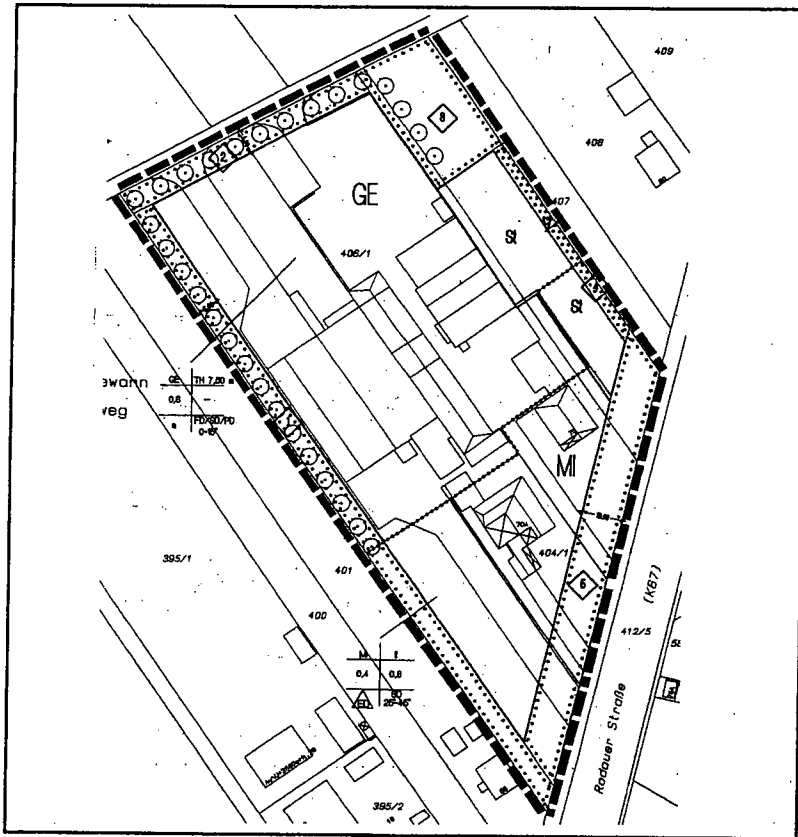


Stadt Bensheim OT Fehlheim

Bebauungsplan

BF 9 „Langgewann im Auweg“ 1. Teilbereich
mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

ING.-BÜRO H. L I N K E ■ DRESDENER STR. 2 ■ 64560 RIEDSTADT

006-31-002-2989-004-09-00_1T

Inhaltsübersicht

Seite

1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	3
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Boden und Klima	4
3.3	Bestandsaufnahme	4
4	Landschaftsplanerische Bewertung, Konfliktanalyse und Zielkonzeption	5
4.1	Ortsbild	5
4.2	Lebensraum - Vegetation/Tierwelt	5
4.3	Lebensraum- Vernetzung	5
4.4	Bodenschutz	6
4.5	Klima/Immissionsschutz	6
5	Beschreibung des Entwurfes	7
6	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.7	Sonstige Festsetzungen	11
6.7.1	Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen	11
6.7.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.	11
6.7.3	Niederschlagswasserverwendung	11
6.8	Empfehlungen und Hinweise	12
7	Gegenüberstellung von Bestand, Eingriff und Ausgleich	13
7.1	Bestand	13
7.2	Eingriff und Ausgleich	13
7.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
7.4	Tabelle zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
7.5	Ergebnis und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
8	Artenauswahllisten	17
8.1	Bäume, Hochstämme I. Ordnung	17
8.2	Bäume, Hochstämme II. und III. Ordnung	17
8.3	Sträucher	17
8.4	Pflanzen für Fassadenbegrünung	18
9	Gesetzliche Grundlagen	19

Anhang 1 Gutachten: „Stadt Bensheim, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Flst. Nr. 406/1. Bemessung einer Anlage zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138.“

