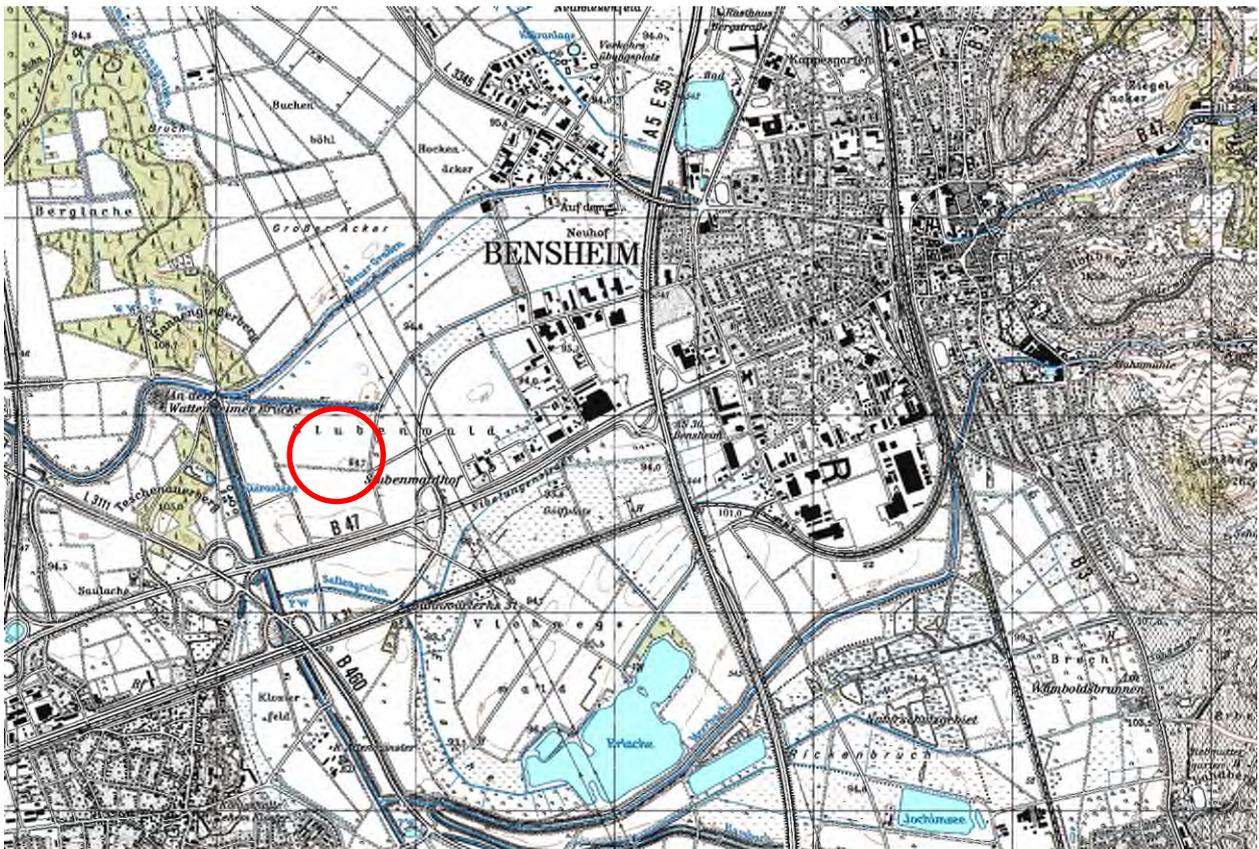




## Stadt Bensheim

# 2. Änderung Bebauungsplan BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

## Begründung

Mai 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Planungsalternativen	8
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.6	Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung	8
I.1.7	Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen /Auffüllungen	8
I.1.8	Denkmalschutz	8
I.1.9	Klimaschutz und Energieeinsparung	8
I.1.10	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.11	Landwirtschaftliche Belange	11
I.1.12	Belange des Immissionsschutzes	11
I.1.13	Belange des benachbarten Waldes	11
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	12
I.2	Darstellung des Flächennutzungsplans	12
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	12
I.3.2	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
I.3.3	Festsetzungen von Artenschutzmaßnahmen	14
I.3.4	Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	14
I.3.5	Sonstige Festsetzungen	14
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	14
II.	Belange von Natur und Landschaft	14
III.	Planverfahren und Abwägung	15
III.1	Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	17

**Anlagen:**

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung zur **1.** Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ (Contura Landschaft Planen, Stand 21.05.2021)

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung zur **2.** Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ (Contura Landschaft Planen, Stand 20.09.2023)

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Zur Vorbereitung der Umsiedlung einer bislang im Stadtteil Auerbach gelegenen kunststoffverarbeitenden Firma in das Gewerbegebiet Stubenwald II hatte die Stadt Bensheim einen Bebauungsplan zur Schaffung des entsprechenden Baurechts nördlich des bisherigen Gewerbegebiets Stubenwald II aufgestellt. Dieser Bebauungsplan zur 1. Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wurde nach entsprechend durchgeführtem Planverfahren durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.04.2022 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung, nach der gemäß, bezogen auf das gesamte im Bebauungsplan liegende Bauland, eine zu begrünende Fassadenlänge von 300 m an der Ost-, West- und Nordseite des Grundstücks angelegt werden müsste.

Im Zuge der Ausführungsplanung des Gewerbebauvorhabens wurde jedoch festgestellt, dass sich die im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung aus betrieblichen (lufthygienischen) Gründen nur an den Fassaden untergeordneter Nebengebäude bzw. Nebenanlagen realisieren lässt.

Bei der Realisierung des Baugebietes hat sich somit gezeigt, dass bestimmte Branchen, wie beispielsweise die Pharmabranche, welche erhöhte Anforderungen an die Sterilität ihrer Produktionsgebäude haben, die Bestimmungen des Bebauungsplanes über die Begrünung der Fassaden nicht verwirklichen können. Die Firmen in diesen Branchen unterliegen diversen Anforderungen auf Grundlage von Normen und Regelwerken, die eingehalten werden müssen. Dazu zählt unter anderem die Luftreinheit in den Produktionsanlagen, da dort sterile Produkte erzeugt werden, die unter keinen Umständen verkeimt oder sonstig verunreinigt sein dürfen. Mit der Fassadenbegrünung ist eine sehr hohe Gefahr entsprechender Verunreinigungen durch Insekten, Laubreste etc. verbunden.

Damit auch Unternehmen aus diesen Branchen sich an dem Standort ansiedeln können, muss die Festsetzung des Bebauungsplans geändert werden. Die zu begrünende Fassade soll auf 100 m reduziert werden. Außerdem wird nicht mehr festgesetzt, welche Fassaden zu begrünen sind. Die Fassadenbegrünung kann auf mehrere Gebäude und mehrere Fassaden verteilt werden. Es dürfen auch Nebengebäude bzw. Nebenanlagen zu der begrünten Fassade hinzugechnet werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wird zudem der Anteil an Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlage auszustatten sind, von 25 % auf 50 % erhöht. Damit werden klimarelevante Emissionen noch weiter reduziert.

