber im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität der Planung nicht verbindlich festgesetzt. Neben Firmen auf sehr großen zusammenhängenden Grundstücksflächen von teilweise über 4,0 ha konnten auch einige Neuansiedlungen auf Flächen zwischen 5.000 m² und 10.000 m² gewonnen werden. Mit dem entsprechend Bebauungsplan fertig gestellten Erschließungsnetz können weitere Grundstücke in der Größenordnung zwischen 5.000 m² und 10.000 m² nicht mehr veräußert werden, ohne dass „Restflächen“ ohne Erschließung im rückwärtigen Teil der Bauflächen verbleiben würden. Die vorliegende Planung dient der Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grundstücke zwischen 5.000 m² und 10.000 m² gebildet werden können. Auch künftig werden somit vor allem große Firmen angesiedelt, während für kleinere Betriebe mit einem Flächenbedarf unter 5.000 m² geeignete Flächen in den weiteren Gewerbegebieten der Stadt zur Verfügung stehen.

Eine zweite Änderung erfolgt für die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mitten im Gewerbegebiet. Diese wurde in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen, da man davon ausging, dass der in diesem Bereich vorhandene kleine Entwässerungsgraben auch für die Gewerbegebietsentwässerung genutzt werden soll. Nach weitgehender Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist eine weitere entwässerungstechnische Nutzung des künstlichen Grabens auszuschließen. Der Graben und die begleitenden Grünfläche können somit unter dem Aspekt der Siedlungsflächenentwässerung entfallen. Die Grünfläche liegt bei baulicher Realisierung des Gewerbegebietes Stubenwald später ohne wesentlichen Zusammenhang mit den umliegenden Grünflächen und hat vor allem für den Artenschutz daher nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Es ist sinnvoller, das Gebiet zusammenhängend als Gewerbefläche zu nutzen. Die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen vor Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen ist wesentliches Ziel der letzten Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB). Das zu diesem Zweck eingeführte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB soll für das Änderungsverfahren Anwendung finden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dem Ziel der Änderungsplanung entsprechend die bisherigen Grünflächen auf den Flurstücken 213/9 und 213/10 und die zusätzlich geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 207/20, sowie die an die vorgenannten Flächen angrenzenden Gewerbeflächen in erforderlicher Tiefe zur Anpassung der Baugrenzen im Sinne von zusammenhängend nutzbaren Bauflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück Nr. 20/2 (tw.) sowie Flur 20, Flurstücke Nr. 207/20 (tw.), 213/9 und 213/10.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,8 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Entwicklung“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Der Bebauungsplan BW 45 „Stubenwald“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2001 rechtskräftig. Er weist im Geltungsbereich der 1. Änderung Flächen für gewerbliche Nutzung sowie eine öffentliche Grünfläche aus. Die gewerbliche Nutzung ist durch textliche Festsetzung auf nicht erheblich beeinträchtigende Betriebe eingeschränkt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Gewerbegebiet „Stubenwald“ ist noch nicht vollständig bebaut, ist aber bereits heute durch individuelle Architektur und eine ökologisch orientierte Freiflächenplanung als in jeder Hinsicht moderner Gewerbebestandort etabliert. Alle bestehenden Gebäude sind für die jeweiligen Nutzeransprüche optimiert im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen entworfen und geben dem Gebiet eine architektonisch ansprechende Prägung. An der vorhandenen Bebauung ist zu erkennen, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einerseits einen verbindlichen Rahmen für die Bebauung und Flächennutzung setzt, andererseits aber auch nicht zu sehr einengt, so dass gute bauliche und gestalterische Lösungen möglich sind. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft daher nicht die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes. Diese gelten auch für den Bereich der Änderung unverändert weiter.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits weitgehend hergestellt. Diese Erschließungsanlagen sollen durch eine zusätzliche öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage ergänzt werden. Als private Erschließungsfläche wäre eine entsprechende bauliche Anlage bereits nach aktuellem Bebauungsplan zulässig. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erleichtert die vorgesehene Aufteilung in Einzelparzellen, da für alle später über diese Stichstraße anfahrbaren Grundstücke die Erschließung dauerhaft gesichert ist. Auch im Hinblick auf die Anordnung von straßenbetrieblichen Maßnahmen, z.B. Beschilderung, ist die Zuständigkeit bei einer öffentlichen Straße eindeutig geregelt. Es ergeben sich erfahrungsgemäß auch langfristig weniger Probleme als bei privaten Erschließungsflächen.