Die vorliegende Begründung ist Teil des Bebauungsplanes

Stand: 30.10.2002

1 Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langgewann im Auweg“ ist erforderlich, da ein geplantes Bauvorhaben in diesem Geltungsbereich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Das geplante Bauvorhaben betrifft die Modernisierung des bestehenden Produktionsbetriebes der Fa. Karl Mehl. Der Betrieb muss dringend modernisiert werden um eine EG- Zulassung zu erhalten, die für das Fortbestehen des Betriebes unerlässlich ist. Es ist keine Kapazitätserweiterung vorgesehen. Im Zuge der Modernisierung sollen alte Betriebsgebäude umgebaut, bzw. abgebrochen und durch neue, vergrößerte Gebäudeteile, ersetzt werden. Von dem Betrieb werden keine nach BImSchG aufgeführten Immissionen ausgehen. Die neu zu errichtenden Gebäudeteile befinden sich fast ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen; lediglich für ein Teil des neu geplanten Verkaufsraumes und für die Stellplatzflächen ist im nordöstlichen Planungsbereich die Inanspruchnahme von Grünland notwendig. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPs)

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (Karte Siedlung und Landschaft, 1995) ist das Planungsgebiet als *Siedlungsfläche, Bestand* dargestellt. Die Flächen nördlich des Planungsgebietes sind mit den Planungskategorien *Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege* sowie *Regionaler Grünzug* belegt. Im Regionalplanentwurf für die Planungsregion Südhessen von 1999 hat sich an diesen Aussagen nichts geändert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bensheim ist der Bereich des Bebauungsplanes „Langgewann im Auweg“ als gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langgewann im Auweg“ umfasst in der Gemarkung Fehlheim der Stadt Bensheim die Flur 2 mit den Flurstück-Nummern 406/1 und 404/1.

Im einzelnen hat der Geltungsbereich folgende räumliche Begrenzung:

Am nördlichen Ortsrand von Fehlheim liegend wird der Geltungsbereich im Nordosten durch Wiesenflächen und im Südosten durch die Rodauer Straße begrenzt.

Im Nordwesten erfolgt die Begrenzung durch einen ausgebauten Feld- oder Wirtschaftsweg und im Südwesten durch das Flurstück 401.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Boden und Klima

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich innerhalb des Nördlichen Oberrheintieflandes (22) in der Hessischen Rheinebene (225) im Mittleren Neckarried (225.62) auf einer Höhe von ca. 93 m über NN. Die Hessischen Rheinebene umfasst den Hauptteil der rechtsrheinischen Niederterrasse zwischen den heutigen Mündungen von Main und Neckar. Als sandige Niederterrasse umfasst sie, neben Flugsand- und Dünengebieten, ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlehm bedeckt sind, sowie das als feuchte Rinne in Erscheinung tretende Altneckarbett („Neckarried“; in der Gemarkung Fehlheim der Bereich „Auf dem Horst“). Auf den Flugsand- und Dünengebieten sind Kieferwälder vorherrschend, stellenweise finden sich auch ausgedehnte Spargelflächen. Auf den übrigen Flächen herrscht Ackerbau vor.

Die Grundwasserergiebigkeit im Geltungsbereich, außerhalb des Siedlungsgebietes wird auf pleistozänen Sanden und Kiesen als sehr groß eingeschätzt. Es liegt eine wechselnd große bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Die mittlere Niederschlagsmenge im Planungsgebiet liegt bei ca. 700 mm/Jahr, wovon ca. 400 mm auf das Sommerhalbjahr entfallen.

Der Flurabstand des oberen Grundwasserhorizontes beträgt 1–2 m. Der jemals maximal gemessene Grundwasserspiegel lag bei 93,53 mNN.

Die Standortkarte der Vegetation in Hessen (1986) bewertet die Flächen nördlich des Planungsgebietes als *Ackereignung, gut*.

3.3 Bestandsaufnahme

Als Grundlage für den Bestandsplan Grünanlagen (MEH01-01) diente ein Auszug aus der Katasterkarte der Gemarkung Fehlheim, Flur 2 im Maßstab 1 : 500. Zusätzliche Ergänzungen erfolgten nach einer Ortsbegehung.

Die zu beplanende Fläche stellt sich überwiegend als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dar. Ein kleinerer Teil der Fläche im nördlichen Geltungsbereich wird als intensive Wirtschaftswiese genutzt. Auf den gewerblich genutzten Flächen befinden sich neben den Betriebsgebäuden und den Verkehrsflächen z.T. ausgedehnte Grünflächen, die als strukturarme, gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich anzusprechen sind. Die Anlage wird durch Anpflanzungen von Blaufichten dominiert. Die Hausgärten im Planungsbereich sind mit überwiegend fremdländischer Bepflanzung versehen.