Die Fassadenbegrünung stellt einen Grundzug der geltenden Planung dar. Daher kann von der betreffenden Festsetzung nicht befreit werden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es aber, auch für Betriebe mit hohen hygienischen Anforderungen, die Ansiedlung am Standort zu ermöglichen. Der Bedarf an Flächen für entsprechende Betriebe wurde durch den Umsiedlungswunsch des Auerbacher Unternehmens deutlich. Obwohl die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann und deshalb Eingriffe in Natur- und Landschaft als erfolgt oder zulässig gelten, soll die Reduzierung der Fassadenbegrünung ökologisch ausgeglichen werden. Deshalb wird die Festsetzung über den prozentualen Anteil der zu begrünenden Dachfläche dahingehend geändert, dass er von 75% auf 80% erhöht wird. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Bensheim die beiden betroffenen Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden zweiten Änderungsverfahrens neu zu fassen. Zeichnerische Festsetzungen sind im Übrigen nicht betroffen, so dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ als rein textliche Änderung durchgeführt werden kann.

### I.1.2 Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der aktuell rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ und wird in der nachfolgenden Planskizze dargestellt.

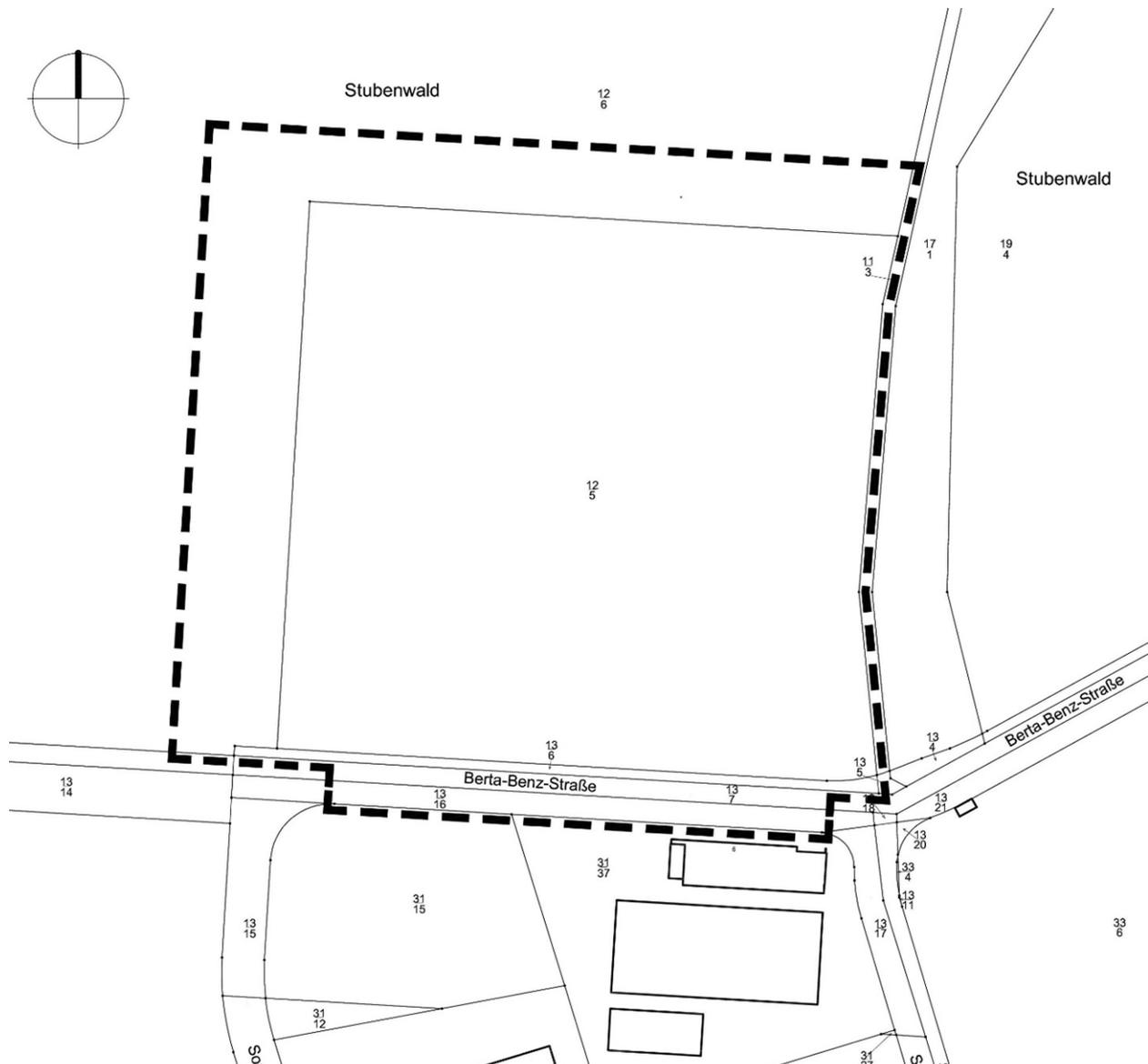


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ in Bensheim (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 21.04.2023)

Das Plangebiet liegt nördlich der Bertha-Benz-Straße und südlich des Kreuzlachgrabens auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen und überplant im Sinne der Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan auch einen Teil der bereits rechtswirksam festgesetzten Straßenfläche der Bertha-Benz-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstücke Nr. 12/5, 12/6 (teilweise), Nr. 13/6, Nr. 13/7 (teilweise) und Nr. 13/16 (teilweise).

Von Änderungen betroffen ist ausschließlich das Baugrundstück (Flurstück Nr. 12/5)

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 4,19 ha. Davon sind 3,0 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen betreffen die bestehende Straßenfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ entspricht dem aktuell geltenden Bebauungsplan, dessen zeichnerische Festsetzungen nicht geändert werden. Die Planvorgaben, insbesondere die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie die das Plangebiet betreffenden Fachplanungen wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ umfassend ermittelt und mit den zuständigen Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsschritte abgestimmt. Die vorliegende rein textliche Änderung hat keine Auswirkungen, die über das Plangebiet hinaus wirksam sind. Die Plangrundlagen haben sich seit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ nur dahingehend geändert, dass nun dieser Bebauungsplan als „planungsrechtlicher Bestand“ anzunehmen ist und nicht mehr der davor geltende Bebauungsplan „Stubenwald II“. Auf eine erneute Darstellung der Plangrundlagen und rechtlichen Planvorgaben kann daher an dieser Stelle verzichtet werden. Auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wird hier verwiesen. Die entsprechende Begründung einschließlich aller damals erstellter Fachgutachten und Fachbeiträge ist im Bürger-GIS des Landkreises für jedermann einsehbar. Auf Anregung der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Beteiligung zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wurde der Belang der (Risiko-)Überschwemmungsgebiete ergänzend ermittelt und gemäß nachfolgendem Kapitel ergänzend in die Begründung aufgenommen.