Der im Bebauungsplan bisher festgesetzte Entwässerungsgraben innerhalb der Grünfläche hatte nach der Erschließungsplanung des Gesamtgebietes zu keinem Zeitpunkt entwässerungstechnische Funktion und ist daher entbehrlich.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sowie eine neu aufgenommene textliche Festsetzung erläutert und begründet. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der Urfassung des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hier sind mit Ausnahme der Festsetzung der überbaubaren Flächen keine Änderungen vorgesehen.

Durch die zusätzlich geplante Verkehrsfläche verringert sich die bebaubare Gewerbefläche. Dieser Verlust an gewerblichem Nettobauland dient unmittelbar der flexibleren Grundstücks- teilung zugunsten von mittelgroßen Grundstücken zwischen etwa 5.000 m² und 10.000 m².

Im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung des Plangebiets erfolgt die Einbeziehung der bisher vorgesehenen öffentlichen Grünfläche in die Bauflächen. Auch unter Abzug der geplanten Straßenverkehrsfläche steht hiernach eine etwas größere Nettogewerbe- baufläche zur Verfügung als bisher.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan unver- ändert. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Sowohl die Bauweise als auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Festsetzungen werden, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche unverändert übernommen. Insbesondere der festgesetzte durchschnittliche Biotopwert der Gewerbegrundstücke wird beibehalten.

Die im Plan festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer Lage verschiebbar. Dies ist durch textliche Festsetzung entsprechend bestimmt.

Aufgrund der Straßenfläche und vor allem wegen des Wegfalls der öffentlichen Grünfläche werden weitere Flächen über das bisher zulässige Maß versiegelt und dem Naturhaushalt entzogen. Die im Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche künftig zulässige Grundfläche von Gebäuden hat eine Gesamtgröße von maximal ca. 4.700 m². Die innerhalb des Geltungsbereichs der ersten Änderung insgesamt zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt ca. 17.200 m² und liegt damit unterhalb des Wertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im Sinne einer Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden die aufgrund der Planänderung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig bewertet. Es entstehen somit keine im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichenden Eingriffe.

Dennoch wird als Ersatz für die überplanten Hecken, im Zuge einer gerechten Abwägung, dem Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche durch Festsetzung nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück Nr. 12 von insgesamt 16.050 m² ist unmittelbar angrenzend an die Kreuzlache eine Wildwiese anzusäen, innerhalb derer drei Gehölzinseln mit insgesamt 4.350 m² Pflanzfläche anzulegen sind. Die Maßnahmen sind vor baulicher Inanspruchnahme der innerhalb des Gewerbegebiets befindlichen bisherigen Grün- und Grabenflächen (Flurstücke 213/9 und 213/10) herzustellen.

In Teil II der Begründung werden die Belange von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet. Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf den Gesamtplan als unwesentlich zu beurteilen und werden gegen die Belange der Arbeitsplatzsicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abgewogen.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Neben der Neufestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der entfallenden öffentlichen Grünfläche wird eine neue textliche Festsetzung ergänzt. Sie bestimmt, dass auf den privaten Flächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Baufenster Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, einschließlich Rückenstützen für Bordsteine, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in einer Breite von 2,0m parallel zum Straßenkörper zulässig und vom Eigentümer entschädigungslos zu dulden sind. Diese Festsetzung ist erforderlich um die notwendige Inanspruchnahme eines Anliegergrundstücks für die Rückenstütze des Tiefbordes und anderer technischer Maßnahmen, die für den Bau der Straße erforderlich sind, auf eine wirksame, rechtliche Grundlage zu stellen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ergibt sich aus der technischen Notwendigkeit solcher Anlagen für den Straßenbau. Die Grenzen des Inanspruchnehmens sind über die technische Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit in der Formulierung der Festsetzung gesetzt.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Stichstraße sowie die darin zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Ergänzung der Erschließung spätestens zur Benutzung der künftigen Gebäude fertig zu stellen. Die Stadt hat die Erschließungslast für das Gebiet auf die MEGB übertragen. Der Stadt entstehen insofern keine unmittelbaren Kosten aus der zusätzlichen Erschließung.