4 Landschaftsplanerische Bewertung, Konfliktanalyse und Zielkonzeption

4.1 Ortsbild

Ortsgestaltung, öffentliches und privates Grün, Ein- und Durchgrünung unter ästhetischen Gesichtspunkten

Da es sich bei der Hochbauplanung lediglich um die Fortführung einer bestehenden Nutzung handelt, bleibt der Gebietscharakter im wesentlichen erhalten. Durch die Bebauung verkleinern sich die Freiflächen. Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Gewerbegebietes mit standort-typischen, heimischen Gehölzen sollen dieses Gebiet möglichst in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann zudem der ländliche Charakter des Planungsgebietes hervorgehoben werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans unter Beachtung der entsprechenden Festsetzungen ist somit keine negative Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

4.2 Lebensraum - Vegetation/Tierwelt

Artenvielfalt, dominante bzw. seltene Tier- und Pflanzenarten, Ersetzbarkeit

Durch die Lage im besiedelten Bereich und aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiet mit intensiver Pflege der Grünflächen sind die Lebensraumstrukturen stark verarmt. Das Artenpotential ist wenig differenziert. Wertvoller ist dagegen die intensiv genutzte Wirtschaftswiese.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich auf dem bestehenden Gelände kaum Veränderungen des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, da ein Großteil der in Anspruch zu nehmenden Flächen bereits versiegelt ist. Lediglich die festgesetzten Stellflächen im Bereich der intensiv genutzten Wirtschaftswiese stellen einen größeren Eingriff dar.

Diesem Verlust an Lebensraum wird durch Begrünungsmaßnahmen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie auf einem Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entgegengewirkt.

4.3 Lebensraum- Vernetzung

Funktion als Tierwanderweg, Verbreitungslinie, Trittstein- oder Inselbiotop (in der Siedlungsfläche: Ein- und Durchgrünung unter ökologischen Gesichtspunkten)

Vernetzungen mit umliegenden Biotopen bestehen aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen umliegenden Siedlungsstruktur nicht.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ändern an diesem Zustand nichts grundlegendes; durch Ausgleichsmaßnahmen besteht jedoch die Möglichkeit durch die Anpflanzung von wertvollen heimischen Gehölzen längerfristig einen Bezug zur umliegenden Landschaft herzustellen

Durch Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen sollen neue, höherwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, auch wenn dies innerhalb der Siedlungsstruktur schwierig ist.

4.4 Bodenschutz

Schutz der Vegetationsschicht bzw. des natürlich gelagerten Bodens, Wasserhaushalt/ Grundwasserneubildung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, geringer Versiegelungsgrad, Verdichtung statt Landschaftszersiedelung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird in Teilbereichen der Boden versiegelt, Boden wird aufgeschüttet und umgelagert. Dadurch werden wichtige Bodenfunktionen wie Wasserspeicherkapazität und -versickerungsvermögen, Bodenleben etc. gestört. Die Flächenversiegelungen insgesamt sind aber als gering einzustufen, zumal die versiegelten, unbebauten Flächen in versickerungsfähiger Art und Weise auszuführen sind.

Die Sicherung des Oberbodens ist festzusetzen. Des Weiteren soll der Versiegelungsgrad für Zuwegungen und Stellplätze auf ein Mindestmaß beschränkt werden, indem wasserdurchlässige, versickerungsfähige Materialien verwendet werden.

4.5 Klima/Immissionsschutz

Gelände-, Stadt- und Kleinklima, Kaltluftentstehung und -strömung (in der Siedlungsfläche: Ein- und Durchgrünung unter hygienischen Gesichtspunkten)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans unter Beachtung der Festsetzungen werden sich kaum Veränderungen des Lokalklimas ergeben. Durch Fassaden- und Dachbegrünung geeigneter Flächen von Gebäudeteilen kann jedoch eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt werden.

Die Verwendung nicht vollständig versiegelnder Materialien sowie die Beschattung von Gebäudeteilen und Stellplätzen durch Bäume würde zudem ein Aufheizen der Bodenflächen vermindern.