#### I.1.3.1 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches eine Entfernung von ca. 10 km nordwestlich des Plangebiets bei Groß-Rohrheim befindet, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

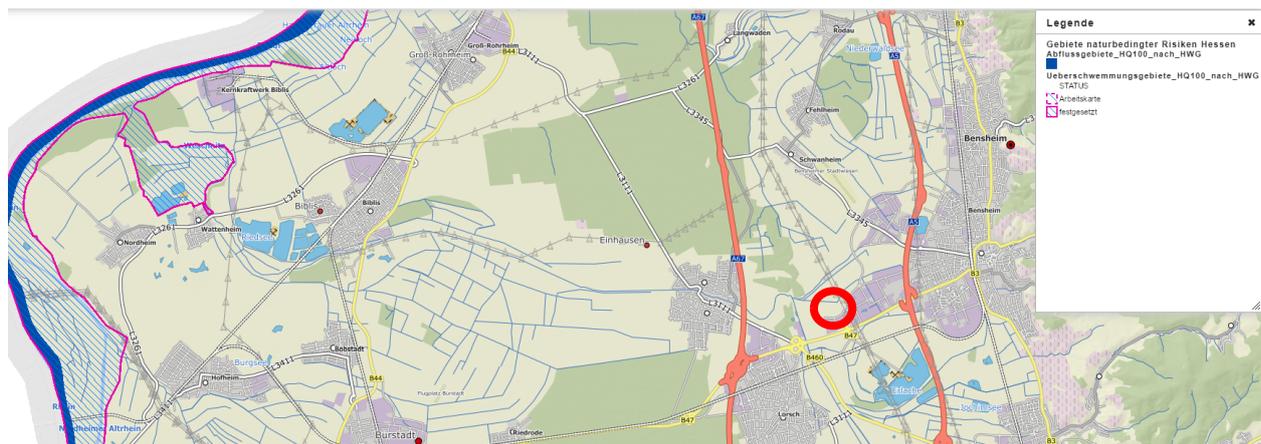


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.02.2024 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer)“ teilweise innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. (siehe nachfolgende Abbildung) Die Grenzen der Überflutungsflächen der Weschnitz reichen bei einem Extremhochwasser (HQextrem Überflutungsfläche, Kat.2, hinter Schutzeinrichtungen) bis in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entlang dessen westlichen Rands hinein, wodurch insgesamt nur ein kleiner Flächenanteil des vorliegend geplanten Gewerbegebiets betroffen ist. Demnach sind bei Sanierung und Neubau in der betreffenden Teilfläche des Grundstücks geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

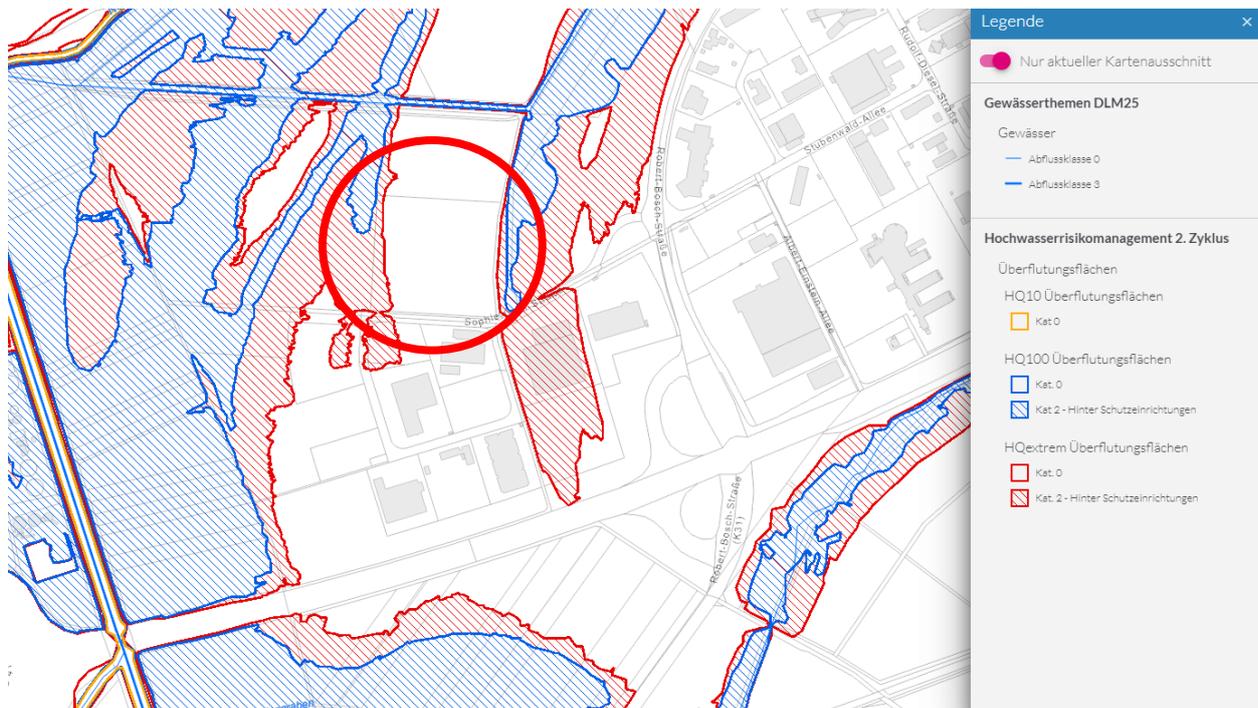


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.02.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbbruch in der westlichen Teilfläche überschwemmt werden kann. Der betroffene westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Es empfiehlt sich weitere Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

#### **I.1.4 Planungsalternativen**

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wurden mehrere Planungsalternativen untersucht. Nachdem das Bauvorhaben auf Grundlage des aktuell geltenden Bebauungsplans bereits genehmigt wurde und sich in Bau befindet, sind für die vorliegende Änderungsplanung keine grundsätzlichen Alternativen mehr zu untersuchen. Es ist jedoch im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu überlegen, ob der Entfall eines Teils der bislang festgesetzten Fassadenbegrünung im Plangebiet selbst auszugleichen ist, oder alternativ Ausgleichsflächen außerhalb des Gebiets herangezogen werden sollen. Hier steht die Stadt Bensheim auf dem Standpunkt, dass der Biotopwertausgleich innerhalb des Gewerbegebiets erfolgen soll, da somit die Wirkung der Planänderung auf Flächen außerhalb dieses Plangebiets nicht nochmals umfassend zu untersuchen ist und zudem durch den Ausgleich vor Ort auch der städtische Anspruch an die hohe ökologische Qualität der Planung berücksichtigt werden kann.