Der Planbereich ist dem Entwässerungsbereich „A“ zugeordnet, in dem anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern ist.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Innerhalb des Planbereiches sind ausschließlich die Stadt Bensheim und die MEGB Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilungen oder hiervon abweichende Parzellierungen können durch eine Teilungsvermessung und auf Basis notarieller Verträge erfolgen.

I.5 Abwägung konkurrierender Belange

Im Rahmen der Planungsentscheidung der Stadt müssen neben den Belangen der Schaffung von Arbeitsplätzen, vorbereitet durch die Ausweisung von Gewerbeflächen, sowie Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer (Stadt Bensheim und MEGB) auch die Belange von Natur und Landschaft sowie die Umweltbelange in die Abwägung einbezogen werden. Die Belange der Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets werden durch die Planänderung nach Einschätzung der Stadt nicht erkennbar berührt. Sonstige privat betroffene gibt es nicht, da die Stadt Bensheim bzw. die MEGB alleinige Eigentümer der umliegenden Flächen sind. (Mit Ausnahme der vorgenannten, jedoch nicht nachteilig betroffenen Gewerbebetriebe)

Hinsichtlich der Bewertung der Planung für die Umweltbelange im Allgemeinen und Belange von Natur und Landschaft im Speziellen wird auf Teil II der Begründung „Umweltbelange“ verwiesen. Aufgrund der isolierten Lage der bisher festgesetzten Grünflächen und wegen der daraus resultierenden Konflikte (Siehe Teil II der Begründung), werden die Belange von Natur und Landschaft im vorliegenden Fall unter Würdigung der Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Plangebiet als gegenüber den Belangen der Arbeitsplatzentwicklung nachrangig bewertet und abgewogen. Der mit der Ursprungsplanung beabsichtigte multifunktionale Charakter der Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung und Aufenthaltsbereichen geht durch die Planung verloren. Hier stehen aber mit den nördlich und westlich benachbarten Außenbereichsflächen ausreichende Naherholungsflächen zur Verfügung, so dass der Verlust im Gebiet als im Sinne der Naherholung nicht gravierend bewertet wird. Auch ist die Funktion der Grünfläche für den Artenschutz insbesondere der Fauna unter Berücksichtigung der isolierten Lage nicht mehr gegeben, bzw. wird mit der auch bisher zulässigen baulichen Nutzung immer weiter abnehmen. Die Störungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (Lärm, Unterschreitung der Fluchtdistanzen etc.) würden künftig auch in die Fläche hinein wirken.

Für Kleinsäuger, Vögel und Rehwild wirkt die durch die Robert-Bosch-Straße von der umgebenden Landschaft abgetrennten Fläche eher gefährdend (Wildunfälle) als schützend. Auch wenn formal nach § 13a BauGB kein Ausgleich für die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe erforderlich ist, wird ein neues Feldgehölz in naturschutzfachlich günstiger Lage nordwestlich des Plangebiets hergestellt, so dass die Nachteile für Flora und Fauna ausgeglichen werden.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Planung nur unwesentlich tangiert, da der frühere Entwässerungsgraben in Folge der Gebieterschließung jegliche Funktion der Gebietsentwässerung verloren hat.

Abschließend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan dem Ziel der Innenentwicklung und damit der Schonung von Außenbereichsflächen im Sinne des insgesamt schonenden Umgangs mit Grund und Boden dient.

I.6 Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stubenwald“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ geändert.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf Grundlage des Magistratsbeschlusses vom 04.07.2007 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB jeweils unter angemessener Fristsetzung.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch direkte Beteiligung des unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümers (MEGB) sowie der Eigentümer der östlich daran anschließenden Nachbargrundstücke durch Anschreiben. Anregungen oder Bedenken zur Planung wurden dabei nicht vorgebracht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben. Anregungen zum Planinhalt wurden seitens der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße zur Straßenraumaufteilung und Inanspruchnahme von Privatflächen zur Herstellung von Auffüllungen und technischen Bauteilen (Rückenstützen) im Zuge des Straßenbaus vorgebracht. Die Anregungen konnten in der Planung berücksichtigt werden.

Weiterhin gingen Hinweise der Kreisverwaltung zur Grundwassersituation ein, die durch die Ursprungsplanung jedoch bereits berücksichtigt waren. Deren Textfestsetzungen und Hinweise sind auch auf das Plangebiet der Änderung weiter anzuwenden.

Die Änderungsplanung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2007 als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 18.09.2007 rechtskräftig und kann bei der Stadtverwaltung Bensheim von jedermann eingesehen werden.

II. Belange von Natur und Umwelt

II.1 Voraussetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stubenwald“ wurde ein umfassender Grünordnungsplan erstellt. Durch die vorliegende 1. Änderung werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer ausführlichen neuen Darstellung abgesehen werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Änderungen der Belange von Natur und Landschaft werden nachfolgend erläutert und die Veränderungen bewertet.

II.2 Darstellung der Änderungen

Nach rechtsgültigem Bebauungsplan ist im Bereich der jetzigen 1. Änderung die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit multifunktionalem Charakter (Pflanzungen, öffentliche Wege, Aufenthaltbereiche) durchzuführen. Eine in diesem Bereich bestehende Hecke ist als Teil der Gestaltung als zu erhalten vorgesehen. Aufgrund ihrer wenig bedeutsamen Ausprägung ist die Hecke kein nach HENatG geschütztes Biotop (auch bereits nach früherer Rechtslage nicht und ungeachtet der mittlerweile erfolgten Änderung des HENatG, durch die der Status als gesetzlich geschütztes Biotop (früher § 23, dann § 15d, jetzt § 31 HENatG) für Hecken generell aufgehoben wurde).

Mit der vorliegenden Änderungsplanung entfällt die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche. Die Fläche wird Teil des bebaubaren Bereiches. Die Erhaltung der Hecke bleibt im Sinne der weiterhin gültigen textlichen Festsetzung („Erhaltung von Gehölzbeständen soweit möglich“) gemäß § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB auch in der vorliegenden Planung geboten, ist aber letztlich eine Frage der konkreten Ausgestaltung des Gebietes.

Die Planung einer Grünfläche an dieser Stelle steht offensichtlich in Zusammenhang mit dem nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Feldgehölz. Eine ökologisch funktionale Beziehung ist aber durch die realisierte Straße und den damit verbundenen breiten, versiegelten Korridor weitgehend aufgehoben. Die Grünfläche ist damit als ökologisch relativ isoliertes Element innerhalb des Gewerbegebietes zu werten. Der Wegfall der Grünfläche ist daher vertretbar.

Entsprechend Hinweisen örtlicher Vertreter der Jagd- und Forstwirtschaft werden der Bereich der mit der Änderung überplanten Hecke und die umgebenden Freiflächen durch Rehwild aufgesucht, was beim Queren der Robert-Bosch-Straße zu Wildunfällen führt. Durch die weitergehende Bebauung des Planbereichs wird die Fläche künftig sicher weniger und langfristig gar nicht mehr durch Rehwild aufgesucht werden. Mit den örtlichen Jagdpächtern wurde eine Neuerstellung von Heckenbereichen an der Kreuzlache außerhalb des Gewerbegebietes abgestimmt, die künftig als Äsungs- und Schutzzone für das Rehwild dienen kann.

Zur Förderung von Biotopverbund-Strukturen ist entlang der Kreuzlache ein 25 m breiter Äsungsstreifens mit Gehölzinseln anzulegen. Die Gehölzinseln (standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume) sind wie in Plan 1 (Anlage zur Begründung) dargestellt oder nach Vorgaben des Forstes auf einer Gesamtfläche von 4350 m² anzulegen. Der Grünstreifen ist als Wildwiese oder artenreiche Grünlandeinsaat auf einer Fläche von 11.700 m² anzulegen.

Die vorgesehene Maßnahme wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet und ist vor baulicher Inanspruchnahme der innerhalb des Gewerbegebietes befindlichen bisherigen Grün- und Grabenflächen (Flurstücke 213/9 und 213/10) herzustellen.