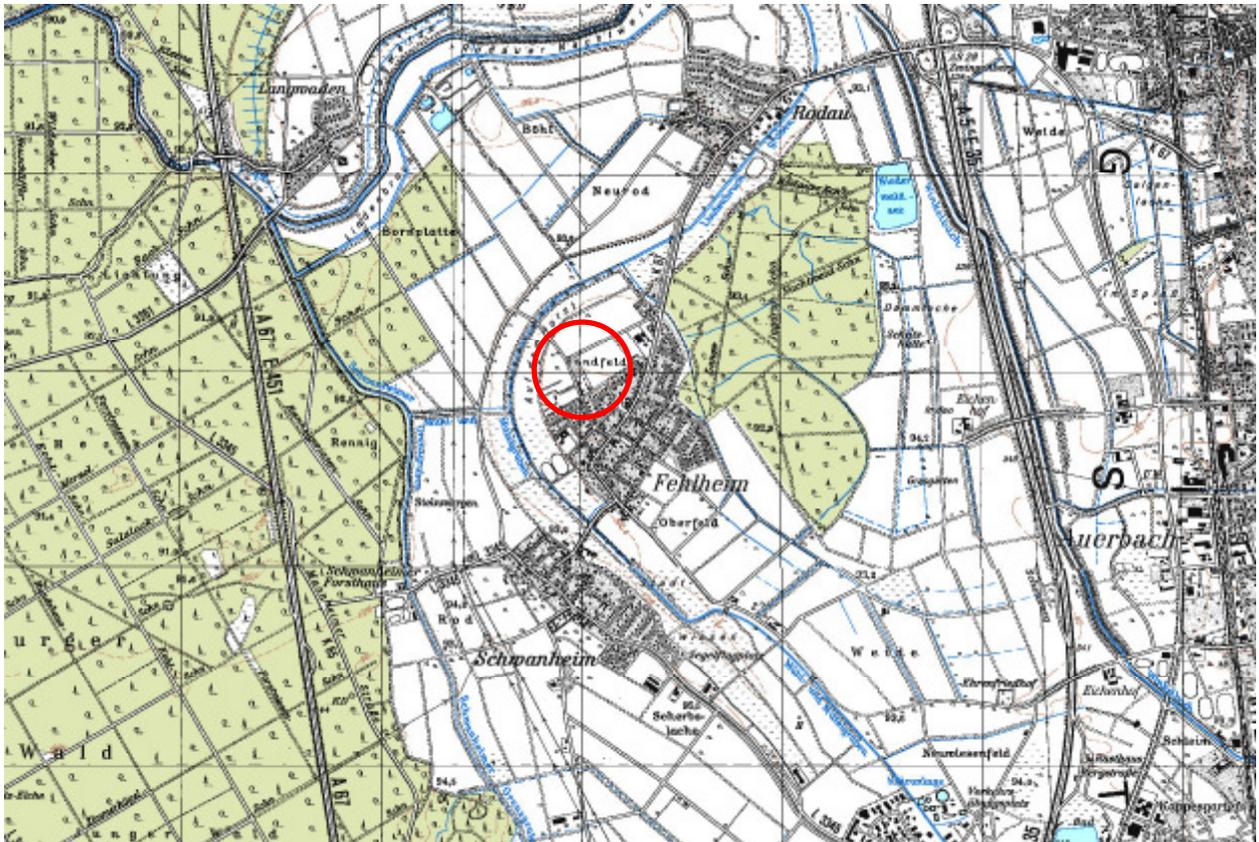




## Bebauungsplan BF 17 „Zwischennutzung Gartenparzellen“ im Stadtteil Fehlheim



### Begründung

November 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Umweltbericht:

Contura Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

|        |  |    |
|--------|--|----|
| I.     | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen   | 4  |
| I.1    | Grundlagen   | 4  |
| I.1.1  | Anlass der Planung   | 4  |
| I.1.2  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes  | 4  |
| I.1.3  | Planungsvorgaben   | 4  |
| I.1.4  | Denkmalschutz / Altflächen   | 5  |
| I.1.5  | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung   | 5  |
| I.2    | Festsetzungen des Bebauungsplanes  | 5  |
| I.3    | Hinweise zum Planvollzug   | 6  |
| I.4    | Ver- und Entsorgung  | 6  |
| I.5    | Bodenordnende Maßnahmen  | 6  |
| I.6    | Planverfahren  | 6  |
| II.    | Umweltbericht  | 7  |
| II.1   | Einleitung   | 7  |
| II.1.1 | Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes  | 7  |
| II.1.2 | Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)                             | 7  |
| II.1.3 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten  | 7  |
| II.1.4 | Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele                              | 8  |
| II.1.5 | Angewandte Untersuchungsmethoden   | 8  |
| II.1.6 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen           | 8  |
| II.2   | Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | 8  |
| II.2.1 | Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches                                     | 8  |
| II.2.2 | Boden und Altlasten  | 9  |
| II.2.3 | Klima  | 9  |
| II.2.4 | Grund- und Oberflächenwasser   | 10 |
| II.2.5 | Schutzgut Flora und Fauna  | 10 |
| II.2.6 | Schutzgut Landschaft   | 11 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| II.2.7  | Schutzgut Kultur- und Sachgüter   | 11 |
| II.2.8  | Schutzgut Mensch  | 11 |
| II.2.9  | Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern   | 11 |
| II.3    | Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen  | 12 |
| II.3.1  | Schutzgut Boden   | 12 |
| II.3.2  | Schutzgut Klima   | 12 |
| II.3.3  | Schutzgut Grundwasser   | 12 |
| II.3.4  | Schutzgüter Flora und Fauna   | 13 |
| II.3.5  | Schutzgut Landschaft  | 13 |
| II.3.6  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  | 14 |
| II.3.7  | Schutzgut Mensch  | 14 |
| II.3.8  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands  | 14 |
| II.3.9  | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung   | 14 |
| II.3.10 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) | 15 |
| II.3.11 | Zusammenfassung   | 15 |