#### **I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Gewerbegebiet ist aufgrund des geltenden Bebauungsplans und der in baulicher Realisierung befindlichen Baugenehmigung zwischenzeitlich dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. Es wird im Übrigen auf die ausführliche Darstellung der Umgebung des Gewerbegebiets im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.6 Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung**

Die vorliegende textliche Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf Belange der Erschließungsanlagen oder der Verkehrserzeugung. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.7 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen / Auffüllungen**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Seitens des Fachbereichs Nachsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden im Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ auch keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.8 Denkmalschutz**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.9 Klimaschutz und Energieeinsparung**

Die Planung hat positive Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, da eine größere Dachfläche begrünt wird als bislang gefordert und zudem mit einer deutlich größeren Photovoltaikfläche wesentlich mehr solare Energie gewonnen werden kann.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat im Übrigen keine weitergehenden wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Klimaschutz und Energieeinsparung. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

## **I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.10.1 Trinkwasser**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Belang des Trinkwassers. Die Planung löst gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan keinen weitergehenden Trinkwasserbedarf aus. Es wird hinsichtlich dieses Belangs auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.1.10.2 Löschwasser**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Belang des Löschwassers. Die Planung löst gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan keinen weitergehenden Löschwasserbedarf aus. Es wird hinsichtlich dieses Belangs auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.1.10.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Feuersteinberg des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost, Zone III. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. März 1987 ist zu beachten.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.1.10.4 Abwasser und Niederschlagwasserversickerung**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange Abwasser und Niederschlagwasserversickerung. Durch die etwas größere begrünte Dachfläche wird der Niederschlagswasseranfall minimiert bzw. weitergehend gedrosselt. Die entsprechenden Belange werden somit ausschließlich positiv berührt. Es wird hinsichtlich dieser Belange im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.1.10.5 Oberirdische Gewässer**

Deutlich außerhalb des Plangebietes verläuft nördlich von diesem die Kreuzlache in Richtung Weschnitz. Planungsbedingte Beeinträchtigungen des Gewässers sind nicht erkennbar. Eine Wassereinleitung aus dem Gewerbegebiet in das Gewässer ist nicht zulässig. Zur Verbesserung der Gewässerökologie wurden dort bereits Aufweitungen des Grabens und Grabentaschen als Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Stubenwald II realisiert. Nach Auskunft des mit dem Monitoring dieser Maßnahmen betrauten Biologen haben diese Maßnahmen zu einer erheblichen Aufwertung des Grabens und zur Ansiedlung zahlreicher geschützter Tiere (u.a. Kammmolch und Schlammpeitzger) geführt. Dieser Erfolg im Sinne des Arten- und Gewässerschutzes durfte durch die Gewerbeausweisung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ nicht gefährdet werden, weshalb das Gebiet einen ausreichenden Abstand zum Graben berücksichtigt, und wie erwähnt keine Niederschlagwasserableitung in den Graben zugelassen wird.

### I.1.10.6 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Der Planbereich ist in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Mittel“ bis „Erhöht“ versehen (vgl. nachfolgende Abb. 4). Die im Informationsportal des HLNUG zugängliche Karte hat ein grobes Raster und lässt eine genaue Zuordnung des Plangebiets in dieser Karte nicht zu. Aufgrund der Lage des Plangebiets und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Stadt Bensheim in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie, der in die Retentionsflächen bzw. Oberflächengewässer ablaufen kann. Im Bereich des Kreuzlachgrabens wurden im Zuge der Gewerbegebietentwicklung Stubenwald II Aufweitungen des Grabens aus ökologischen Gründen vorgenommen, durch welche das Retentionsvolumen des Grabens bereits vergrößert wurde.

Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs des aktuell in Bau befindlichen Gewerbeprojektes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Überflutungsnachweis vorgelegt, wonach auch bei dem für die Berechnung anzunehmenden Starkregenereignis kein Niederschlagswasser vom Grundstück abläuft. Insofern wird die Thematik der Starkregenereignisse durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorliegende Änderungsplanung, bei der ein Teil der festgesetzten Fassadenbegrünung durch einen größeren zu begrünenden Anteil der Dachfläche ersetzt wird, hat durch die Wasseraufnahme und Rückhaltung im Bereich der Dachbegrünung mindernde Auswirkungen auf den von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswasseranfall, der im Übrigen auf dem Gewerbegrundstück versickert wird.

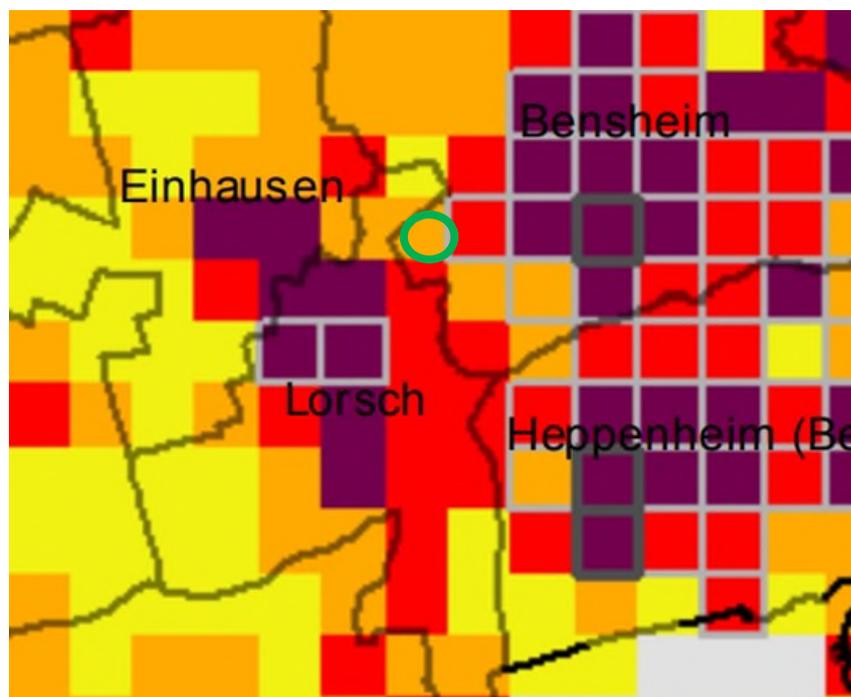


Abbildung 4: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte, HLNUG (Internetabruf am 21.02.2024 unter <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>; das Plangebiet ist grün umkreist)

Das Gewerbegebiet Stubenwald II wird im Trennsystem entwässert. Nur das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeführt, während das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke auf diesen zu versickern ist und das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser

in einer öffentlichen Grünfläche versickert wird. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass das städtische Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen können daher zeitweise überflutet werden. Das von den Straßenflächen ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann aufgrund des über die Schachtdeckel eintretenden Niederschlagswassers zu zeitweisem Rückstau auch im Schmutzwasserkanal führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Hierzu dient auch der bereits erwähnte Überflutungsnachweis im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung für die Gewerbebebauung. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bensheim verlangt werden.

#### **I.1.10.7 Grundwasserstand**

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten.