5 Beschreibung des Entwurfes

Mit dem Bebauungsplan soll die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Produktionsbetriebes der Firma Mehl ermöglicht werden. Zu diesem Zweck, aber auch zum sparsamen Umgang mit bebaubaren Flächen, ist in erster Linie eine optimale Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Gewerbegebiet vorgesehen. Mit der Betriebserweiterung und der Neuplanung des Verkaufsgebäudes ist zudem eine Verlagerung und Zusammenfassung der Stellplätze beabsichtigt.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsflächen“ dienen in erster Linie der Integration des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild. Die Bepflanzung soll daher am Rand des Gewerbegebietes erfolgen. Die Pflanzen sind so auszuwählen, dass eine standorttypische Gehölzkulisse entsteht um eine ausreichende Abschirmung zu gewährleisten.

Mit diesen Flächen sollen außerdem Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, die die Anlage und die Entwicklung von höherwertigen Pflanzungen zulassen. In diesem Zusammenhang ist auch der Umbau der vorhandenen Koniferenbeständen aus Blaufichten in Laubgehölzpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche wird zur Zeit durch vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude geprägt. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist daher eine Fortsetzung des Mischgebietes geplant. Um das bisherige Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes zu erhalten, soll in diesem Gebiet ein mindestens zehn Meter breiter Streifen an der Straßenfront als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung „Vorgartenbereich“ ausgewiesen werden.

6 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Bei den Festsetzungen wurde zudem berücksichtigt, dass der Charakter des Gebietes, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, nicht wesentlich gestört wird. Von daher sind einige Punkte der baulichen Nutzung für die festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete ausdrücklich ausgenommen. Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass die momentane und zukünftige bauliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört.

Im Mischgebiet sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sein. Nicht zulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im Gewerbegebiet sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sein.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Um ein homogenes Erscheinungsbild der eventuell noch entstehenden Gebäude im Mischgebiet zu erreichen und die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, wurde die maximale zulässige Gebäudehöhe auf 6,50 m Traufhöhe, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen werden sich zukünftige Gebäude an die umgebene Baustruktur und Bebauungsdichte anpassen.

Gewerbegebiet:

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von 7,50 m festgelegt, bezogen auf den Höhenbezugspunkt. Damit soll gewährleistet werden, dass die Erweiterung der Betriebsgebäude oder auch zukünftige Nutzungen das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches nicht zu stark dominieren, sondern vielmehr hinter der Bebauung des Mischgebietes zurücktreten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so bemessen, dass ein großer Spielraum bei der Orientierung der Gebäude möglich ist.

Für das Gewerbegebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Die Dachform bewegt sich hier zwischen Flach-, Sattel- und Pultdach mit einer Neigung von 0–15°.

In dem Mischgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von mindestens 25° bis höchstens 45°.

Die maximale Breite einer Dachgaube wird auf 2 m, der Mindestabstand zwischen den Gauben auf 1,50 m festgelegt. Die Dachgauben müssen von der Traufe einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Es sind nur Dacheindeckungen in dunklen Farbtönen und extensive Dachbegrünung zulässig.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Oberbodensicherung:

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen und wieder sinnvoll eingesetzt werden können (DIN 18300).

Umbau standortfremder Gehölzgruppen:

Die vorhandenen Koniferenbestände aus Blaufichten sind allmählich in Laubgehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen nach den Artenauswahllisten 8.1, 8.2 und 8.3 umzuwandeln. Dies ist vor allem aus ökologischen, arvi-faunistischen und ortsbildprägenden Gründen notwendig. Außerdem lässt sich durch diese Aufwertung der Flächen ein geeigneter Teilausgleich zu den geplanten Eingriffen herstellen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Versiegelung der Landschaft durch Dachflächen sowie Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr führt zunehmend zu negativen Auswirkungen wie Hochwässern und Überlastungen des Kanalnetzes. Der Wasseranfall aus diesen Flächen kann u.a. durch den Bau von dezentralen Versickerungsanlagen verringert werden. In dem vorliegenden Fall sind die dafür notwendigen Untersuchungen der Boden- und Wasserverhältnisse sowie die Bemessung einer Versickerungsanlage in dem im Anhang 1 aufgeführten Gutachten erläutert. Nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser ist demnach auf geeigneten Flächen, vorrangig auf der „Naturnahen Eingrünungsfläche 3“ (vgl. Kapitel 6.6), über eine Versickerungsmulde zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen:

Da der Eingriff nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, ist dem B-Plan über das Ökokonto der Stadt Bensheim eine Maßnahme zugeordnet, über die ein ausreichender Ausgleich geschaffen wird. Die Maßnahme betrifft die Umwandlung einer Obstplantage in eine Streuobstwiese. Die Fläche befindet sich innerhalb der Gemarkung Schwanheim der Stadt Bensheim.