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Im Bereich der nach Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim vorgesehenen Friedhofserweiterungsfläche in Fehlheim und nördlich daran angrenzende Flächen bestehen seit Jahren Kleingärten, die seitens der Stadt Bensheim als Grundstückseigentümer an verschiedene private Nutzer verpachtet sind. Diese Grundstücksnutzung ist bisher nicht bauplanungsrechtlich abgesichert bzw. im Außenbereich unzulässig. Unter naturschutzfachlichen Aspekten sollten Kleingärten im Außenbereich nur in vertretbaren Lagen planungsrechtlich gesichert werden, während wohnortferne Gärten von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Sinne des Landschaftsschutzes aufgelöst werden sollen.

Im Bereich der längerfristig geplanten Friedhofserweiterung bzw. der im FNP dargestellten Wohnbauflächenerweiterung können die vorhandenen Kleingärten als Zwischennutzung zugelassen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Friedhofserweiterung und eine öffentliche Grünfläche im Bereich der künftig vorgesehenen Wohnsiedlungsfläche. Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird als Zwischennutzung die bereits vorhandene Kleingartennutzung zugelassen.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in etwa die nördliche Hälfte des Friedhofsgrundstücks in der Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Flurstück Nr. 384. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Zuwachs“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Friedhof als Friedhofserweiterung und nördlich angrenzend als Teilfläche einer nördlich des heutigen Siedlungsrandes von Fehlheim angrenzenden Wohnbauflächenerweiterung dar.

Da derzeit noch kein Erschließungs- und Baukonzept für die Wohnsiedlungserweiterung besteht, kann die vorliegend überplante Teilfläche nicht sinnvoll als bebaubarer Bereich ausgewiesen werden. Die gewählte Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist innerhalb von Wohnbauflächen zulässig und somit aus dem FNP entwickelt. Bei einer späteren konkreten Wohnbauflächenplanung ist die vorliegend festgesetzte öffentliche Grünfläche ggf. zu überplanen und zu Baufläche zu ändern. Vor allem artenschutzrechtliche Aspekte sind dann zu gegebener Zeit neu zu bewerten.

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind keine betroffen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

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

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird als letzter „Rechtszustand“ eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche angenommen.

#### **I.1.4 Denkmalschutz / Altflächen**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort oder eine Altablagerung. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Auch der Stadt sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

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

Das Plangebiet wird durch Kleingärten genutzt. Bauliche Anlagen sind in Form von Einfriedungen und Gartenhütten vorhanden. Da es sich um eine Zwischennutzung handelt und die Stadt als Grundstückseigentümer im Rahmen der Pachtverträge Nutzungsregelungen vereinbaren kann, werden für die Kleingartennutzung keine ergänzenden Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die zulässige Größe von Gebäuden wird jedoch zur Vermeidung einer schleichenden Intensivierung der baulichen Nutzung innerhalb der Kleingartennutzung eingeschränkt. Nähere Einzelheiten zur aktuellen Nutzung der Flächen sind dem Teil „Umweltbericht“ dieser Begründung zu entnehmen.

### **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 zur Zweckbestimmung der Grünflächennutzung, sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und Minimierung von Eingriffen innerhalb der Fläche. Weiterhin wird die zulässige Größe von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf 15 m<sup>2</sup> bzw. 30 m<sup>3</sup> je Gartenparzelle begrenzt. Es handelt sich um einen Einfachen Bebauungsplan da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese wird im Teil „Umweltbericht“ hergeleitet und begründet.

Für den südlichen Bereich wird „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Der nördliche Bereich wird als „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird als Zwischennutzung die bereits bestehende Kleingartennutzung zugelassen.

### **I.3 Hinweise zum Planvollzug**

Der Textteil des Bebauungsplans ist um Hinweise zum Planvollzug ergänzt. Diese Hinweise stellen keine Festsetzungen dar, sollen aber dennoch als informelle Vorgaben bei der Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind Abstände zu bestehenden Leitungen von Versorgungsunternehmen (z.B. Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung) entsprechend geltender technischer Normen zu berücksichtigen.

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei unerwarteten Funden besteht eine Meldepflicht, auf die hingewiesen wird.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Bodenfunde vor. Auch hier ist bei unerwartetem Auftreten von Bodenverunreinigungen, die ggf. durch ungewöhnliche Farbe oder Geruch auffallen, die zuständigen Behörden zu informieren.

Auf Anregung der zuständigen Unteren Wasserbehörde wird noch ergänzend darauf hingewiesen, dass Gartenbrunnen anzeigepflichtig sind.

### **I.4 Ver- und Entsorgung**

Für die Grünflächennutzung sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Die aktuellen Kleingartenflächen sind über Wirtschaftswege erreichbar.

Die Planung löst keine Erschließungsaufwendungen und Erschließungskosten aus.

### **I.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **I.6 Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 13.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Da es sich um eine Neuaufstellung im bisherigen Außenbereich handelt, ist das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans anzuwenden. Die verkürzten Verfahren nach § 13 BauGB und § 13 a BauGB sind nicht möglich. Zur Planung ist daher ein Umweltbericht erforderlich, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist.