Das Plangebiet ist aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel als ver- nässungsgefährdet gekennzeichnet.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Grundwassers. Es wird hinsichtlich dieser Belange auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.11 Landwirtschaftliche Belange**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen von der Planung betroffen und es ist keine Beanspruchung weiterer externer Ausgleichsflächen erforderlich. Es wird hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.12 Belange des Immissionsschutzes**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Die betreffenden Belange wurden im Rahmen der letzten Planung umfassend ermittelt und bewertet. Es wird hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes daher auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

#### **I.1.13 Belange des benachbarten Waldes**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Waldes. Die betreffenden Belange wurden im Rahmen der letzten Planung umfassend ermittelt und bewertet. Es wird hinsichtlich der Belange des Waldes daher auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Bewertung der Fachstelle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **I.2 Darstellung des Flächennutzungsplans**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes zwischenzeitlich entsprechend der genehmigten 24. Änderung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die vorliegende Planung ist demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. In Bezug auf die im Übrigen unveränderten Festsetzungen wird auf die umfassende Begründung im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Hierzu werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ keine Änderungen vorgenommen.

### **I.3.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Änderungsplanung aufgrund der Reduzierung der nachzuweisenden Fassadenbegrünung und Kompensation durch zusätzliche Dachbegrünung nicht nur unwesentliche Auswirkungen.

Die Fassadenbegrünung sollte im vorherigen Verfahren, neben der Gewinnung von Biotopwertpunkten, insbesondere auch der verbesserten Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild von der West-, Nord- und Ostseite dienen. Dieses Ziel ist im rechtkräftigen Bebauungsplan so formuliert, dass es als Grundzug der Planung gelten muss, weshalb, wie in Kapitel I.1.1 erwähnt, eine Befreiung von der Festsetzung im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nicht möglich ist. Damit an dem Standort aber wie ursprünglich angestrebt, unter anderem Betriebe der Pharmabranche ansiedeln können, wird die Länge der anzupflanzenden Fassadenbegrünung um 200 m auf 100 m reduziert. Das Ziel, den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gut abzumildern, wird dennoch in ausreichendem Maß erreicht. Das Grundstück wird durch Eingrünungsmaßnahmen auf unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen der MEGB bereits landschaftlich eingebunden. Nach Norden wird das Grundstück durch einen 15 m breiten begrünten Erdwall gegen die Landschaft abgeschirmt, dazu kommt ein 5 m breiter Saumstreifen. Hierzu kann man die positiven Wirkungen der festgesetzten äußeren Begrünungsmaßnahme bereits an den realisierten und bepflanzten Erdwällen auf der Südseite des Gewerbegebietes Stubenwald II betrachten, auch wenn der dortige Bewuchs erst vor wenigen Jahren angepflanzt wurde. Der Abschirmungseffekt wird durch die Geländemodulation in Verbindung mit Baumpflanzungen verstärkt.

Entlang des westlichen Randes des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung eine Streuobstwiese mit einer Tiefe von 30 m mit 19 Obstbäumen angelegt, welche ebenfalls eine abschirmende Wirkung zur Landschaft aufweist. Im Osten befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein Fuß- und Radweg. Direkt neben dem Weg befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln, die eine Bebauung von dieser Seite von der Landschaft abschirmt. Auch die im Gebiet festgesetzten Baumanpflanzungen von einem Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche weisen einen erheblichen Umfang auf. So sind im Gebiet ca. 60 Laubbäume auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Bei einer zulässigen Höhe von maximal 16 m ist eine Eingrünung durch Bäume mit üblicher Wuchshöhe gut erzielbar. Im Sinne des Landschaftsbildes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets wurde bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass Zäune mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken oder durch Hecken zu begrünen sind. Diese Festsetzung ist auch in der 2. Änderung enthalten. Durch den Umfang, die Intensität sowie die Art und Weise der Be- und Eingrünung des Gebiets wird insgesamt ein wirksamer Schutz des Landschaftsbildes erreicht, unabhängig davon, ob und wie intensiv die Fassaden der Hochbauten im Plangebiet begrünt werden.

Um den Biotopwertnachteil der reduzierten Fassadenbegrünung vollständig im Plangebiet zu kompensieren, wird die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf 80% der Dachfläche erhöht. Im bislang geltenden Bebauungsplan ist Dachbegrünung auf 75% der Dachflächen gefordert.

Die durch die Planänderung entfallende Fassadenbegrünung von ca. 200 m Länge wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ mit einer Projektionsfläche von 100 m<sup>2</sup> (200 m laufende Meter multipliziert mit 50 cm Dicke der Begrünung gemäß Hessischer Kompensationsverordnung) und einem Biotopwert nach Hessischer Kompensationsverordnung von 13 Wertpunkten je m<sup>2</sup> berücksichtigt. Durch die entsprechend verminderte Festsetzung (bisherig 300 m Länge, künftig 100 m Länge) entsteht somit ein Biotopwertverlust von 1.300 Biotopwertpunkten. Demgegenüber kommt es durch die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 80% der Dachfläche zu einem Biotopwertgewinn. In der bisherigen E-A-Bilanz wurde eine Dachfläche von insgesamt 19.200 m<sup>2</sup> angesetzt, von der ein Anteil von 75%, somit 14.400 m<sup>2</sup> als extensiv begrünt mit 19 Biotopwertpunkten je m<sup>2</sup> bilanziert wurde. Die übrige Fläche wurde als Dachfläche mit Regenwasserversickerung (und PV-Anlage) mit einem Punktwert von 6 Biotopwertpunkten je m<sup>2</sup> bilanziert. Der Gesamtbiotopwert der Dachflächen ergab sich somit zu 302.400 Biotopwertpunkten. Mit der jetzt anteilig größeren begrünter Fläche von 80% ergibt sich ein Flächenverhältnis von 15.360 m<sup>2</sup> begrünter zu 3.840 m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche. Der Gesamtbiotopwert der Dachfläche ergibt sich somit zu 314.880 Biotopwertpunkten. Die Differenz der Aufwertung der Dachfläche beträgt somit 12.480 Biotopwertpunkte und ist damit knapp zehnmal so groß wie der Biotopwertverlust durch die reduzierte Fassadenbegrünung. Der Biotopwertüberschuss erhöht sich in der vorliegenden Planänderung um 11.180 Biotopwertpunkte. Zur Verdeutlichung dieser Berechnung liegt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz aus dem Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans BW57 „Erweiterung Stubenwald II“ als Anlage 1 und die gemäß den obigen Erläuterungen geänderte Bilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW57 „Erweiterung Stubenwald II“ als Anlage 2 bei.

Im Rahmen der ersten Änderungsplanung ergab sich ein Biotopwertüberschuss von 146.090 Biotopwertpunkten. Dieser Biotopwertüberschuss erhöht sich aufgrund des vorliegenden Änderungsverfahrens auf einen Gesamtüberschuss von 157.270 Biotopwertpunkten. Die Erhöhung des Begrünungsanteils des Dachs um 5 % gleicht die Biotopwertminderung der Fassadenbegrünung vollständig aus und führt sogar darüber hinaus zu einem weiteren Biotopwertüberschuss der Gesamtbilanz der Planung.