6.7 Sonstige Festsetzungen

6.7.1 Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Maximalhöhe von 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgen. Somit sollen für das Ried untypische große Aufschüttungen vermieden werden.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Wenn die Einfriedungen jedoch innerhalb einer Gehölzpflanzung (Hecke) verlaufen, ist eine Höhe bis 1,80 m zulässig, sofern sie transparent, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun, ausgeführt werden. Dadurch soll vermieden werden, dass insbesondere entlang der Straßenfront (Rodauer Straße) eine wuchtig wirkende Einfriedung gebaut wird.

Mülltonnenabstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblicke abzuschirmen.

Um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen und den Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen sind für die Zufahrten zu den Garagen und zu den Stellplätzen sowie zur Befestigung der nicht gärtnerisch angelegten Flächen nur wasserdurchlässige Wegebeläge zu verwenden. Als wasserdurchlässige Wegebeläge sind wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster (Betonpflastersteine mit mind. 2 cm Rasenfuge), Drainfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonpflastersteine, bzw. in Sand verlegte Platten und Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm sowie Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen. Um die Gestaltung der Grünflächen mit heimischen Gehölzen zu fördern, sind mindestens 50 % dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahllisten 8.1, 8.2 und 8.3 zu bepflanzen.

6.7.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Die als Stellplatzbereich ausgewiesene Fläche ist, mit Ausnahme der Gehbereiche für den Kundenverkehr, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsflächen“ festgesetzten Bereichen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell unzulässig.

6.7.3 Niederschlagswasserverwendung

Aufgrund einer nur begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Wasserressourcen ist durch eine rationelle Wasserverwendung die Einsparung von Trinkwasser geboten. Im § 55 HWG sind daher eine Reihe von Maßnahmen aufgelistet, die zu einem sparsamen Umgang mit Wasser führen. Als geeignete Maßnahmen sind hier die Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser bzw. dessen Versickerung durchzuführen.

6.8 Empfehlungen und Hinweise

Es wird empfohlen, den östlichen Fassadenbereich der neu zu errichtenden Gebäude und Gebäudeteile dauerhaft mit Fassadenbegrünungen zu versehen. Eine Begrünung der älteren Gebäudeteile ist ebenfalls empfehlenswert, wenn sich die Wandflächen als begrünungsfähig erweisen und der hierfür notwendige Aufwand verhältnismäßig erscheint. Durch die Fassadenbegrünung kann die Bodenversiegelung teilweise ausgeglichen und das Erscheinungsbild des Baukörpers besser in die Landschaft eingepasst werden. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Artenauswahlliste 8.4 zu treffen.

Es wird außerdem empfohlen, die Dachflächen der im Zuge der Neu- und Umbaumaßnahmen neu zu errichtenden Gebäudeteile dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen in extensiver Form zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt neben der positiven Auswirkung auf den Naturhaushalt, insbesondere durch die Rückhaltung von Regenwasser und die Herabsetzung von Aufwärm Tendenzen, auch zur Verbesserung der raumklimatischen Verhältnisse bei. Durch die Dämmwirkung von Dachbegrünungen ergeben sich Einsparungen beim Energie- und Wärmebedarf von Gebäuden. Die größere Haltbarkeit von Dachabdichtungen führt ebenfalls zu einer Kostenersparnis.

Es wird daher weiterhin empfohlen auch die Flachdachflächen der älteren Gebäudeteile dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen in extensiver Form zu begrünen.