Im Planverfahren erfolgte zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weitergehenden Beschlussfassung vorgelegt. Die Planung wurde dem Abwägungsergebnis der Stadtverordnetenversammlung entsprechend um eine Festsetzung zur Berücksichtigung des Artenschutzes und um eine Begrenzung der zulässigen Gebäudegrößen ergänzt. Gemäß den vorgelegten Behördenstimmungen wurden Hinweise in Textteil und Planbegründung ergänzt.

Die für das Verfahren vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 07.08.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 07.08.2008 gegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BF 17 „Zwischennutzung Gartenparzellen“ konnte entsprechend unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 06.11.2008 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.11.2008 rechtskräftig.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan BF 17 „Zwischennutzung Gartenparzellen“ im Stadtteil Fehlheim, eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zusammengestellt.

#### **II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die den Darstellungen des FNPs entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Friedhofserweiterung und eine öffentliche Grünfläche im Bereich der künftig vorgesehenen Wohnsiedlungsfläche. Als Zwischennutzung die bereits vorhandene Kleingartennutzung zugelassen.

Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

#### **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)**

Für den südlichen Bereich wird „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Der nördliche Bereich wird als „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird als Zwischennutzung die bereits bestehende Kleingartennutzung zugelassen.

Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

#### **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die grundsätzliche Alternativenprüfung wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt und ist im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich.

## **II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Zuwachs“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Friedhof als Friedhofserweiterung und nördlich angrenzend als Teilfläche einer nördlich des heutigen Siedlungsrandes von Fehlheim angrenzenden Wohnbauflächenerweiterung dar. Die gewählte Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist innerhalb von Wohnbauflächen zulässig und somit aus dem FNP entwickelt.

Der Planbereich liegt außerhalb von NSG-, LSG- sowie außerhalb von FFH-Schutzgebieten oder sonstiger Natura 2000-Flächen.

Geschützte Flächen nach HeNatG oder BNatSCHG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

## **II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Bestandserhebung der realen Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 01. September 2005.

## **II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, HLFB 1990
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, Klausing 1974
- Standortkarten von Hessen 1:50.000 (Das Klima von Hessen), 1981

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Das ca. 0,45 ha große Bearbeitungsgebiet liegt im Norden des Bensheimer Stadtteils Fehlheim. Im Süden grenzt der bestehende Friedhof Fehlheims an. Ansonsten werden die Flächen von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt bzw. sind von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

Das Gebiet liegt in der „Hessischen Rheinebene“ im Südosten der naturräumlichen Untereinheit 225.62 „Mittleres Neckarried“ unweit der Grenze zur Untereinheit Jägersburg-Gernsheimer Wald.

Die Hessische Rheinebene weist neben Flugsand und Dünengebieten ausgedehnte Flächen mit Neckarschwemml Lehmen auf. Das ehemalige Neckarbett tritt als feuchte Rinnen in Erscheinung. Das „Neckarried“ ist eine langgezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene in den Grenzen der Niederung des Altneckars und der ihn randlich begleitenden Grundwasseraustritte aus seinen früheren Terrassen, die heute Flugsand- und Dünengebiete sind. Naturlandschaftlich ist das Neckarried ein feuchtes Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Waldgebiet. Das kulturlandschaftlich weitgehend entwaldete Neckarried ist durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Das „Mittlere Neckarried“ liegt im Bereich der Mittleren und Nördlichen Bergstraße mit Zuflüssen aus dem nordwestlichen Odenwald und eigenständiger Vorflut über Modau und Winkelbach zum Rhein.

## **II.2.2 Boden und Altlasten**

### *Beschreibung und Bewertung Boden*

Nach der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) liegt der Planbereich im Bereich folgenden Bodentyps: (25) Braunerde mit Bändern aus Decksediment über Flugsand, z.T. über Terrassensand, schwach reliefierte Flugsandgebiete.

Die Eignung für Acker ist gering, Sonderkultur Spargelanbau. Der Boden ist winderosionsgefährdet und dürreempfindlich. Er hat eine geringe Sorptionskapazität, hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserflurabstand > 20 dm u. GOF, geringes Schwermetallfilter- und Nitratrückhaltevermögen.

### *Altlasten*

Der Stadt Bensheim sind keine Altlasten oder andere Vorbelastungen des Bodens in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## **II.2.3 Klima**

### *Klima Beschreibung*

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereichs „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands.

Der Planungsraum ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und mittlere bis geringe Niederschlagsmengen (700 - 750 mm/Jahr) charakterisiert. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Sommer, wenn aufgrund der hohen Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die Rheinebene gehört zu den regenärmsten Räumen Deutschlands. Die häufigste Windrichtung sind Südwest bis Süd und Nord.

Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatischen Belastungsraum. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül (47 Sommertage mit Temperaturmaxima über 25° C), wobei im langjährigen Durchschnitt an mehr als 25 Tagen mit bioklimatisch intensiv belastenden klimatischen Verhältnissen gerechnet werden muss.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines lufthygienisch ungünstigen Gebietes.

### *Klima Bewertung*

Die Kleingartenflächen des Planungsbereichs sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend.

## **II.2.4 Grund- und Oberflächenwasser**

### *Grundwasser Beschreibung*

Im Bereich der Rheinebene sind verschiedene Grundwasserstockwerke ausgebildet, es sind dies sehr gute Porengrundwasserleiter pleistozäner Lockergesteine (Sande und Kiese). Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Odenwald im Osten nach Westen zum Rhein hin.

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### *Grundwasser Bewertung*

Der Bearbeitungsbereich besitzt eine große Grundwasserergiebigkeit bei einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die umgebende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt vermutlich zu einer Belastung des Grundwassers mit Nitrat/Nitrit.