Die Festsetzung einer größeren Photovoltaikfläche von 50% der Dachfläche anstatt bislang 25 % führt zu einem erheblichen energetischen Vorteil im Sinne der Minimierung der Auswirkungen des Klimawandels, jedoch nicht zu einem Biotopwertgewinn.

Auch wenn in dem vorliegend gewählten beschleunigten Verfahren der Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB formal keine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erforderlich ist, wird hier

nachgewiesen, dass die Planänderung sogar deutlich positive Auswirkungen auf den Gesamtbiotopwert des Plangebiets hat.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen der Gewerbegebietsausweisung auf die Belange von Natur und Landschaft wird im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und insbesondere im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

### **I.3.3 Festsetzungen von Artenschutzmaßnahmen**

Die vorliegende Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes, weshalb auf die erneute Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags verzichtet werden kann. Alle aus dem letzten Verfahren resultierenden Artenschutzmaßnahmen bleiben festgesetzt und wurden auch überwiegend bereits realisiert (Blühstreifen, Altgrasflächen, Blühflächen etc.)

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen der Gewerbegebietsausweisung auf die Belange des Artenschutzes wird im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung und insbesondere im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ sowie im damaligen Artenschutzfachbeitrag verwiesen. Die Realisierung des Gewerbegebiets erfolgt unter Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung und es findet zu den Artenschutzmaßnahmen ein Monitoring zum Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen statt.

### **I.3.4 Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien**

Neben der Erhöhung des Begrünungsanteils der Dachfläche wird im Bebauungsplan anstatt der bislang festgesetzten 25% Photovoltaikfläche auf den Dächern eine deutlich größere Fläche von über 50% zur solaren Energiegewinnung durch Photovoltaik festgesetzt. Flächen mit sonstigen technischen Aufbauten (z.B. der Klimatechnik) sowie die Bereiche der Rauch-Wärme-Abzüge können nicht durch PV-Elemente überstellt werden, weshalb die Festsetzung 50% der Gesamtdachflächen betrifft. Auch diese Festsetzung zur Photovoltaiknutzung soll mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst und im Sinne der regenerativen Energiegewinnung „verschärft“ werden.

### **I.3.5 Sonstige Festsetzungen**

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine sonstigen Festsetzungen geändert, sondern alle bislang getroffenen sonstigen Festsetzungen unverändert beibehalten. Hinsichtlich der Begründung der unveränderten sonstigen Festsetzungen wird auf die ausführliche Darstellung im Rahmen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ verwiesen.

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist infolge der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Gewerbefläche wurde bereits durch Grundstücksteilung gebildet und an den Bauherrn des Gewerbebauvorhabens verkauft.

## **II. Belange von Natur und Landschaft**

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem am 23.04.2022 bekannt gemachten Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ hat die vorliegende Änderungsplanung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der weitgehend unveränderten Festsetzungen insbesondere

zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets und zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht anders beeinträchtigt als nach dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde dennoch erstellt und liegt als Anlage 2 dieser Begründung bei. Diese Bilanzierung kommt zu einem höheren Biotopwertüberschuss als in dem vorherigen Verfahren. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 1.3.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Die Belange von Natur und Landschaft sind grundsätzlich auch im Rahmen eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB zu berücksichtigen, was durch entsprechende Beschreibung und Begründung im Rahmen dieser Bebauungsplanbegründung auch erfolgt. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt. Im Gegenteil ist mit der Planänderung ein weiterer Biotopwertüberschuss verbunden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wurde ein Biotopwertüberschuss von 146.090 Biotopwertpunkten erzielt. Dieser Überschuss aus der vorherigen Planung erhöht sich durch die 2. Änderung nochmals um weitere 11.180 Biotopwertpunkte auf insgesamt 157.270 Biotopwertpunkte. Zudem ergibt sich ein „Gewinn“ im Sinne der Minimierung der Auswirkungen des Klimawandels durch eine erheblich größere Photovoltaikfläche auf dem Dach der Gewerbenutzung, die mit der Planänderung verbindlich und dauerhaft festgesetzt wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der getroffenen bzw. nach dem bislang geltenden Bebauungsplan auch weiterhin festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (Flora und Fauna) können diesbezügliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Auf die entsprechenden Erläuterungen im Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wird verwiesen.

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen und auch bereits bauordnungsrechtlich genehmigten und in Bau befindlichen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ bereits zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden vertieften Darstellung dieser Belange abgesehen werden kann.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ in der Stadt Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie zum Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Vorliegend wird ein bereits beplanter Stadtbereich zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung überplant. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens

sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwar etwas mehr als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar, jedoch bleibt die im Plangebiet zulässige Grundfläche mit ca. 24.000 m<sup>2</sup> (GRZ 0,8 x 30.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) weit unter dem Prüfwert von 70.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die dort vorgesehene „überschlägige Prüfung“ der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien führt zu Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist in nachfolgendem Kapitel dargelegt. Die an der Planung zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Gelegenheit, sich zum Ergebnis dieser Vorprüfung zu äußern.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 14.12.2023 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.12.2023 hingewiesen wurde. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bei der Stadtverwaltung Bensheim über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Stadtverwaltung Bensheim per E-Mail bzw. Post eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2023 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 09.02.2023 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beurteilt und die die Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Planung eingestellt. Die Stellungnahmen führten zur Aufnahme von Hinweisen in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplans bezüglich der Risiken von Starkregenereignissen und der Lage der westlichen Teilfläche des Plangebietes in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Überschwemmungen sind dort bei einem Versagen der Deichanlagen von Rhein und Weschnitz möglich. Im Übrigen wurden aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 16.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

**III.1 Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Zur Prüfung und Bestätigung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Baugebiete mit einer Bruttobaufläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 24.000 m<sup>2</sup>) ist es erforderlich, eine Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB durchzuführen. Durch diese Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die in Anlage 2 BauGB gegebenen Punkte abgearbeitet und ihre Anwendbarkeit auf die Planung dargelegt.

<p><b>III.1.1.1 Merkmale des Bebauungsplanes</b></p> <p>insbesondere in Bezug auf</p>			<p>Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen</p>
1.	<p>Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen über das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung, da es sich bei der Bauleitplanung lediglich um eine Bestandsüberplanung ohne Änderung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung handelt und keine neuen Vorhaben umgesetzt werden sollen, die ggf. UVP pflichtig sind.</p>	Nein
2.	<p>Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>Der Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (Regionalplan, Flächennutzungsplan). Die Planung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ darstellt.</p>	Nein

<p>3.</p>	<p>Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Das Plangebiet unterliegt infolge einer rechtskräftigen Baugenehmigung bereits der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung der Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägung wird aufgrund der bereits genehmigten und in Bau befindlichen Gewerbenutzung sowie unter Berücksichtigung des rechtswirksamen Bebauungsplans als „rechtlichem Bestand“ und wegen der nur geringfügigen Änderungen, die insgesamt zu einem Biotopwertgewinn nach Hessischer Kompensationsverordnung führen, als sehr gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) werden durch die genehmigte Bebauung und damit einhergehende Versiegelung überformt und die vorgesehenen Änderungen der 2. Änderung in Bezug auf diese Schutzgüter von nachrangiger Bedeutung.</p>	<p>Nein</p>
		<p>Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan nicht geändert, so dass keine Änderung der zulässigen Grenz-/Richtwerte innerhalb des Plangebiets und auch im Hinblick auf dessen Emissionen zu erwarten ist. Eine Zunahme/Erhöhung der Lärmbelastung ist gegenüber dem geltenden Bebauungsplan nicht geplant. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.</p>	<p>Nein</p>
		<p>Die nachhaltige Entwicklung des Stadtgebiets wird insbesondere durch die geplante wohnbauliche Folgenutzung des bisherigen Betriebsstandortes im Sinne der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert.</p>	<p>Nein</p>

4.	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.	Nein
5.	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften	Nein
<b>III.1.1.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b> Insbesondere in Bezug auf			Nein
1.	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Plangebiets	Nein
2.	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.	Nein
3.	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der vorliegenden Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Es handelt sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans um einen Angebotsplan, der jedoch auf die Umsetzung eines konkreten bereits bauaufsichtlich genehmigten Vorhabens ausgerichtet ist. Eine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan und der bereits genehmigten Bebauung ist nicht vorgesehen. Eine Veränderung der Immissionen auf das Gebiet und der Emissionen des Gebietes ist nicht zu erwarten.	Nein

4.	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan bezieht sich auf den gleichen Geltungsbereich wie der des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Planänderung betrifft ausschließlich Belange der inneren Begründung des Gewerbegebiets sowie der Nutzung der Solarenergie. Beide Themen werden positiv im Sinne der betreffenden Schutzgüter berührt.	Nein
5.	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits beplanten und entsprechend vorliegender Baugenehmigung zu bebauenden Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für vorgenannte Merkmale. Mit der 2. Bebauungsplanänderung geht keine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets einher. Hinsichtlich des kulturellen Erbes erfolgten bereits die erforderlichen Archäologischen Untersuchungen des Bodens, die zu einer Freigabe der Fläche durch das Landesamt für Denkmalpflege führten.	Nein
6.	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete		
6.1	Natura2000-Gebiete (nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.3	Naturparke (gem. §24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein

6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Feuersteinberg des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost, Zone III. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. März 1987 ist zu beachten. Die diesbezüglichen Belange werden durch den Inhalt der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen	Nein
6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen	Nein
6.8	Gebiete, mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen, da die Gewerbegebietsfläche bereits festgesetzt und eine Bebauung bauaufsichtlich genehmigt wurde. Art und Maß dieser zulässigen Bebauung werden durch die Planung nicht verändert.	Nein
6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind	Nicht betroffen	Nein

**Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls:**

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplan wurden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört und ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme auch zur Vorprüfung des Einzelfalls gegeben. Von Seiten der beteiligten Behörden gingen dazu keine Einwendungen oder Hinweise ein, weshalb das Ergebnis der Vorprüfung als behördenabgestimmt gelten kann.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV												
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP je m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>				Biotopwert		Differenz			
			vorher		nachher		vorher Sp.3 x Sp.4	nachher Sp.3 x Sp.6	Sp.8 - Sp.10			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Geltungsbereich</b>												
<b>Bestand (wie fiktiver Bestand)</b>												
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	38.020		0		608.320		0		608.320	
9.153	Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen linear	25	1.100		0		27.500		0		27.500	
4.110	Anpflanzung von 19 Laubbäumen (wie zeichnerisch dargestellt) <sup>1</sup>	34	[57]		0		1.938		0		1.938	
<b>Planung Gewerbegebiet</b>												
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwasserversickerung <sup>2</sup> (mit Photovoltaik)	6	0		4.800		0		28.800		-28.800	
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt <sup>2</sup>	19	0		14.400		0		273.600		-273.600	
10.530	Flächen, versiegelt, mit Regenwasserversickerung, strukturarm <sup>2</sup>	6	0		4.800		0		28.800		-28.800	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich <sup>3</sup>	14	0		6.000		0		84.000		-84.000	
10.743	Neuanlage von Fassadenbegrünung <sup>4</sup>	13	0		[150]		0		1.950		-1.950	
4.110	Anpflanzung von 60 Laubbäumen (einer je angef. 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) <sup>5</sup>	34	0		[180]		0		6.120		-6.120	
<b>Planung Ausgleichsmaßnahmen</b>												
2.400	Neuanpfl. Hecken/ Gebüsche, heimisch, standortgerecht (Maßnahme A)	27	0		2.620		0		70.740		-70.740	
9.153	Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen, linear (Maßnahme A) (5m-breiter Saum vor der Hecke)	25	0		900		0		22.500		-22.500	
6.370	Anlage kräuterreiches Grünland (Maßnahme A1)	25	0		5.600		0		140.000		-140.000	
4.210	Anpflanzung von 19 Obstbäumen* (Maßnahme A1)	34	0		[57]		0		1.938		-1.938	
<b>Erschließung, Verkehrsflächen (fiktiver/realer Bestand = Planung)</b>												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	2.550		2.550		7.650		7.650		0	
4.110	Anpflanzung von 3 Laubbäumen (wie zeichnerisch dargestellt in Parkbuchten) <sup>6</sup>	34	[9]		[9]		306		306		0	
<b>Zwischensumme Geltungsbereich</b>			<b>41.670</b>		<b>41.670</b>		<b>645.714</b>		<b>666.404</b>		<b>-20.690</b>	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>			Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung	je m <sup>2</sup>	vorher		nachher	vorher	nachher					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Blühstreifen außerhalb des Geltungsbereichs</b>												
<i>(Kompensation von artenschutzrechtlich erforderlichen 2 Blühstreifen aus Verfahren Stubenwald II - wegen Kulisseneffekt der neuen Bebauung müssen diese an anderer Stelle hergestellt werden)<sup>7</sup></i>												
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen: 2 Blühstreifen im offenen Feld (artenschutzrechtl. Maßnahme)	27	2.000		2.000		54.000		54.000		0	
<i>(artenschutzrechtlich zusätzlich erforderliche Blühstreifen oder -fläche für 5 Reviere Bodenbrüter aus Bplan 1. Änderung Stubenwald II)</i>												
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	11.400		0		182.400		0		182.400	
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen: 1 Schonstreifen/Blühstreifen/Blühfläche im offenen Feld (artenschutzrechtl. Maßnahme)	27	0		11.400		0		307.800		-307.800	
<b>Zwischensumme Blühstreifen außerh. Geltungsbereich</b>					<b>13.400</b>		<b>13.400</b>		<b>361.800</b>		<b>-125.400</b>	
<b>Gesamtsumme</b>					<b>55.070</b>		<b>882.114</b>		<b>1.028.204</b>		<b>-146.090</b>	
(1) Pflanzung von 19 Laubbäumen [19 x 3 = 57 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche] (Alleebäume)												
(2) Dachfl. + Nebenfl. = 80 % (Fläche Kappungsgrenze); 80 % von 80 % (Fläche Kappungsgrenze) = Dachfläche (davon 75 % begrünt, 25 % nicht begr., mit Photovoltaik); 20 % von 80 % (Fläche Kappungsgrenze) = Nebenfl. versiegelt												
(3) Grünflächen = 20 % der Gewerbegebietsfläche												
(4) Fassadenbegrünung je 1.000 m <sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche 10 m Fassadenbegrünung: 30.000 m <sup>2</sup> / 1.000 m <sup>2</sup> = 30; 30 * 10 m = 300 m; 300 m * 0,5 m = 150 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche												
(5) Pflanzung von 60 Laubbäumen (einer je angefangene 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche): 30.000 m <sup>2</sup> / 500 m <sup>2</sup> = 60; [60 x 3 = 180 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche]												
(6) Pflanzung von 3 Laubbäumen [3 x 3 = 9 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche]												
(7) Für den Bplan BW 57 Stubenwald II sind insgesamt 5 Blühstreifen herzustellen. Durch den Bplan BW 57 1. Änderung Stubenwald II müssen 2 der ursprünglich in der Nähe des Gebietes vorgesehenen Blühstreifen verschoben werden.												