7 Gegenüberstellung von Bestand, Eingriff und Ausgleich

7.1 Bestand

Der Bestand wurde bereits in Kapitel 4 „Landschaftsplanerische Bewertung, Konfliktanalyse und Zielkonzeption“ eingehend behandelt. Die Flächen wurden ermittelt und nach Biotoptypen bewertet. Diese Bewertung ergibt, dass besonders wertvolle Biotoptypen nicht vorhanden sind:

Flächenermittlung Bestand

06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	1.930 qm
10.510	Völlig versiegelte Flächen	3.280 qm
10.710	Dachfläche nicht begrünt (überbaute Flächen)	2.550 qm
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	3.270 qm
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	950 qm
		11.980 qm

7.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die vorliegende Planung wird in vorhandene Strukturen eingegriffen (vergleiche Kapitel 4 „Landschaftsplanerische Bewertung, Konfliktanalyse und Zielkonzeption“). Die sich auf Naturhaushalt und Landschaft negativ auswirkenden Maßnahmen (Eingriffe) werden durch Minderungsmaßnahmen bzw. positiv auswirkende Maßnahmen (Ausgleich) kompensiert.

Dem Eingriff der Versiegelung durch Gebäude stehen folgende Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber, wobei die Übergänge zwischen beiden Maßnahmenarten fließend sind.

Minderungsmaßnahmen:

- Begrünte Stellplätze und Zufahrten (wasserdurchlässige Materialien, Pflanzgebot Bäume und einheimische Sträucher)
- Oberbodensicherung

Ausgleichsmaßnahmen:

- Pflanzgebot von einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf den Grundstücksfreiflächen
- Naturnahe Ausgestaltung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Durch die genannten Maßnahmen werden in erster Linie ökologische und gestalterische Verbesserungen erreicht. Die geplanten Flächen wurden nach Biotoptypen bewertet und im Ausgleichsplan (MEH01-03) dargestellt:

Flächenermittlung Planung

02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung, standortfremd, heimisch	1.725 qm
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	170 qm
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	2.800 qm
10.710	Dachfläche nicht begrünt (Überbaute Flächen)	5.520 qm
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- u. strukturarme Hausgärten	1.765 qm
		11.980 qm

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 5 HENatG i.V.m. § 6 HENatG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und bedürfen der Genehmigung. Inwieweit ein Eingriff ausgeglichen ist und ob erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 5 (1) HENatG zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder hergestellt bzw. den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechend neu gestaltet wird, wird nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 09.02.1995 in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz bewertet.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden Bestand und Planung gegenübergestellt und der Wert der Flächen rechnerisch ermittelt. Nach der AAV erhalten die jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen einen bestimmten Grundwert in Punkten, der mit dem Flächenanteil in Quadratmetern multipliziert wird. Diese Bewertung wird sowohl für den Bestand vor dem rechtmäßigen Eingriff als auch für den zu erwartenden Zustand nach Eingriff und Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der Vergleich der Biotopwertdifferenz gibt an, ob der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen werden kann oder eine Ausgleich in anderer Form vorzunehmen ist.

Die Bilanzierung berücksichtigt den größtmöglichen Eingriff, d.h. es wird davon ausgegangen, dass die maximal mögliche überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 für das Mischgebiet und einer GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet vollständig ausgenutzt und damit versiegelt wird.

7.4 Tabelle zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

FLÄCHENBILANZ									
Bebauungsplan "Langgewann im Auweg" der Gemeinde Bensheim, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Flurstück Nr. 406/1 u. 404/1									
Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120)									
Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVO									
Blatt Nr.: 1									
Nutzungs-/ Biotoptyp nach Anlage 2 AAV		Wertpunkte		Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung	je m²	vorher		nachher		vorher	nachher	
			4	5	6	7	8	9	Sp. 3 x Sp. 6 10
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Übertrag von Blatt							
		BESTAND:							
		06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	1.930				40.530	
		10.510 Völlig versiegelte Flächen	3	3.280				9.840	
		10.710 Dachfläche nicht begrünt (Überbaute Fläche)	3	2.550				7.650	
		11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	3.270				45.780	
		11.221 Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	950				13.300	
		PLANUNG:							
		02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortfremd	25		1.725				43.125
		02.600 Hecken-/Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	20		170				-3.400
		10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6		2.800				16.800
		10.710 Dachfläche nicht begrünt (Überbaute Fläche)	3		5.520				-16.560
		11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- u. strukturarmer Hausgärten	14		1.765				24.710
		Summe / Übertrag nach Blatt Nr.		11.980		11.980	117.100	104.595	12.505
		Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr.)							
		Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt Nr.)							
		SUMME							12.505
		Ort, Datum, Unterschrift							
		Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt!							Bei REI = 0,62 DM pro Wertpunkt ergibt sich eine Abgabe von 7.753,10 DM