### *Oberflächengewässer*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Oberflächengewässer.

Knapp 220 m westlich und nördlich verläuft der Mühl- und Mittelgraben in einer Niederung. Dieser mündet in den Winkelbach.

## **II.2.5 Schutzgut Flora und Fauna**

### *Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen*

#### *Flächennummern entsprechend Plan 1: Bestand; Geländeaufnahme am 23.10.2007*

Im Geltungsbereich bestehen seit Jahren Kleingärten. Diese Nutzung ist im Außenbereich unzulässig bzw. bauplanungsrechtlich bislang nicht abgesichert. Im Bestandsplan wird daher nicht nur der angetroffene, reale Bestand, sondern auch ein als rechtmäßig anzunehmender Zustand („fiktiver“ Bestand) dargestellt, im vorliegenden Fall landwirtschaftlich geprägte Flächen. Es wird dabei von einer Ackernutzung ausgegangen. Dieser Zustand wird auch der Bilanzierung zugrunde gelegt.

#### Fl. 1 (Realer Bestand): Garten-Flächen

Die eingezäunten Einzelgärten bestehen im vorderen Teil meist aus einem Freizeit- und/oder Nutzgarten mit Rasen, im hinteren Teil sind Hütten oder kleine Gebäude vorhanden. Hier wachsen auch einzelne Gehölze / Bäume (Koniferen, Birke, Weide), einige Abschnitte sind auch versiegelt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.211 („Einzelgärten in der Landschaft“) mit 14 WP. (für die Bilanzierung aus o.g. Gründen nicht maßgeblich).

#### Fl. 2: („Fiktiver“ Bestand = rechtsgültiger Zustand): Landwirtschaftliche Fläche Acker

Bewertung nach KV als Biotoptyp 11.191 (Äcker, intensiv genutzt) mit 16 WP.

### *Beschreibung Fauna*

Aufgrund der Nutzung und deutlich anthropogenen Prägung sind die Kleingärten (= realer Bestand) als maßgeblicher Lebensraum für das Vorkommen besonders sensibler Arten wenig bedeutsam. Der relative Strukturreichtum bietet dennoch mehr Arten Rückzugsmöglichkeiten und Lebensraum als es eine ausgeräumte Feldflur vermag. Es ist in jedem Fall mit einer mäßig artenreichen Insektenfauna (Diptera, Hymenoptera, Lepidoptera) zu rechnen, ebenso mit Kleinsäugetern, die in randlichen Brachestrukturen und Abraumstellen Deckung und Nahrung finden. Als Brutvögel wurden im Rahmen der TöB-Stellungnahmen die Arten Feldsperling, Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling angegeben. Zu Vorkommen von Reptilien oder Amphibien sind konkrete Beobachtungen nicht bekannt.

### *Bewertung Fauna*

Die Kleingärten haben insgesamt eine mittlere, in besonders struktur- und / oder gehölzreichen Abschnitten auch eine höhere Bedeutung für die Fauna. Aufgrund der Flächenausstattung können sporadische Vorkommen von Amphibien und Reptilien nicht ausgeschlossen werden, ein Vorkommen der genannten beobachteten Brutvogelarten im Gebiet ist zu beachten.

Deutlich geringer ist allerdings die faunistische Bedeutung von Ackerflächen anzusetzen, die als rechtsgültiger Zustand („Fiktiver“ Bestand) für das Areal tatsächlich anzunehmen sind.

## **II.2.6 Schutzgut Landschaft**

### *Beschreibung und Bewertung Landschaft*

Das Gebiet liegt in Ortsrandlage von Fehlheim. Im Süden grenzt der bestehende Friedhof Fehlheims an. Ansonsten werden die Flächen von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt bzw. sind von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

Kleinräumig wird der Landschaftsraum durch die Schleife des Mittelgrabens, der in einem großen Bogen im Westen und Norden verläuft, geprägt. Dort ist die Niederung der Altneckarschleife topographisch und durch den begleitenden Bewuchs optisch erkennbar.

## **II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **II.2.8 Schutzgut Mensch**

Der den Geltungsbereich umgebende Landschaftsraum wird als Naherholungsraum für die wohnortnahe Erholung genutzt. Der im Westen entlang des Gebietes führende landwirtschaftliche Weg ist ein Radwanderweg, der die Bergstraße mit dem Rhein verbindet.

## **II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

## **II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Friedhofserweiterung und eine öffentliche Grünfläche im Bereich des geplanten, im FNP dargestellten Wohngebietes. Im Geltungsbereich bestehen seit Jahren Kleingärten. Diese Nutzung ist im Außenbereich unzulässig bzw. bauplanungsrechtlich bislang nicht abgesichert. Der als rechtmäßig anzunehmende Zustand („fiktiver“ Bestand), im vorliegenden Fall landwirtschaftlich geprägte Flächen, wird als Ausgangszustand für die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt. Es wird dabei von einer Ackernutzung ausgegangen.

Die bestehenden Kleingärten können als Zwischennutzung bis zur Inanspruchnahme als Friedhofserweiterung bzw. öffentliche Grünfläche der angrenzenden geplanten Wohnbebauung weiter genutzt werden. Von einer Verschlechterung der Schutzgüter Boden, Klima, Grundwasser, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Mensch ist u.E. in diesem Zwischenzustand nicht auszugehen, weshalb der Zwischenzustand nicht zusätzlich argumentativ erörtert wird.

### **II.3.1 Schutzgut Boden**

#### ***Auswirkungen und Maßnahmen***

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden in geringem Umfang im Bereich von Fußwegeführungen und eventuell Nebenanlagen der Friedhofserweiterung versiegelt werden. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht).
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

### **II.3.2 Schutzgut Klima**

Durch die relativ geringe Ausdehnung des Gebietes und die zukünftige Nutzung als Grünfläche ist nicht von einer erheblichen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse des Gebietes auszugehen.

### **II.3.3 Schutzgut Grundwasser**

#### ***Auswirkungen***

Durch die relativ geringe Ausdehnung des Gebietes und den zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad der zukünftigen Grünflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auf das Grundwasserpotenzial auszugehen.

### **Maßnahmen**

Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, oder Entwässerung des nicht belasteten Oberflächenwassers versiegelter Flächen in die Grünflächen.

## **II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna**

### **Auswirkungen**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Friedhofserweiterung und eine öffentliche Grünfläche im Bereich der künftig vorgesehenen Wohnsiedlungsfläche. Die aus Gründen des Landschaftsschutzes im Außenbereich an und für sich aufzulösenden Kleingärten können als Zwischennutzung zugelassen werden.

Für die Bewertung der Planungsauswirkung ist - ausgehend von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) als rechtsgültigem Bestand - naturschutzfachlich keine signifikante Qualitätsminderung erkennbar. Bei einer entsprechend strukturreichen Gestaltung (Hecken und Gehölze) ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche sogar eher von einer Aufwertung als einer Beeinträchtigung auszugehen; im Bereich der Friedhofserweiterung, die auch mit Wegebau und ähnlichen Eingriffen einher geht, ist möglicherweise eine Beeinträchtigung festzustellen. Ausgehend vom letzten rechtsgültigen Zustand gehen aber auch hier keine wertvollen Biotope verloren.

### **Maßnahmen**

Durch die Anlage von strukturreichen Grünflächen (Einbindung durch Hecken) und die Bepflanzung mit Laubbäumen (je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum im Bereich des Friedhofs) kann ein denkbarer Biotopverlust kompensiert werden.

Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zur Sicherung insbesondere des faunistischen Artenschutzes sind bei der konkreten Planung von Friedhof und / oder öffentlicher Grünfläche ergänzende Begehungen und Prüfungen des Gebietes erforderlich, die insbesondere im Bereich höherwertiger Strukturen (Gehölze, Feuchtstellen, xerotherme Standorte) eine Gefährdung von maßgeblichen faunistischen Lebensräumen (Vögel, Reptilien, Amphibien) ausschließen können, oder erforderlichenfalls zur Ergreifung von Maßnahmen zum Schutz der Arten führen.

## **II.3.5 Schutzgut Landschaft**

### **Auswirkungen**

Für die Bewertung der Planungsauswirkung ist - ausgehend von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) als rechtsgültigem Bestand - naturschutzfachlich keine signifikante Qualitätsminderung für das Landschaftsbild erkennbar.

### **Maßnahmen**

Durch die Anlage von strukturreichen Grünflächen (Einbindung durch Hecken) und die Bepflanzung mit Laubbäumen (je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum im Bereich des Friedhofs) können die Flächen am Ortsrand von Fehlheim zur Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes dienen.

### **II.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

### **II.3.7 Schutzgut Mensch**

Da die Flächen des Geltungsbereichs zukünftig als öffentliche Grünfläche bzw. Friedhofserweiterung geplant sind, ist eine negative Auswirkung auf das Erholungspotenzial der Landschaft nicht zu erwarten.

### **II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna aus. Ausgehend von Ackerflächen als Bestand (rechtsgültiger Zustand) ist die Schaffung von öffentlichen Grünflächen und auch Friedhofsflächen mit entsprechender Eingrünung nicht problematisch zu werten. Eine maßgebliche Beeinträchtigung sensibler Biotope ist nicht erkennbar.

Mit der Schaffung von Siedlungsflächen, im vorliegenden Fall insbesondere der Friedhofsflächen, ist eine Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens verbunden. Diese Beeinträchtigung ist, durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten.

Negative Auswirkungen der geplanten Flächengestaltung können durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung egalisiert werden.

Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlichenfalls im Zuge der konkreten Planung von Friedhof und / oder öffentlicher Grünfläche auf der Grundlage von dann durchzuführenden ergänzenden Begehungen des Gebietes ergriffen.

Vor diesem Hintergrund ist keine erhebliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

### **II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff-/ Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG)“ des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992 und der Ergänzung vom 1.4.1993 sowie der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 durchgeführt.

Der Bilanzierung wurden als Ausgangszustand die in Plan 1 (Umweltbericht zum B-Plan: Bestand) als „letzter rechtsgültiger Zustand“ dargestellten Flächen berücksichtigt (Ackerflächen). Als Entwicklungszustand wurden die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zugrunde gelegt.

Die Friedhofserweiterung geht als Biotoptyp 11.232 mit 16 WP in die Bilanzierung ein.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wird als Biotoptyp 11.221 (gärtnerisch gepflegte Anlage) mit 14 WP/qm berücksichtigt; die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke geht als Biotoptyp 02.400 mit 27 WP in die Bilanzierung ein.



Der vorliegende Bebauungsplan schafft dem entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Friedhofserweiterung und eine öffentliche Grünfläche im Bereich der künftig vorgesehenen Wohnsiedlungsfläche. Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird als Zwischennutzung die bereits vorhandene Kleingartennutzung zugelassen.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna aus. Ausgehend von Ackerflächen als Bestand (rechtsgültiger Zustand) ist die Schaffung von öffentlichen Grünflächen und auch Friedhofsflächen mit entsprechender Eingrünung nicht problematisch zu werten. Eine maßgebliche Beeinträchtigung sensibler Biotope ist nicht erkennbar.