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV												
		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>				Biotopwert				Differenz	
		je m <sup>2</sup>	vorher		nachher	vorher		nachher				
Typ-Nr.	Bezeichnung					Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Geltungsbereich</b>												
<b>Bestand (wie fiktiver Bestand)</b>												
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	38.020		0		608.320		0		608.320	
9.153	Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen linear	25	1.100		0		27.500		0		27.500	
4.110	Anpflanzung von 19 Laubbäumen (wie zeichnerisch dargestellt) <sup>1</sup>	34	[57]		0		1.938		0		1.938	
<b>Planung Gewerbegebiet</b>												
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwasserversickerung <sup>2</sup> (mit Photovoltaik)	6	0		3.840		0		23.040		-23.040	
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt <sup>2</sup>	19	0		15.360		0		291.840		-291.840	
10.530	Flächen, versiegelt, mit Regenwasserversickerung, strukturarm <sup>2</sup>	6	0		4.800		0		28.800		-28.800	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich <sup>3</sup>	14	0		6.000		0		84.000		-84.000	
10.743	Neuanlage von Fassadenbegrünung <sup>4</sup>	13	0		[50]		0		650		-650	
4.110	Anpflanzung von 60 Laubbäumen (einer je angef. 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) <sup>5</sup>	34	0		[180]		0		6.120		-6.120	
<b>Planung Ausgleichsmaßnahmen</b>												
2.400	Neuanpfl. Hecken/ Gebüsche, heimisch, standortgerecht (Maßnahme A)	27	0		2.620		0		70.740		-70.740	
9.153	Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen, linear (Maßnahme A) (5m-breiter Saum vor der Hecke)	25	0		900		0		22.500		-22.500	
6.370	Anlage kräuterreiches Grünland (Maßnahme A1)	25	0		5.600		0		140.000		-140.000	
4.210	Anpflanzung von 19 Obstbäumen* (Maßnahme A1)	34	0		[57]		0		1.938		-1.938	
<b>Erschließung, Verkehrsflächen (fiktiver/realer Bestand = Planung)</b>												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	2.550		2.550		7.650		7.650		0	
4.110	Anpflanzung von 3 Laubbäumen (wie zeichnerisch dargestellt in Parkbuchten) <sup>6</sup>	34	[9]		[9]		306		306		0	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>				Biotopwert		Differenz						
Typ-Nr.	Bezeichnung	je m <sup>2</sup>	vorher		nachher		vorher		nachher						
1	2	3	4	5	6	7	Sp.3 x Sp.4	8	9	Sp.3 x Sp.6	10	11	Sp.8 - Sp.10	12	13
<b>Zwischensumme Geltungsbereich</b>			<b>41.670</b>		<b>41.670</b>		<b>645.714</b>		<b>677.584</b>				<b>-31.870</b>		
<b>Blühstreifen außerhalb des Geltungsbereichs</b>															
<i>(Kompensation von artenschutzrechtlich erforderlichen 2 Blühstreifen aus Verfahren Stubenwald II - wegen Kulisseneffekt der neuen Bebauung müssen diese an anderer Stelle hergestellt werden)<sup>7</sup></i>															
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen: 2 Blühstreifen im offenen Feld (artenschutzrechtl. Maßnahme)	27	2.000		2.000		54.000		54.000				0		
<i>(artenschutzrechtlich zusätzlich erforderliche Blühstreifen oder -fläche für 5 Reviere Bodenbrüter aus Bplan 1. Änderung Stubenwald II)</i>															
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	11.400		0		182.400		0				182.400		
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen: 1 Schonstreifen/Blühstreifen/Blühfläche im offenen Feld (artenschutzrechtl. Maßnahme)	27	0		11.400		0		307.800				-307.800		
<b>Zwischensumme Blühstreifen außerh. Geltungsbereich</b>			<b>13.400</b>		<b>13.400</b>		<b>236.400</b>		<b>361.800</b>				<b>-125.400</b>		
<b>Gesamtsumme</b>			<b>55.070</b>		<b>55.070</b>		<b>882.114</b>		<b>1.039.384</b>				<b>-157.270</b>		
(1) Pflanzung von 19 Laubbäumen [19 x 3 = 57 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche] (Alleeebäume)															
(2) Dachfl. + Nebenfl. = 80 % (Fläche Kappungsgrenze); 80 % von 80 % (Fläche Kappungsgrenze) = Dachfläche (davon 80 % begrünt, 20 % nicht begr., mit Photovoltaik); 20 % von 80 % (Fläche Kappungsgrenze) = Nebenfl. versiegelt															
(3) Grünflächen = 20 % der Gewerbegebietsfläche															
(4) Fassadenbegrünung 100 lfdm je 0,5 m <sup>2</sup> Projektionsfläche (Aufsicht) = 50 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche															
(5) Pflanzung von 60 Laubbäumen (einer je angefangene 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche): 30.000 m <sup>2</sup> / 500 m <sup>2</sup> = 60; [60 x 3 = 180 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche]															
(6) Pflanzung von 3 Laubbäumen [3 x 3 = 9 m <sup>2</sup> übertraufte Fläche]															
(7) Für den Bplan BW 57 Stubenwald II sind insgesamt 5 Blühstreifen herzustellen. Durch den Bplan BW 57 1. Änderung Stubenwald II müssen 2 der ursprünglich in der Nähe des Gebietes vorgesehenen Blühstreifen verschoben werden.															