7.5 Ergebnis und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit der vorhergehenden Bewertung war zu prüfen, inwieweit die Eingriffe, die im Rahmen der Festsetzungen und den damit verbundenen Bautätigkeiten entstehen, ausgeglichen werden können.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollten den durch den Eingriff in Anspruch genommenen Biotoptypen möglichst funktional entsprechen, um für Flora, Fauna und den Menschen eine gleichwertige Wirkung entfalten zu können.

Die vorliegende Planung versucht, die mit der Festsetzung des Bebauungsplanes verbundenen höchstmöglichen Eingriffe infolge von Bauvorhaben mittels Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes soll entgegengewirkt werden und mit Abschluss der Maßnahmen sollten die Eingriffe auf den Flächen des Planungsgebietes weitgehend ausgeglichen sein.

Da der größte Teil der Bestandsflächen in seiner ökologischen Wertigkeit als gering bis mittel einzustufen ist, sowie bedeutende Biotopstrukturen oder seltene Arten nicht festgestellt werden konnten, kann der Eingriff in vollem Umfang kompensiert werden.

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwertsummen von Bestand und Planung ergibt sich daher nur ein geringes Defizit von 12.505 Punkten (= 12% der Gesamtpunktzahl), das ausreichend über das Ökokonto der Stadt Bensheim abgedeckt werden kann.

Mit der Planung wird deutlich, dass ein fast vollständiger Ausgleich durch die festgesetzten Maßnahmen erreicht werden kann.

8 Artenauswahllisten

Für die vorher beschriebenen Maßnahmen wurden unter Beachtung der Standortfaktoren entsprechende exemplarische Pflanzenlisten entwickelt. Sie sollen der Umsetzung der landschaftspflegerischen Festsetzungen dienen. Sie gliedern sich wie folgt:

8.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung

Hochstamm, 3 x verpflanzt

Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Juglans regia

Bergahorn

Gemeine Esche

Stieleiche

Winterlinde

Walnußbaum

8.2 Bäume, Hochstämme II. und III. Ordnung

Hochstamm, 3 x verpflanzt

Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer campestre

Carpinus betulus

Corylus colurna

Malus domestica (in Sorten)

Prunus avium

Prunus padus

Pyrus communis (in Sorten)

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Feldahorn

Hainbuche

Baumhasel

Apfelsorten

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Birnensorten

Eberesche

Mehlbeere

8.3 Sträucher

2 x verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 100 - 150 cm

Cornus mas

Cornus sanguinea

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus catharticus

Ribes alpinum

Rosa canina

Rubus fruticosus

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Hartriegel

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Alpenjohannisbeere

Hundsrose

Brombeere

Salweide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

8.4 Pflanzen für Fassadenbegrünung

Selbstklimmende Pflanzen (Kletterhilfe nicht erforderlich)

Hedera helix

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Efeu

Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla

Clematis montana 'Rubens'

Hydrangea petiolaris

Lonicera caprifolium

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Pfeifenwinde

Bergrebe

Kletterhortensie

Waldgeißblatt

Knöterich

Glycine

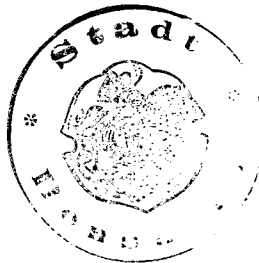
9 Gesetzliche Grundlagen

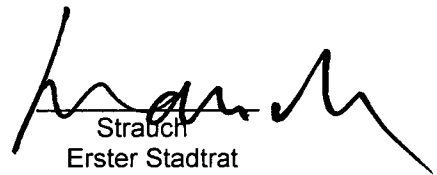
1. Hessische Bauordnung HBO
2. Baugesetzbuch BauGB
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung BauNVO
4. Hessisches Naturschutzgesetz HENatG
5. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
6. Hessisches Nachbarschaftsgesetz

Alle Gesetze in den jeweils gültigen Fassungen.

Bensheim, den 15.08.2003

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat