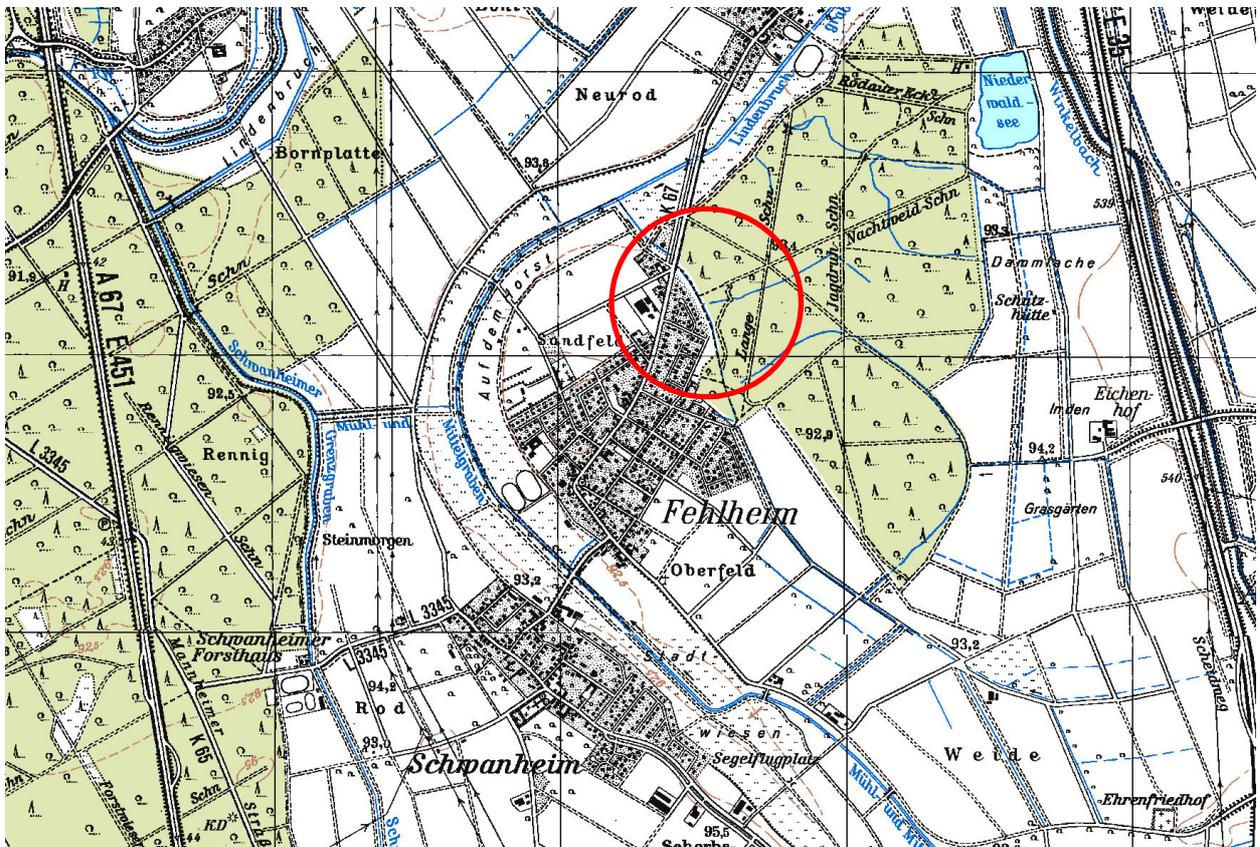




Stadt Bensheim

Bebauungsplan BF 18 „Östlich der Mittelstraße“ im Stadtteil Fehlheim



Begründung

September 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Aussagen zu Natur und Landschaft:

Contura - Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Bodenschutz	7
I.1.7	Altlasten	8
I.1.8	Denkmalschutz	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
I.2.2	Höhe und Stellung baulicher Anlagen	9
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	10
I.2.4	Stellplätze und Garagen	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	10
I.4	Belange von Natur und Landschaft	11
I.4.1	Vorgaben	11
I.4.2	Bestand und Bewertung	11
I.4.3	Planung und Auswirkungen	17
I.4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
I.4.5	Belange des Forstes	21
II.	Planverfahren und Abwägung	22

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des Stadtteiles Fehlheim soll an der Mittelstraße eine kleinflächige Nachverdichtung des dortigen Baugebietes erfolgen. Die Mittelstraße ist im Planbereich bisher nur einseitig angebaut. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurden bisher als Kleingärten genutzt. Eigentümer der Flächen ist die Stadt Bensheim. Hierdurch ist eine zügige Realisierung der Bebauung gewährleistet. Ein spekulatives Bevorraten von unbebauten Grundstücken durch private Eigentümer ist ausgeschlossen. Die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist besonders wirtschaftlich und entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

In Fehlheim besteht eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung eines Teiles der bisherigen Kleingärten auf voraussichtlich 5 Bauplätzen geschaffen werden. Damit wird ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan zur Innenentwicklung des Stadtteiles Fehlheim kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Einzelheiten hierzu sind Teil II der Begründung zu entnehmen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen des Flurstückes Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Flurstück Nr. 436 auch eine Fläche zur Herstellung eines abgestuften Waldrandes, die auf diesem Flurstück befindliche Spielplatzfläche sowie einen Teil der Mittelstraße (Flurstück 560/1 teilweise) als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 0,76 ha. Als bebaubare Flächen (Nettobauland) werden hiervon jedoch nur ca. 0,25 ha ausgewiesen. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der heutigen Nutzung als Spielplatz sowie Straßenfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

I.1.3 Planungsvorgaben

Aufgrund des Maßstabes (1:100.000) des Regionalplanes Südhessen 2000 ist die genaue Einstufung des Plangebietes nicht klar erkennbar. Der Geltungsbereich befindet sich im Grenzbereich zwischen den Darstellungen für „Siedlungsbereich, Bestand“ und „Bereich für Wald“ bzw. „Regionaler Grünzug“.

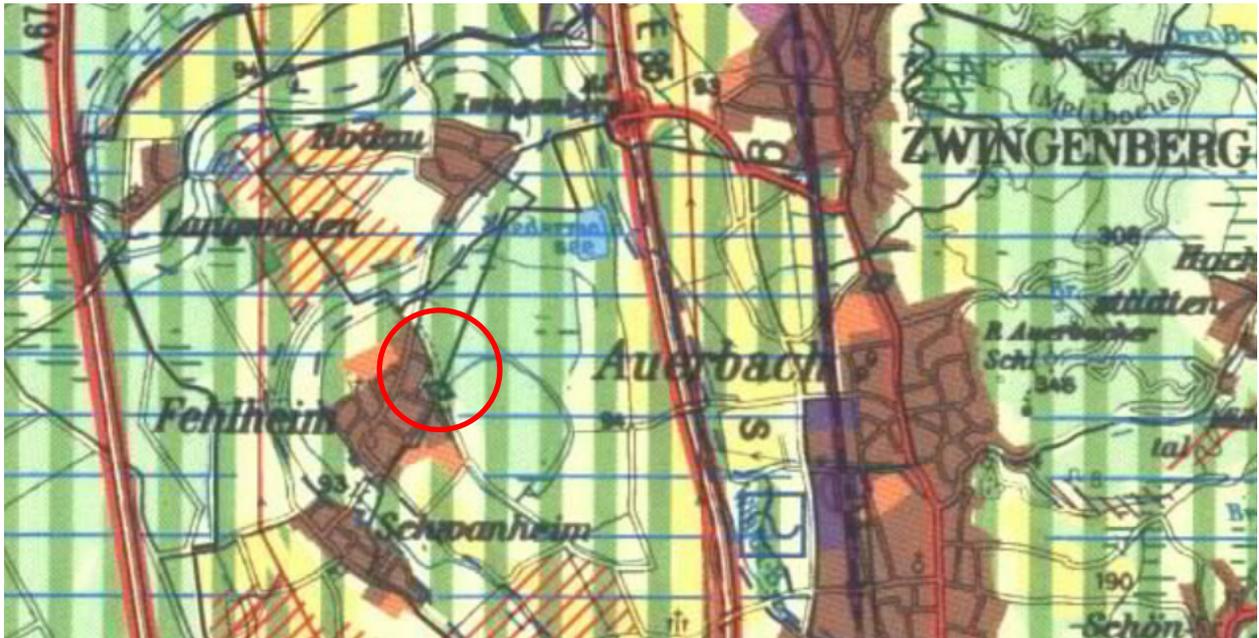


Bild 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich westlich des Plangebietes einschließlich der Mittelstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich der Fläche ist als Spielplatz, der östliche als Wald dargestellt. Die bisherigen Kleingärten sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

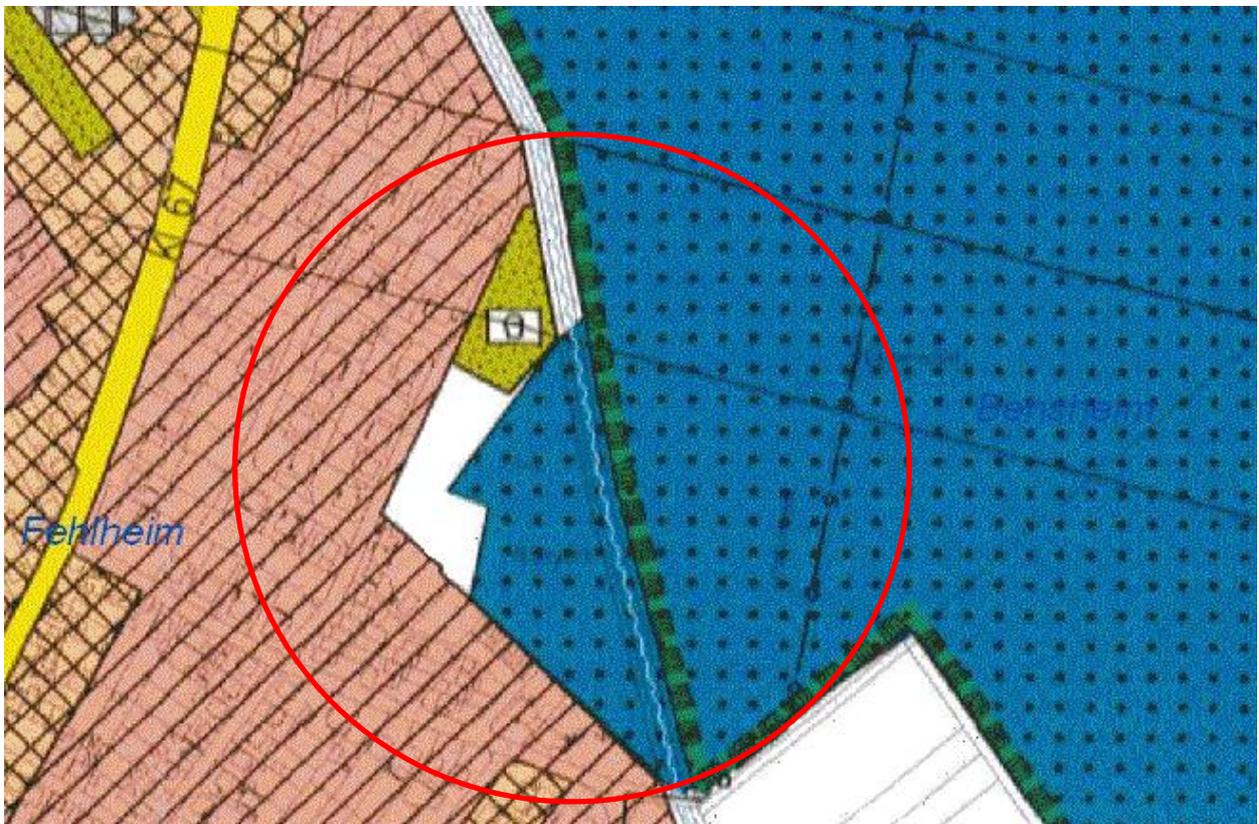


Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

Für den Spielplatz und die Mittelstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes BF 07 „Östlich der Rodauer Straße“ (Stand 2. Änderung, s.u.). Die übrigen Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes und sind bisher unbeplant. Der vorliegende Bebauungsplan BF 18 ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes BF 07 in den überlagerten Teilflächen (Spielplatz und Straße).

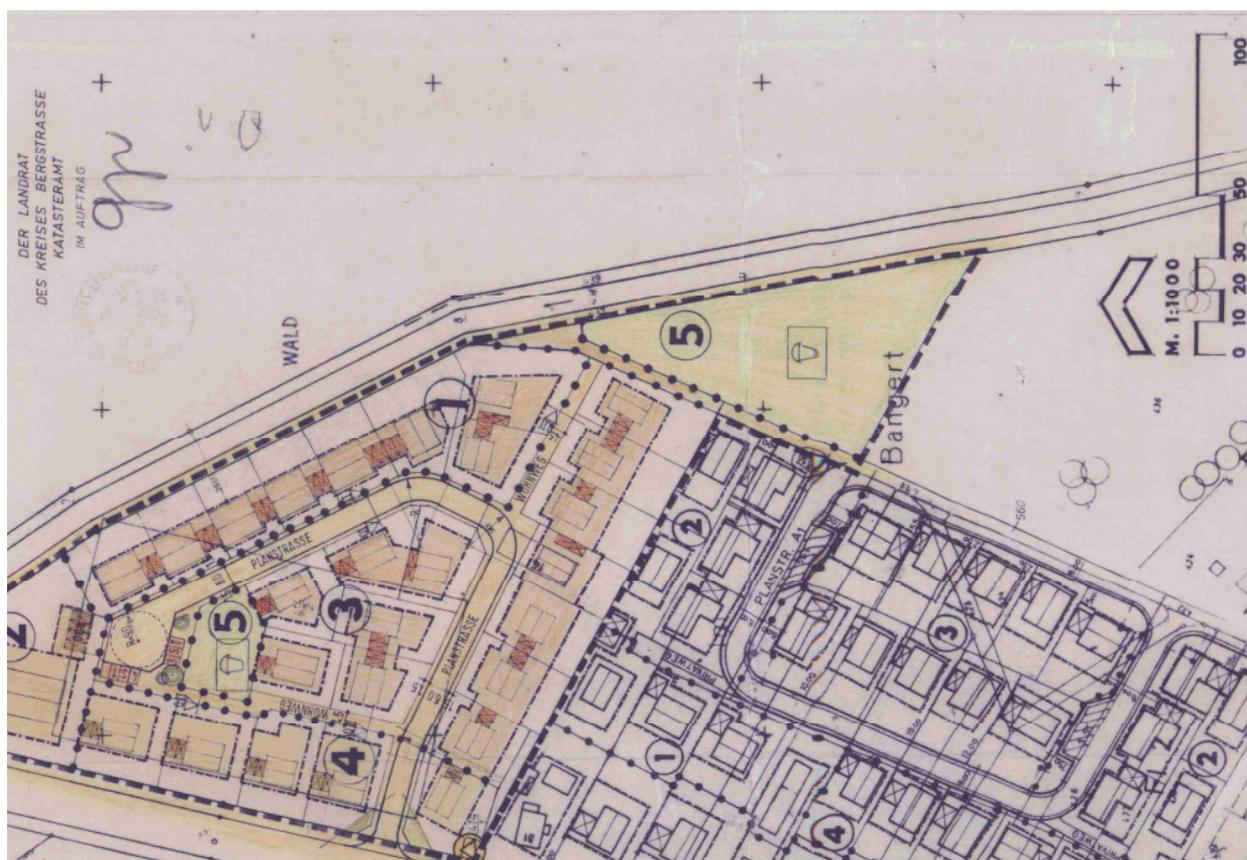


Bild 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BF 07 - 2. Änderung

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das in den siebziger und achtziger Jahren entstandene Baugebiet „Östlich der Rodauer Straße“ mit einer den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Bebauung im Wesentlichen durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Gebäude sind ein- und zweigeschossig mit relativ flachen Satteldächern.

Südlich benachbart befinden sich zwischen dem Wald und der Forsthausstraße zweigeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und ebenfalls Satteldächern.



Bild 4: Mittelstraße, Blickrichtung Süden

Der im Plangebiet befindliche Spielplatz ist durch einen mit Bäumen bestandenen Erdwall in zwei Nutzungsbereiche geteilt. Der südliche Bereich wird als Bolzplatz genutzt, der nördliche als Kleinkinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten. Der Spielplatz ist insgesamt für Kinder bis maximal 14 Jahren zugelassen. Eine besondere immissionsschutzrechtliche Berücksichtigung des Kinderspielplatzes ist formal nicht erforderlich, da derzeit keine Rechtsverordnungen zur Beurteilung von Geräuschen aus Kinderspielplätzen existieren und zudem das Bundesverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 11.02.2003 entschieden hat, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht auf Geräuschimmissionen, die von der bestimmungsgemäßen Nutzung von Ballspielplätzen und ähnlichen Anlagen für Kinder ausgehen, unmittelbar anwendbar sind. Dennoch wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen mit der die Immissionen an den nächstgelegenen Gebäuden im Sinne der 18. BImSchV ermittelt wurden. Die dort geltenden Immissionsgrenzwerte werden bei einem Abstand zwischen Gebäude und Bolzplatz von mindestens 14,00 m eingehalten.

Der Teilbereich des Bolzplatzes ist zu den geplanten Bauflächen durch eine als neu anzupflanzen bzw. zu ergänzen festgesetzte Hecke abgeschirmt.

Der östlich angrenzende Waldbereich ist von Naherholungswegen durchzogen. Der durch das Plangebiet verlaufende bestehende Wegeanschluss an die Mittelstraße wird in geringfügig geänderter Lage als direkter Zugang zum Waldwegenetz festgesetzt. Die Wege schließen im weiteren Verlauf an das ausgedehnte Naherholungs- und Wirtschaftswegenetz in Richtung Niederwaldsee bzw. Richtung Bensheim-Auerbach und Zwingenberg an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Mittelstraße gewährleistet. Die geplanten Baugrundstücke sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Auf der Seite der Kleingärten ist bisher kein Gehweg vorhanden. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge in der Mittelstraße wird der einseitig vorhandene Gehweg als ausreichend erachtet.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die durch die Rodauer Straße verlaufende Buslinie. Bushaltestellen befinden sich in angemessener Entfernung.

Durch die voraussichtlich 5 zusätzlichen Bauplätze wird ein geringfügiger zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

I.1.6 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

I.1.7 Altlasten

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), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Westlich der Mittelstraße wurde im Rahmen der dortigen Bebauung eine ehemalige Gemeindepfandmülldeponie entfernt. Nach den Unterlagen des Regierungspräsidiums erfolgte der Aushub aber vollständig.

Zum Planbereich selber liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung für den geplanten Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Die mit Ausnahme von kleineren Gartenhütten unbebauten Grundstücke wurden bisher als Kleingärten genutzt. Für die Grundstücke wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans BF 07 für die westlich angrenzenden Flächen, um eine gute Integration der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Nicht mehr aktuellen Anforderungen genügende Festsetzungen werden ersetzt und durch aktuelle Regelungsinhalte ergänzt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Planbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die nach § 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden durch Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im diesem Planbereich damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen Beeinträchtigungen der Wohnqualität für die benachbarten Wohnbauflächen ausgehen könnten.

Der nördliche Planbereich hingegen wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Spielplatzes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in diesem Planbereich des Bebauungsplanes unzulässig, um Konflikte mit den angrenzenden Reinen Wohngebieten zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zum nördlichen Gebietsrand des benachbarten Baugebietes mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Hierdurch ist ein angemessener Grünflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet. Auf die Festsetzung einer gemäß § 17 BauNVO grundsätzlich höheren baulichen Ausnutzung wird wegen des angrenzenden Waldes und im Sinne einer homogenen Struktur des Baugebietes verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen festgelegt. Um bei der Teilung von Grundstücken auf die konkrete Nachfrage reagieren zu können, werden durchgehende Bauflächen festgesetzt. Damit diese Bauflächen nicht mit einer geschlossenen Gebäudezeile bebaut werden, erfolgt eine Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit ausgeschlossen. Die Realisierung eines geschlossenen Gebäuderiegels wird am Ortsrand aus Gründen der erforderlichen Durchlüftung der Siedlungsfläche und zur Gewährleistung eines aufgelockerten Ortsrandes nicht zugelassen.

I.2.2 Höhe und Stellung baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierbei wird durch eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe gewährleistet, dass sich das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss befinden darf. Die zulässige Traufwandhöhe entspricht in etwa der Traufwandhöhe der Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite der Mittelstraße. Für die Firsthöhe wird ein etwas höheres Maß zugelassen um die bodenschonende Nutzung der Dachgeschosse im Sinne von Vollgeschossen zu ermöglichen.

Es treten für die bebauten Nachbargrundstücke hierdurch keine Beeinträchtigungen, insbesondere keine Verschattungen, auf, weil die neuen Gebäude deutlich niedriger sein werden als der östlich angrenzende Waldbestand. Die südlich benachbarten Reihenhäuser weisen eine wesentlich größere Gebäudehöhe auf.

Als zulässige Dachform werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Ausrichtung der Dachflächen soll entsprechend der angrenzenden Reihenhäuser parallel zur Straße erfolgen. Damit wirken die Gebäude zur Straße und damit auch zur Bestandsbebauung gegenüber niedriger als bei giebelständiger Gebäudestellung.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

In den angrenzenden Plangebietten wurden Gestaltungsfestsetzungen zu Garagen und Einfriedungen getroffen, die im Wesentlichen den Regelungen nach HBO bzw. Hessischem Nachbarrecht entsprechen. Zur Gewährleistung eines gestalterischen Einfügens werden einige wenige Festsetzungen zur Dach- und Freiflächengestaltung getroffen. Die zulässige Dachneigung wird hierbei nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen ortsüblichen Bereich von 25° bis maximal 40° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachformen werden zur Wahrung des dörflichen Charakters ausschließlich Sattel- oder Walmdächer in den gebietstypischen Farben zugelassen. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde Dachmaterialien unzulässig. Weitere Festsetzungen werden zur Gestaltung von Gauben getroffen, um eine Überformung der Dachlandschaft mit dominanten Dachaufbauten zu vermeiden.

Durch die Einschränkung der zulässigen Einfriedungen soll der Übergang zwischen Gärten und Waldrandbereich angemessen gestaltet und für Kleinsäuger passierbar bleiben.

In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksstreifen soll ein abgestufter Waldrand mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geschaffen werden, durch den das Schadensrisiko durch aus dem benachbarten Wald bei Sturm umkippende Bäume reduziert werden soll. In Abstimmung mit der Forstbehörde werden auch Maßnahmen zur Reduzierung des Schadensrisikos in der angrenzenden im Eigentum der Stadt befindlichen Waldfläche außerhalb des Planbereichs durchgeführt.

Als nicht ortsbildtypisch werden oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. In der vorliegenden Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Zur Freihaltung der Gartenzone werden Stellplätze nur zwischen Straße und hinterer Baugrenze zugelassen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können durch Teilungsvermessung gebildet werden. Hierbei ermöglichen die durchgängigen Baubereiche eine flexible Aufteilung entsprechend der tatsächlichen Grundstücksnachfrage.

I.4 Belange von Natur und Landschaft

I.4.1 Vorgaben

Untersuchungsrahmen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Kommune einzubeziehen. Zu diesem Zweck erfolgte eine bewertende örtliche Bestandsaufnahme der biotischen und abiotischen Naturlandschaft und die Ermittlung der zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung, um die Planung hinsichtlich der Belange des § 42 BNatSchG zu bewerten und hinreichend abzusichern.

Waldumwandlung

Zur Berücksichtigung des Risikos von Windbruch bei Sturmereignissen in Bezug auf die geplante Wohnnutzung soll innerhalb eines Abstandes von ca. 30 m bis 35 m ab der gartenseitigen Baugrenze ein abgestufter Waldrand hergestellt werden.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) entfallen 11 m des Wald-Abstandes auf die privaten Grundstücksflächen, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind es 13 m. An die privaten Grundstücksflächen schließt sich ein 10 m tiefer Streifen an, der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt wird.

Für den dann anschließenden und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldrandstreifen wird eine Waldumwandlung sowie an anderer Stelle die Ersatzaufforstung über die zuständige Abteilung des Landratsamtes beantragt. Dieses forstrechtliche Verfahren erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung erst nach entsprechender Waldumwandlung erfolgen kann.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist ein Ausläufer des Vogelschutzgebietes 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“, nördlich der Ortslage von Fehlheim. Das Gebiet liegt rd. 700 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt und wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

I.4.2 Bestand und Bewertung

Lage und Landschaftseinbindung

Der Planungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Fehlheim in einem gärtnerisch genutzten Bereich in Waldrandnähe.

Westlich grenzt ein Baugebiet aus den siebziger und achtziger Jahren mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die Gebäude sind ein- und zweigeschossig. Südlich benachbart befinden sich zwischen dem Wald und der Forsthausstraße zweigeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Osten schließt Wald an.

Böden

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) findet man im Planungsbereich Böden des Neckaraltauenbereiches vor: Gley-Pseudogley Bodentyp (52) aus mehreren tonigen Hochflutlehm über Carbonatanreicherungshorizont über Terrassensand bis -kies. Dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotenzial, mittleres Nitratrückhaltevermögen, eine geringe Wasserdurchlässigkeit aus, der Grundwasserstand liegt bei 13 - 20 dm unter Geländeoberfläche. Der Bodentyp ist im Landschaftsraum nicht selten.

Am Rand des Gebietes befindet sich Anmoorgley (Bodentyp Nr. 64) aus anmoorigem Auenlehm oder -ton über z.T. torfigem Sand bis Kies.

Klima

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereiches „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, 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.

Die Grünflächen und Gehölzbereiche des Planungsbereiches sind Kalt- bzw. Frischluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend.

Grundwasser / Oberflächenwasser

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. Nach Bodenkarte liegt der Grundwasserstand bei 13 - 20 dm.

Der Bearbeitungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Unmittelbar östlich grenzt ein durch den Wald verlaufender temporär wasserführender Graben an.

Vegetation / Biotoptypen

Flächennummern wie in der Plandarstellung zu den Umweltbelangen, Plan: „Bestand“. Die Bewertung der Flächen (s.u.) erfolgt nur zur Orientierung analog der Kompensationsverordnung (KV). Eine Bilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die Bestandskarte zeigt auch den über den unmittelbaren Geltungsbereich hinausgehenden östlich angrenzenden Waldbereich.

Fl. 1 / 2: Strukturarme Grünfläche: Spielplatz

Spielplatz und Bolzplatz mit Rasenfläche (Fl. 1) sind gekennzeichnet durch die typischen trittresistenten Arten wie *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Plantago major* u.a. Im Bereich des Bolzplatzes fehlt stellenweise die Grasnabe. Der Bereich der Böschung und des Erdwalles (Fl. 2) ist überwiegend mit Linden bestanden (Dm 20 - 30 cm, Höhe 6 - 9 m, Kronendurchmesser: 5 - 8 m), sowie mit Feldahorn der gleichen Größe.

Bewertung nach KV:

Die Grünfläche entspricht Biotoptyp 11.221 mit 14 WP, die überkronen Flächen zusätzlich entsprechend Biotoptyp 04.110 mit 31 WP.

Fl. 3: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht

Eng stehende Baumreihe aus Feldahorn und Linde.

Bewertung nach KV:

Bewertung als Baumgruppe (einheimische Laubbäume), Biotoptyp 04.210 mit 33 WP.

Fl. 4: Heckenpflanzung einheimisch

Gepflanzte Hecke (2 m breit, bis 2 m hoch) auf der Böschung (Fl. 2), aus *Cornus sanguinea*.

Bewertung nach KV:

Die Heckenpflanzung entspricht Biotoptyp 02.400 mit 27 WP.

Fl. 5: Heckenpflanzung überwiegend nicht einheimisch

Gepflanzte Hecke (2 m breit, bis 2 (3) m hoch) auf der Böschung (Fl. 2), und im Süden des Spielplatzes aus u.a. *Cornus sericea*, Forsythie, Flieder und auch (einheimischem) Hartriegel.

Bewertung nach KV:

Die Heckenpflanzung entspricht Biotoptyp 02.500 mit 23 WP.

Fl. 6: Ruderalflur am Waldrand

Von Brennnessel geprägte Ruderalflur, am östlichen Rand des Bolzplatzes (Fl. 1) auf einem ca. 1 m hohen Erdwall, weiter östlich ebenerdig.

Bewertung nach KV:

Die Ruderalflur entspricht Biotoptyp 09.210 mit 39 WP.

Fl. 7: Strukturarme Gartenfläche

Artenarme nitrophytische Wiesenfläche im Kleingartenbereich ohne Gehölze; kennzeichnend sind *Taraxacum officinale*, *Dactylis glomerata*, *Lolium perenne*, *Trifolium pratense*, *T. repens*, *Ranunculus repens* u.a.

Bewertung nach KV:

Die Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.221 mit 14 WP.

Fl. 8: Kleingarten strukturreich

Kleingarten mit einzelnen Obstbäumen, Stauden, Nutzgartenanteilen (Beerenobst), Ziergehölzen. Zwei relativ große Walnussbäume (Höhe: ca. 14 m, Dm 30 - 40 cm) am Rande der Fläche.

Bewertung nach KV:

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.223 mit 20 WP.

Fl. 9: Kleingarten-Brache, sehr gehölzreich

Relativ unwegsamer Kleingarten, an den Rändern und gruppenweise auch in der Fläche: Feldulme, Bergahorn, Esche, außerdem auch mit Fichte, Essigbaum, Schlehe u.a.

Bewertung nach KV:

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.223 (+), wegen Gehölzreichtum aufgewertet um 5 WP auf $20 + 5 = 25$ WP.

Fl. 10: Kleingarten strukturreich

Kleingarten ähnlich Fl. 8, etwas stärker strukturiert.

Bewertung nach KV:

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.223 mit 20 WP.

Fl. 11: Buchenwald, forstlich überformt

Hochwald direkt angrenzend an die Kleingärten, in Gartennähe bestehend aus Bergahorn, Eiche, Esche, Hainbuche und nur vereinzelt aus Rotbuche. Die Krautschicht des sich anschließenden Waldbestandes ist jedoch durch typische Fagetalia-Arten geprägt: *Lamium galeobdolon*, *Arum maculatum*, und vor allem *Galium odoratum* (Charakterart des Galio-Fagetum). Dominierend wird die Rotbuche jedoch erst am Rand des Geltungsbereiches.

Zu den Gärten hin ist ein Waldrand derzeit nicht ausgebildet. Zu Fläche Nr. 10 hin ist Eschenverjüngung vorhanden (Stangenholz bis 8 m hoch).

Bewertung nach KV:

Die Waldfläche entspricht Biotoptyp 01.114 mit 41 WP.

Fauna

Faunistische Geländeaufnahme: Juli 2009

Mithilfe ergänzender Potenzialabschätzungen lässt sich trotz der fortgeschrittenen Jahreszeit ein hinreichend genaues Bild der faunistischen Empfindlichkeit zeichnen, so dass insbesondere auch die Darstellung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange in ausreichendem Maße durchführbar ist.

Voraussetzungen:

In den siedlungsnahen Grün- und Gartenflächen entlang der Mittelstraße ist in erster Linie mit den siedlungstypischen, anpassungsfähigen Tieren - insbesondere Vogelarten - zu rechnen. Bedingt durch den angrenzenden Wald sind Waldvögel (Spechte, evtl. auch Greife) als Besucher und Nahrungsgäste zu erwarten, eine Bedeutung des Waldgebietes sowie der Siedlungsrand-Strukturen ist auch für Fledermäuse anzunehmen.

Essenzielle Amphibien-Lebensräume sind im engeren Eingriffsgebiet nicht vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft jedoch ein temporär wasserführender Graben, weshalb die heterogenen Gartenflächen als Sommerlebensraum für einige Amphibienarten in Frage kommen. Da xerotherme Bereiche weitgehend fehlen, ist mit Reptilien im Gebiet kaum zu rechnen, (von der eher „mesophilen“ Blindschleiche einmal abgesehen, die auch von einem Anwohner des Gebietes gemeldet wurde). Aus der Gruppe der Kleinsäuger wie auch der Insekten sind im Eingriffsgebiet keine spektakulären Arten zu erwarten.

Ergebnisse:

In den Ergebnistabellen erscheinen „bemerkenswerte Arten“ in fetter Schrift. Als bemerkenswert werden solche Arten angesprochen, die in den Roten Listen bzw. Vorwarnlisten von Hessen oder Deutschland verzeichnet sind und als charakteristische und wertgebende Arten im betrachteten Raum anzusehen sind. Nicht als bemerkenswert werden jene besonders oder streng geschützten Arten dargestellt, die allgemein häufig und euryök¹ sind. Die Darstellung / Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in Kapitel I.4.3 im Abschnitt „Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 BNatSchG“.

Im Untersuchungsgebiet konnten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten festgestellt werden.

¹ euryöke Art = Art, die sich an wechselnde Umweltbedingungen gut anpassen kann und daher gegenüber Veränderungen weitgehend unempfindlich ist.

Tabelle 1: Nachgewiesene Tierarten

Nr.	Dt. Name	Wissensch. Name	RLD	RLH	I.S.	BV	Status
1.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	b	B
2.	Blaumeise	<i>Anguis fragilis</i>	-	-	-	b	B
3.	Blindschleiche	<i>Erinaceus europaeus</i>				b	
4.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	b	B
5.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-	b	B
6.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	-	b	B
7.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	3	-	b	B
8.	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	-	b	B
9.	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3	IV	b,s	Üf
10.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	b	B
11.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	-	b,s	N
12.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	b	B
13.	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	b	N
14.	Igel	<i>Erinaceus europaeus</i>				b	
15.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	-	b	B
16.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	b	B
17.	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	-	b,s	N
18.	Mausohrartige	<i>Myotis spec.</i>	k.A.	k.A.	IV	b,s	N
19.	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	3	-	b	N
20.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-	b	B
21.	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	-	b	N
22.	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	-	b	N
23.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	b	B
24.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-	b	B
25.	Seefrosch / Wasserfrosch	<i>Rana esculenta + ridibunda</i>	3	3	-	b	La
26.	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	-	b	B
27.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	-	b	B
28.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-	b	B
29.	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	3	IV	b,s	N

Erläuterungen: (Tabelleneinträge ohne Farbhinterlegung: Vögel, gelb: Fledermäuse, grün: andere

Gefährdung: RLD = Rote Liste Deutschland, RLH = Rote Liste Hessen, 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste.

Artenschutz: I.S. = Internationale Schutzkategorie; BV = Bundesartenschutzverordnung; IV = Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, b = besonders geschützt, s = streng geschützt.

Häufigkeit: I = Einzelnachweis; II = 2 – 4 Tiere / Brutpaare; III >= 5 Tiere / Brutpaare.

Status: St. = Status, A = Brutzeitbeobachtung, möglicherweise brütend, B = wahrscheinlich brütend, C = sicher brütend, N = Nahrungsgast, S = Sommerlebensraum.

Nachweisort (in Spalte Status): a = Nachweis nur außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld konnten 22 Vogelarten nachgewiesen werden. Der Status der Arten kann angesichts der fortgeschrittenen Jahreszeit nur unter Vorbehalt angegeben werden. Bei 17 dieser Arten kann aber davon ausgegangen werden, dass sie im Untersuchungsgebiet oder dessen direktem Umfeld brüten, wobei Brutaktivitäten im engeren Eingriffsbereich (straßennahe Baufenster) nicht mehr beobachtet werden konnten.

Insgesamt sind einige Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter vertreten, deren wichtigste Vertreter im Gebiet Buntspecht, Grünspecht (evtl auch Mittelspecht), sowie der Gartenrotschwanz sind. In relativ geringem Maß waren bodennah brütenden Arten vertreten, hier durch die allgemein sehr häufigen Arten Rotkehlchen und Zilpzalp. Mit Haussperling und Hausrotschwanz gehörten gleichermaßen nur zwei Arten zu den typischen Gebäudebrütern.

An Fledermäusen konnten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler sowie eine Myotis-Art nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist aus dem Wald heraus durchaus noch mit weiteren Arten zu rechnen, so beispielsweise mit der Rauhauffledermaus.

Der Nachweis von Amphibien, (über den durch einen Anwohner gemeldeten Grünfrosch hinaus) gelang aktuell nicht (mehr). Das gewässernahe Waldgebiet kommt als Sommer- und Winterlebensraum für verschiedene Arten wie Erdkröte, Grasfrosch oder auch Molche (Bergmolch, Teichmolch) in Betracht, was jedoch auch noch vom Vorhandensein entsprechender Stillgewässer (Gartenteiche) im weiteren Umfeld abhängt.

Vertreter weiterer Tiergruppen sind die von Anwohnern gemeldeten Arten Igel und Blindschleiche; beides im Siedlungszusammenhang stark verbreitete, „euryöke“ Arten ohne besonderen Gefährdungsstatus.

Maßgebliche Lebensräume (Fortpflanzungsstätten) sensibler Arten sind im Bereich des Spielplatzes und der Kleingärten - soweit heute erkennbar - aufgrund der nutzungsbedingten Störungen nicht zu erwarten. Der angrenzende Wald ist im Randbereich ebenfalls den siedlungsbedingten Störungen ausgesetzt. Da ein abschirmender Waldrand fehlt, ist davon auszugehen, dass ungestörtere Habitate eher im Inneren des Waldbestandes angesiedelt sind, welches durch die Planung nicht tangiert wird.