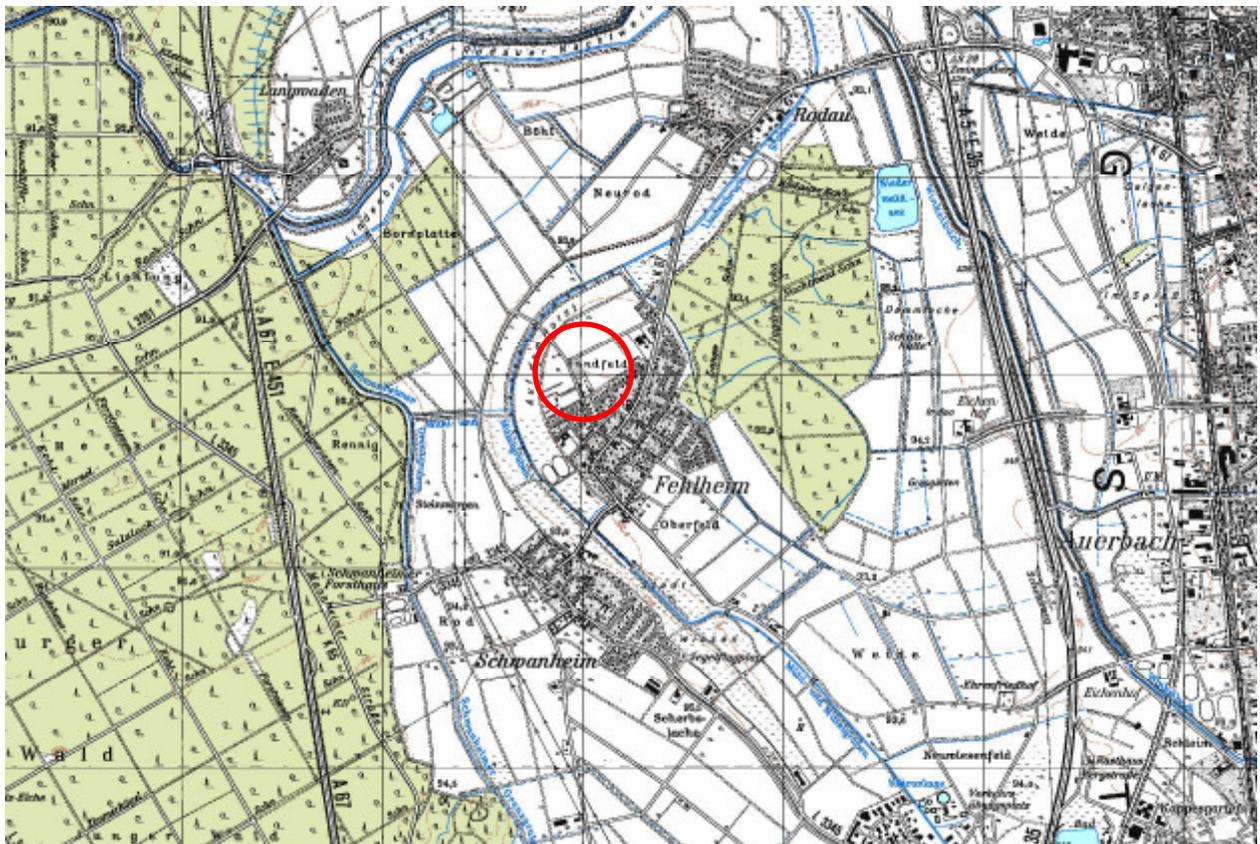
Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlichenfalls im Zuge der konkreten Planung von Friedhof und / oder öffentlicher Grünfläche auf der Grundlage von dann durchzuführenden ergänzenden Begehungen des Gebietes ergriffen.

Vor diesem Hintergrund ist keine erhebliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                  |  | BWP   | Fläche je Nutzungstyp in qm |   |              |   |               | Biotopwert |               |    |              | Differenz |  |
|---|--|-------|-----------------------------|---|--------------|---|---------------|------------|---------------|----|--------------|-----------|--|
| Typ-Nr.   | Bezeichnung  | je qm | vorher                      |   | nachher      |   | vorher        |            | nachher       |    | Sp.8 - Sp.10 |           |  |
| 1   | 2  | 3     | 4                           | 5 | 6            | 7 | 8             | 9          | 10            | 11 | 12           | 13        |  |
|   |  |       |                             |   |              |   | Sp.3 x Sp.4   |            | Sp.3 x Sp.6   |    |              |           |  |
| <b>Öffentliche Grünfläche</b>                                 |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| <b>Bestand ("fiktiv")</b>                                     |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| 11.191  | Acker, intensiv genutzt                              | 16    | 2.570                       |   | 0            |   | 41.120        |            | 0             |    | 41.120       |           |  |
| <b>Planung</b>  |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| 11.221  | gärtnerisch gepflegte Anlagen                        | 14    | 0                           |   | 2.100        |   | 0             |            | 29.400        |    | -29.400      |           |  |
| 02.400  | Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) | 27    | 0                           |   | 470          |   | 0             |            | 12.690        |    | -12.690      |           |  |
| <i>Zwischensumme Öffentliche Grünfläche</i>                   |  |       | <i>2.570</i>                |   | <i>2.570</i> |   | <i>41.120</i> |            | <i>42.090</i> |    | <i>-970</i>  |           |  |
| <b>Erweiterung Friedhof</b>                                   |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| <b>Bestand ("fiktiv")</b>                                     |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| 11.191  | Acker, intensiv genutzt                              | 16    | 1.910                       |   | 0            |   | 30.560        |            | 0             |    | 30.560       |           |  |
| <b>Planung</b>  |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    |              |           |  |
| 11.232  | Friedhof, Neuanlage                                  | 16    | 0                           |   | 1.910        |   | 0             |            | 30.560        |    | -30.560      |           |  |
| <i>Zwischensumme Erweiterung Friedhof</i>                     |  |       | <i>1.910</i>                |   | <i>1.910</i> |   | <i>30.560</i> |            | <i>30.560</i> |    | <i>0</i>     |           |  |
| <i>Zwischensumme B-Plan „Zwischennutzung Gartenparzellen“</i> |  |       | <i>4.480</i>                |   | <i>4.480</i> |   | <i>71.680</i> |            | <i>72.650</i> |    | <i>-970</i>  |           |  |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>                                    |  |       |                             |   |              |   |               |            |               |    | <b>-970</b>  |           |  |



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan BF 17 „Zwischennutzung Gartenparzellen“ im Stadtteil Fehlheim



November 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BF 17 der Stadt Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Rahmen der Kleingartennutzung ist auf maximal 15 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche bzw. maximal 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum je Gartenparzelle begrenzt.

### **2. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb der zeichnerisch als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Friedhof und Parkanlage festgesetzten Flächen ist bis zu einer entsprechenden öffentlichen Nutzung eine Zwischennutzung durch private Kleingärten zulässig.

### **3. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind zur Sicherung insbesondere des faunistischen Artenschutzes spätestens zum Zeitpunkt einer der konkreten Planung von Friedhof und / oder öffentlicher Grünfläche ergänzende Begehungen und Prüfungen des Gebietes erforderlich, die insbesondere im Bereich höherwertiger Strukturen (Gehölze, Feuchtstellen, xerotherme Standorte) eine Gefährdung von maßgeblichen faunistischen Lebensräumen (Vögel, Reptilien, Amphibien) ausschließen können, oder erforderlichenfalls zur Ergreifung von Maßnahmen zum Schutz der Arten führen.

### **4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Ortsrandeingrünung ist am westlichen und nördlichen Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche eine mindestens dreireihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. Neuanpflanzungen sind erst nach Aufgabe der nach Festsetzung A1 als Zwischennutzung zulässigen privaten Kleingartennutzung erforderlich.

Durchgrünung der Friedhofserweiterungsfläche durch Anpflanzen mit Laubbaum-Hochstämmen, mind. 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm. Anzahl: je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

|                    |             |                    |             |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn  | Acer campestre     | Feldahorn   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche   | Fagus sylvatica    | Buche       |
| Fraxinus excelsior | Esche       | Quercus robur      | Stieleiche  |
| Tilia cordata      | Winterlinde | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

|                                 |                |                  |              |
|---------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Acer campestre                  | Feldahorn      | Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Prunus padus                    | Traubenkirsche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
| Sorbus domestica                | Speierling     | Sorbus aria      | Mehlbeere    |
| Obstgehölze in Arten und Sorten |                |                  |              |

Sträucher:

|                   |            |                    |                |
|-------------------|------------|--------------------|----------------|
| Acer campestre    | Feldahorn  | Carpinus betulus   | Hainbuche      |
| Cornus sanguinea  | Hartriegel | Cornus mas         | Kornelkirsche  |
| Corylus avellana  | Haselnuß   | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster   | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa    | Schlehe    | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn      |
| Rosa canina       | Hundsrose  | Rosa rubiginosa    | Weinrose       |
| Sambucus nigra    | Holunder   | Viburnum opulus    | Schneeball     |

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen 01. September und 15. März zulässig.

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **2. Bodendenkmäler**

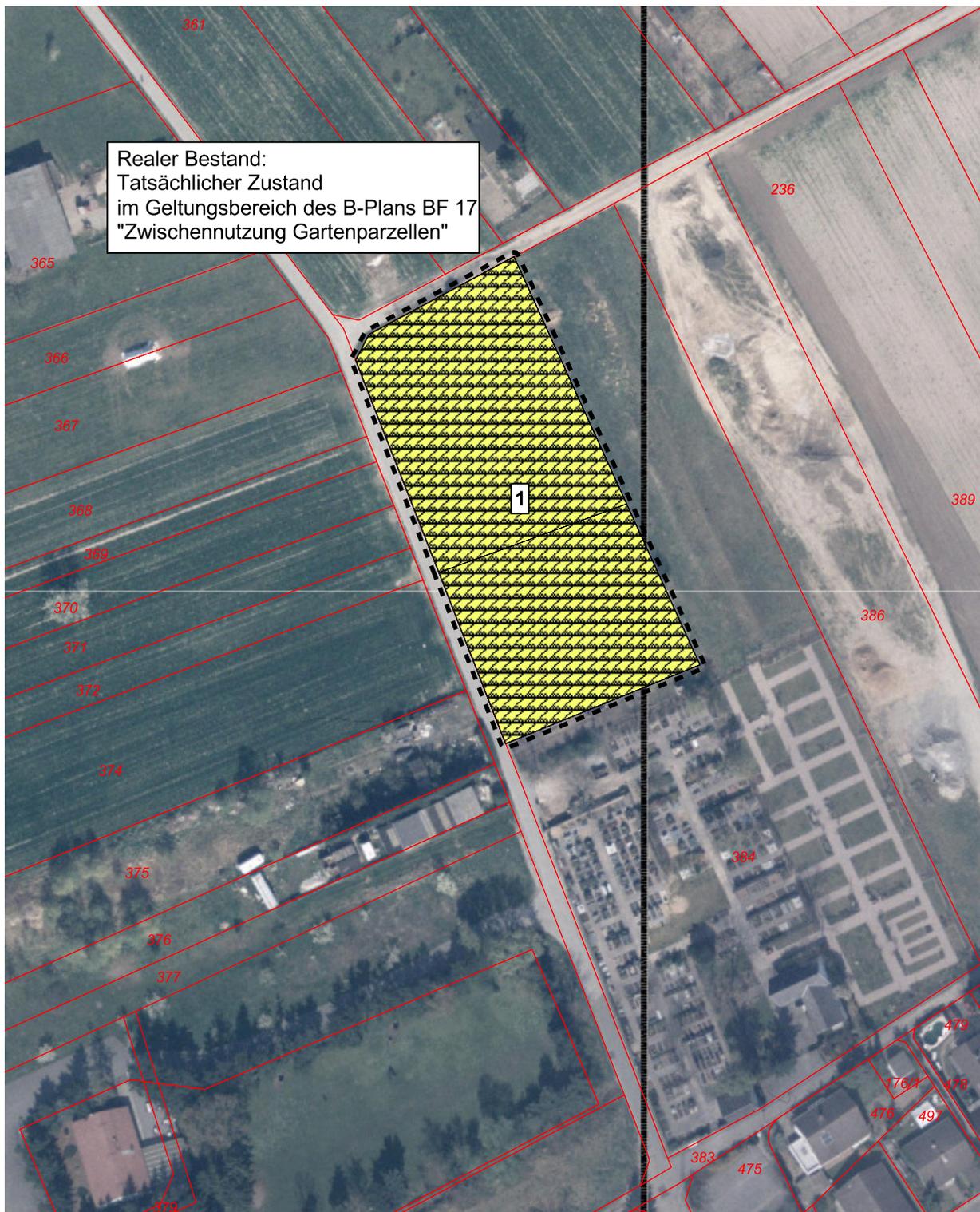
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **3. Bodenschutz / Altflächen**

Der Stadt sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

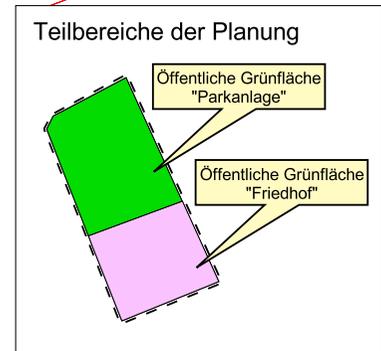
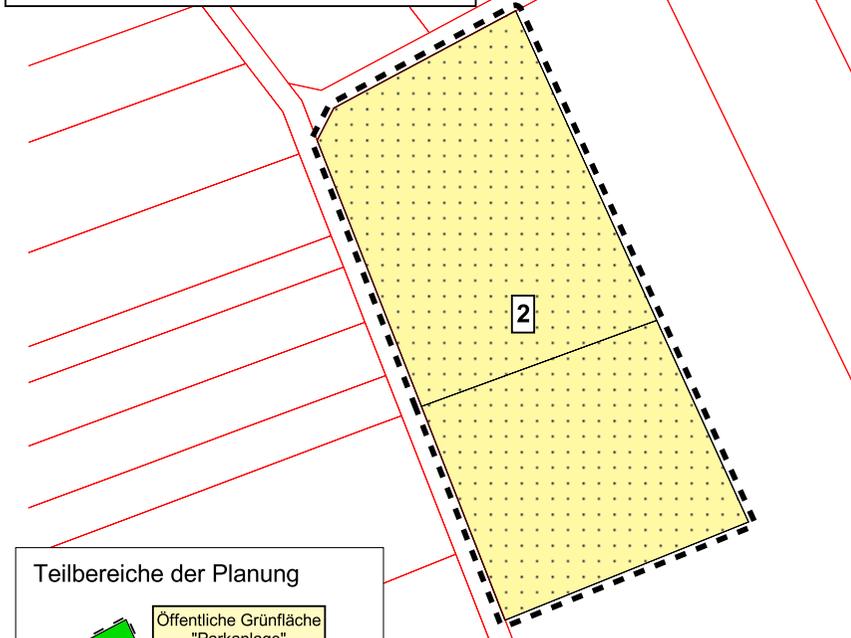
### **4. Anlage / Betrieb von Gartenbrunnen**

Die Anlage und der Betrieb von Gartenbrunnen im Rahmen der Kleingartennutzung sind anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Heppenheim.



Realer Bestand:  
Tatsächlicher Zustand  
im Geltungsbereich des B-Plans BF 17  
"Zwischennutzung Gartenparzellen"

"Fiktiver Bestand":  
**Letzter rechtsgültiger Zustand**  
im Geltungsbereich des B-Plans BF 17  
"Zwischennutzung Gartenparzellen"



- - - Geltungsbereich  
 — Flurstücksgrenzen  
 Nr Flächennr.: s. Begründung

**Realer Bestand**  
 Gartennutzung im Außenbereich

**"Fiktiver" Bestand**  
 = letzter rechtsgültiger Zustand (Grundlage der Bilanzierung)  
 Acker, intensiv genutzt

**Stadt Bensheim**  
 Umweltbericht zum Bebauungsplan BF 17 "Zwischennutzung Gartenparzellen"

**Plan 1: Bestand**  
 M 1:1.000 Datum: 29.04.2008  
 Gez.: Riechmann Proj.Nr.: 07211  
 Geä.: Geä.:

Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG  
 Birkenstraße 24  
 64579 Gerosheim  
 Telefon 06258 902726  
 Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe HENRY RIECHMANN  
 Goncardstraße 24  
 68163 Mannheim  
 Telefon 0621 828219  
 Telefax 0621 8282134