Landschaftsbild / Erholung

Der Planbereich kann aus der umgebenden Landschaft nicht wahrgenommen werden, weil die Flächen von der Siedlungslage auf der einen und vom Wald auf der anderen Seite eingebunden sind.

Der vorhandene Spielplatz dient der wohnungsnahen Erholung und Freizeitnutzung.

Zwischen den vorhandenen Kleingärten führt ein Trampelpfad in den dahinter liegenden Wald. Der Pfad wird offensichtlich für wohnungsnaher Spaziergänge genutzt.

I.4.3 Planung und Auswirkungen

Böden

Durch die Siedlungsverdichtung wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource wird mit folgenden Maßnahmen hingewirkt:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Die Versiegelungen wird durch Festsetzung einer vergleichsweise geringen GRZ auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränkt.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken im Bereich der Grundstücksfreiflächen

Klima

Das Verhältnis der neu versiegelbaren Flächen zu den bereits versiegelten ist relativ gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung als nicht gravierend gewertet werden kann. Zudem liegen das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsteile im unmittelbaren Einflussbereich des im Osten angrenzenden Waldgebietes.

Dessen ungeachtet wirken folgende Maßnahmen positiv auf die klimatische Situation:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern.
- Vermeidung geschlossener Gebäuderiegel.

Grundwasser

Folgende Auswirkungen sind festzuhalten:

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs.

Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu nutzen oder
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert. Trinkwasser wird bei Realisierung von Zisternen eingespart, dennoch wird es zu einer vernachlässigbaren Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

Flora und Fauna

Es kommt zum Verlust von strukturarmen und strukturreichen Kleingärten mit Gehölzen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Im Übergang zum angrenzenden Hochwald ist eine Fläche zur Neuanlage bzw. Entwicklung eines gestuften Waldrandes vorgesehen. Hier wird im Rahmen der Verkehrssicherung ein insgesamt 35 m breiter Streifen ausgewiesen, auf dem bestehender Wald durch Hieb-, Förder- und Pflanzmaßnahmen in einen strukturreichen, ökologisch wertvollen Pufferbereich umgestaltet wird. Der hier heute zu den Gärten hin sehr offene Wald bekommt dadurch zur Siedlung hin einen Habitat-schonenden Pufferbereich, der heute fehlt. Dennoch ist zu beachten, dass hier einige Großbäume gefällt und durch die Umwandlung Strukturen beeinträchtigt werden, die faunistisch von Bedeutung sind oder sein können.

Folgende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet führen zu einer Verminderung negativer Auswirkungen:

- Verbindliche Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze.
- Erhaltung der sonstigen Gehölze soweit möglich.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Anpflanzung von einem Laubbaum pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche.
- Entnahme von Gehölzen (Baufeldbefreiung) nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März.

Insbesondere in Hinblick auf die Waldumwandlung / Schaffung des Waldrandes ist zu beachten:

- Waldrandneuanlage in Abstimmung mit dem Forst.
- Rodungen im Bereich der Waldumwandlung nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März.
- Wegen möglicher Fledermausquartiere in den Altbäumen sollten Rodungsmaßnahmen auch im Winterhalbjahr durch eine ökologische Baubegleitung unterstützt werden, um ggf. Tierrettungen vornehmen zu können.

Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 BNatSchG

Grundsätzlich sind der Auswirkungsanalyse im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung alle Arten der folgenden drei Gruppen zu unterziehen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten,
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Im Zuge der Vorprüfung können hieraus alle Arten vom eigentlichen Prüfprozess frei gestellt werden,

1. die sicher nicht vorkommen;
2. die von Wirkraum des Vorhabens sicher nicht erfasst werden;
3. deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensspezifisch so gering ist, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Der 3. Aspekt umfasst dabei auch den Ausschluss von euryöken, weit verbreiteten und ungefährdeten Arten. Allerdings muss auch bezüglich dieser Arten sichergestellt sein, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und dass der Erhaltungszustand nicht verschlechtert wird.

Vor diesem Hintergrund sind zunächst alle im Gebiet festgestellten Tierarten (mit Ausnahme der Blindschleiche, des Grünfrosches und des Igels) einer artenschutzrechtlichen Betrachtung zuzuführen. Hiervon scheidet im Rahmen der Vorprüfung wiederum sämtliche euryöken Arten und des Weiteren alle die bemerkenswerten Arten aus, für die durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Es sind dies bei den Vögeln:

- Rauch- und Mehlschwalbe treten im Untersuchungsgebiet nur als regelmäßige Nahrungsgäste auf. Eine wesentliche funktionale Bindung an den Geltungsbereich ist nicht gegeben. Rückwirkungen auf den Erhaltungszustand beider Arten aufgrund der baurechtlich festgesetzten Maßnahmen kommen nicht in Betracht.
- Der Haussperling wird als typischer Gebäudebrüter von der Errichtung neuer Gebäude sicher nicht negativ betroffen sein. Er brütet im UG und dessen Umfeld in deutlich geringeren Dichten als in westlich davon – zum Offenland an der A 5 hin - gelegenen Siedlungsbereichen. Hier liegt der Kern der lokalen Population, der auch - etwa durch den störungsbedingten temporären Verlust maximal eines Brutplatzes in der Bauphase – nicht beeinträchtigt werden kann.
- Als Art mit etwas höheren Ansprüchen an die Habitatausstattung konnte im Umfeld des Untersuchungsgebiets der Gartenrotschwanz nachgewiesen werden. Dass diese Art, die typisch für halboffene Flächen im Umfeld von Siedlungen aber auch für lichte Wälder ist, hier vorkommt, ist durchaus bemerkenswert, wenngleich FLADE (1994) die enge Bindung an Dörfer und Gartenstädte herausgearbeitet hat. Festzustellen ist in jedem Fall, dass wesentliche Habitatalemente dieser Art durch das Vorhaben nicht tangiert werden. Auch sind temporäre baubedingte Störungen, die zu einer Beeinträchtigung von pot. Brutplätzen führen könnten, nicht zu prognostizieren. Als zumindest fakultativ siedlungsgebundene Art ist sie gegenüber solchen Störungen relativ tolerant und hält überdies im konkreten Fall einen deutlichen „Sicherheitsabstand“.
- Von den drei festgestellten Fledermausarten wird/wurde das Gebiet nur überflogen (gr. Abendsegler) oder als nachrangiger Jagdraum genutzt (Zwergfledermaus, Myotis spec.). Quartiere sind im Gebiet - soweit bislang feststellbar - nicht vorhanden. Die bezüglich ihrer Wochenstuben strikt an Gebäude gebundene und allgemein sehr häufige Zwergfledermaus wird durch die Bebauung des Geltungsbereichs sicher keinen Schaden nehmen. Es lassen sich also auch für diese Arten sämtliche Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG (Tötung, Beschädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Störung/erhebliche Verschlechterung von Jagdbedingungen) ausschließen.

Bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte somit herausgearbeitet werden, dass Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben nicht zu befürchten sind.

In Bezug auf das Tötungsverbot setzt dies allerdings voraus, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgt und unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen eine Prüfung auf Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen durchzuführen ist, bzw. über eine ökologische Baubegleitung sichergestellt wird, das im Rahmen der Rodungsarbeiten ggf. notwendig werdende Maßnahmen zur Tierrettung ergriffen werden können.

Landschaftsbild

Zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen der Planung werden hier folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt.
- Durch Einschränkung der zulässigen Dachfarben und Ausschluss spiegelnder Materialien wird die Fernwirkung minimiert.

- Der vorhandene Spielplatz bleibt erhalten.
- Die vorhandene Fußwegebeziehung in den Wald bleibt erhalten.

I.4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie den Boden aus. Es kommt zum Verlust von Gartenflächen sowie Gehölzen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch entfernt. Gesetzlich geschützte Arten oder Habitate sind soweit heute erkennbar nicht betroffen. Naturschutzfachlich sinnvoll ist die Neuschaffung eines gestuften Waldrandes zum besiedelten Bereich hin, der heute fehlt. Der entstehende Verlust und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind nicht gravierend, die betroffenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und Ausweichbiozönosen sind ortsnah vorhanden.

Eine rechnerische Bilanzierung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Auswirkungen der Planung sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da planungsrechtlich keine ausgleichenden Eingriffe entstehen.

Die Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen ist ein wesentlicher Baustein zur Reduktion des Landschaftsverbrauches und daher aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell zu begrüßen. Konkret positiv ist die Ressourcen-schonende Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes (Vorgaben und Empfehlungen zum Umgang mit Boden, Niederschlag, festgesetzte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes) zu werten.

I.4.5 Belange des Forstes

Die Stellungnahme des Hessen-Forst vom 18.02.2009 wurde in einem Ortstermin am 13.03.2009 mit dem örtlich zuständigen Revierförster sowie am 10. Juli 2009 mit Hessen-Forst nochmals eingehend erörtert. Es wurde dabei verdeutlicht, dass die Stadt Bensheim, als Eigentümerin der in Planung befindlichen Fläche und gleichzeitig auch des angrenzenden Waldes, aus wirtschaftlichen Gründen der Aufplanung und Veräußerung der fünf Bauplätze den Vorzug gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der Forstwirtschaft gibt. Die ökologischen Aspekte der Waldrandnähe werden in der Bebauungsplanbegründung ermittelt und bewertet und in die Abwägungsentscheidung der Stadt einbezogen.

Zur Berücksichtigung des Risikos von Windbruch bei Sturmereignissen in Bezug auf die geplante Wohnnutzung soll innerhalb eines Abstandes von ca. 30 m bis 35 m ab der gartenseitigen Baugrenze eine Abstufung der Wuchshöhen der Bäume durch regelmäßige Hieb,- Pflanz- und Pflegemaßnahmen erfolgen.

Im WR entfallen 11 m des Wald-Abstandes auf die privaten Grundstücksflächen, im WA sind es 13 m. An die privaten Grundstücksflächen schließt sich ein 10 m tiefer Streifen an, der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt wird.

Für den dann anschließenden Waldwandstreifen bedarf es einer forstrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 Hessisches Forstgesetz für eine Waldumwandlung einschließlich Ersatzaufforstung. Dieses forstrechtliche Verfahren erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stadt als Eigentümerin der Waldfläche wird den Waldrandsteifen nach erfolgter forstrechtlicher Genehmigung in die städtische Unterhaltung nehmen und die künftigen Entnahmen von Bäumen sowie die Ersatzpflanzungen mit Sträuchern im Nahbereich der Grundstücke sowie Bäumen 2. Ordnung im weiteren Bereich vornehmen.

Der Aufbau eines solchen abgestuften Waldrandes im Nahbereich der Grundstücke stellt eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Waldnutzung dar, die seitens des Eigentümers des Waldes aber in Kauf genommen wird. Die ökologische Wertigkeit des neuen Waldrandbereiches ist dem Bestandswald gleichwertig.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 05.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes BF 18 „Östlich der Mittelstraße“ im Stadtteil Fehlheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

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

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

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 05.02.2009 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.02.2009 bis einschließlich 23.03.2009. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.02.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.03.2009 gegeben.

Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen im Wesentlichen zur Waldrandthematik sowie zum Schallschutz im Bereich des Bolzplatzes im nördlichen Plangebiet vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führten. Aussagen zur Behandlung der Waldrandthematik wurden daraufhin in der Planung konkretisiert, die Änderung des nördlichen Planbereiches vom Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet wurde vorgenommen und verschiedene Hinweise z.B. zum Thema Oberflächengewässer und Bodenschutz etc wurden ergänzt. Auch wenn jede Änderung für sich genommen als von geringerer Bedeutung zu beurteilen ist, wurde seitens der Stadt Bensheim die nochmalige öffentliche Auslegung als formal richtig erachtet. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde daher gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit angemessen verkürzter Frist und nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich zum 31.07.2009 durchgeführt. Den von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.07.2009 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde der Geltungsbereich daraufhin um die Waldfläche reduziert und festgesetzt, dass die bauliche Nutzung erst nach Abschluss des forstrechtlichen Verfahrens zur Waldumwandlung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen kann. Änderungen für die Festsetzungen der restlichen Flächen ergaben sich daraus nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BF 18 „Östlich der Mittelstraße“ im Stadtteil Fehlheim, bestehend aus Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 17.09.2009 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 26.09.2009 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

(September 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BF 18 „Östlich der Mittelstraße“ in Bensheim-Fehlheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)

Der südliche Planbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) im Reinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der nördliche Planbereich wird gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung der WA- und WR-Flächen erst erfolgen darf, wenn der angrenzende Waldrandbereich im Sinne der Gefahrenabwehr (Windwurf) zum abgestuften Waldrand umgewandelt wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen auch in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb dieser Flächen bis maximal zur hinteren Baugrenze (= die am weitesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernte Baugrenze) zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein abgestufter Waldrand mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste herzustellen. Die entsprechenden Hieb-, Pflege- und Pflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Im Übergang zu den angrenzenden künftigen Gartenflächen ist eine mindestens 3 m breite, naturnahe freiwachsende Hecke zu entwickeln. Hierzu sind ggf. vorhandene Gehölze zu nutzen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Zur Gliederung und zum Schutz ist an der Südgrenze des Spielplatzes eine mindestens 3-reihige Hecke anzupflanzen. Die vorhandenen Gehölze (einzelne Büsche und ein Laubbaum) sind zu erhalten.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der unten stehenden 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
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		

Für Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Heister - je nach Art - 2,0 m Höhe, Sträucher - je nach Art - 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Weitere im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Rodungen im Bereich der Baugrundstücke, jedoch nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März, zulässig.

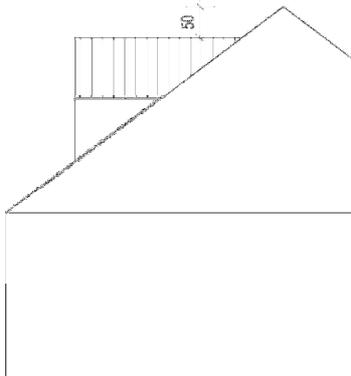
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatische, rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlep-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



1.2. Abstellplätze für Müllsammelbehältnisse

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zwischen Privatgrundstücken und Waldflächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (Staketenzäune) bis zu einer Höhe von 1,80 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Einfriedungen zwischen benachbarten Privatgrundstücken dürfen eine Höhe von maximal 1,80 m aufweisen.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (Straße, Spielplatz) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist als Ausnahme nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

D. Kennzeichnung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet (siehe auch Hinweis E 4).

E. 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. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

3. 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).

4. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung betrifft Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden können. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

5. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr, Kennzeichnung der Gebäude

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Arbeitsblatt DWA-W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen von Objektplanungen ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Alle Neubauten sind zur Straßenseite hin gut sichtbar mit der jeweiligen Hausnummer zu versehen.

6. Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich an einen Bachlauf (Entwässerungsgraben). Der Uferbereich (10 m ab der Böschungsoberkante) ist vom Geltungsbereich erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sowie der Spielgeräte auf der als Spielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein Abstand von mindestens 10 m zur Böschungsoberkante des Bachlaufes einzuhalten ist. Weiterhin ist das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Uferbereich des Bachlaufes ohne Genehmigung nur zulässig, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen

Bestand

Einzelbäume mit Darstellung der überkronen Fläche (Waldbäume und kleinere Bäume (< 10 m Höhe) ohne Bezeichnung)

- Laubbaum
- Obstbaum
- Nadelbaum

Nr Flächennummer: s. Erläuterungstext

- 01.114 Buchenwald, forstlich überformt (hoher Anteil Bergahorn)
- 04.210 Baumreihe / Baumgruppe
- 02.400 Heckenpflanzung einheimisch, standortgerecht
- 02.500 Heckenpflanzung nicht einheimisch
- 11.223(+) Kleingarten-Brache, s. gehölzreich
- 11.223 Kleingarten strukturreich
- 11.221 Strukturarme öffentliche Grünfläche (Spielplatz/Bolzplatz mit Rasen)
- 11.221 Strukturarme Gartenfläche
- 09.210 Brennessel-reiche Ruderalflur am Waldrand
- 10.710 Dachflächen, unbegrünt
- 10.510 Asphaltierte, versiegelte Flächen
- 10.520 Weg mit Verbundpflaster
- 10.540 Weg mit Rasengittersteinen
- 10.620 Waldweg, bewachsen

Flächen der Planung:

- Informelle Darstellung: Von Änderung bzw. Umwandlung betroffene Fläche des Geltungsbereichs
- Überbaubare Fläche
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stadt Bensheim

OT Fehlheim



Umweltbelange zum
B-Plan der Innenentwicklung (§13a)

Bebauungsplan BF 18

"Östlich der Mittelstraße"

Plan 1: Bestand

M 1:1.000

Datum: Mai 2009

Gez.: HR

Proj.Nr.: 08207

Geä.: 16.07.09

Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

ANETTE LUDWIG

Birkenstraße 24

64579 Gernsheim

Telefon 06258 902726

Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe

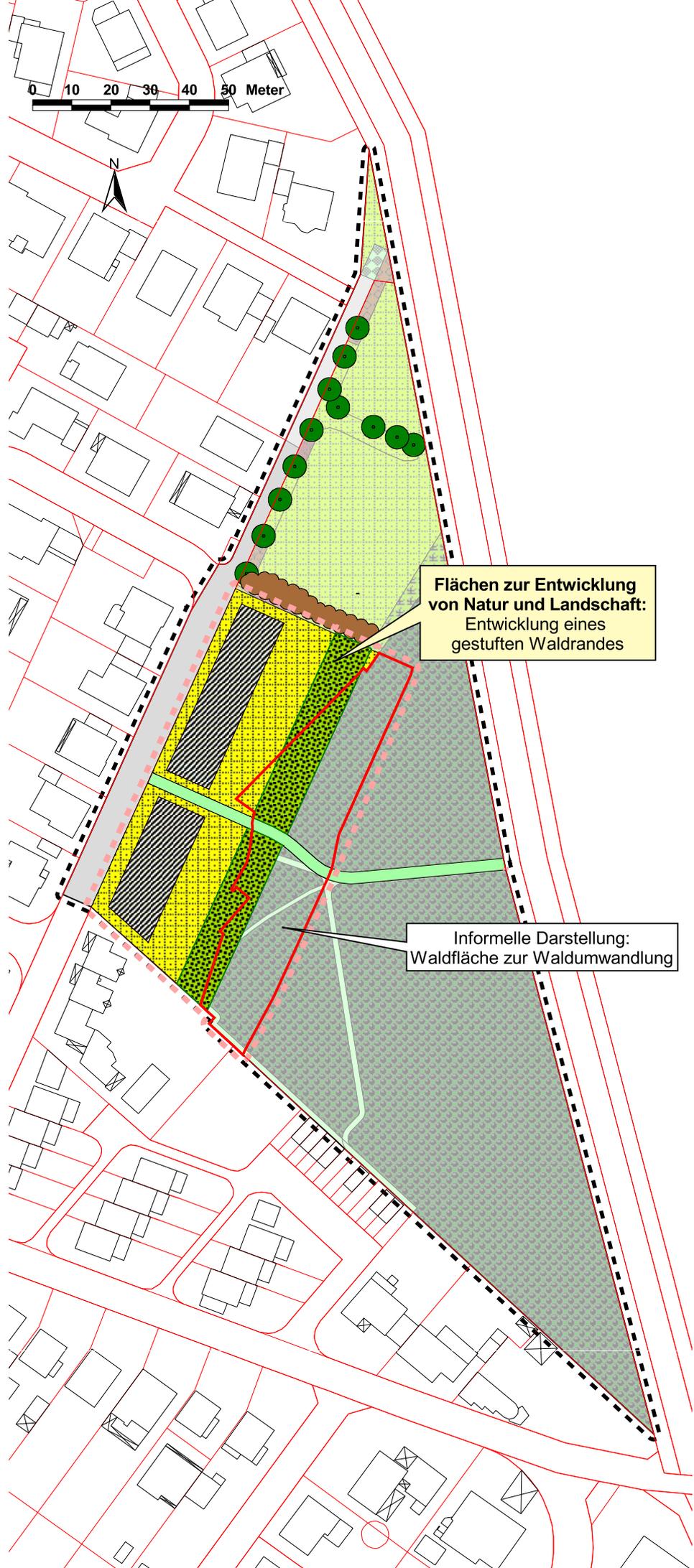
HENRY RIECHMANN

August-Bebel-Straße 103

68199 Mannheim

Telefon 0621 81099945

Telefax 0621 81099946



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen
- Informelle Darstellung:
Von Änderung bzw. Umwandlung
betroffene Fläche des Geltungsbereichs
- Informelle Darstellung:
Waldfläche zur Umwandlung

Planung

- Waldweg bewachsen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft. Hier:
Entwicklung eines gestuften Waldrandes
- Pflanzung einer Hecke

Verbleibender Bestand

- Zu erhaltender Obst- /Laubbaum
- 01.114 Buchenwald, forstlich überformt
(hoher Anteil Bergahorn)
- 04.210 Baumreihe / Baumgruppe
- 02.400 Heckenpflanzung
einheimisch, standortgerecht
- 02.500 Heckenpflanzung nicht einheimisch
- 11.223(+) Kleingarten-Brache , s. gehölzreich
- 11.223 Kleingarten strukturreich
- 11.221 Strukturarme öffentliche Grünfläche
(Spielplatz/Bolzplatz mit Rasen)
- 11.221 Strukturarme Gartenfläche
- 09.210 Brennessel-reiche Ruderalflur
am Waldrand
- 10.710 Dachflächen, unbegrünt
- 10.510 Asphaltierte, versiegelte Flächen
- 10.520 Weg mit Verbundpflaster
- 10.540 Weg mit Rasengittersteinen
- 10.620 Waldweg, bewachsen

**Flächen zur Entwicklung
von Natur und Landschaft:**
Entwicklung eines
gestuften Waldrandes

Informelle Darstellung:
Waldfläche zur Waldumwandlung

Stadt Bensheim
OT Fehlheim

Umweltbelange zum
B-Plan der Innenentwicklung (§13a)
Bebauungsplan BF 18
"Östlich der Mittelstraße"

Plan 2: Entwicklung

M 1:1.000 Datum: 16.07.2009
Gez.: HR Proj.Nr.: 08207
Geä.: Geä.:

contura
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

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

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
August-Bebel-Straße 103
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946