

Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BG 6 „In der Lohrbach“, 7. Änderung. Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes BG 6 „In der Lohrbach“ (einschließlich der 1. Bis 6. Änderung) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes „In der Lohrbach“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes BG 6 „In der Lohrbach“, 7. Änderung vollständig ersetzt.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird „**Reines Wohngebiet**“ (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl (GRZ). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in Satz 1 aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 m² überschritten werden.

- 2.3 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als der höchste Punkt des Gebäudes bestimmt.
- 2.4 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.
- 3.4 Die im Planteil festgesetzte, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende, Fläche ist von hochbaulichen Anlagen und Baumpflanzungen freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zulässig, soweit die Begehrbarkeit des Flurstücks Nr. 54/1 der Flur 6 sowie des Meerbaches gesichert bleibt.

4. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Als Mindestgröße für Grundstücke 650 m² zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen 30 m³ nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch

für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

7. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

7.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

8.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende LED Beleuchtung zu verwenden.

8.2 Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung, einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre, als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

8.3 Auf Fläche A ist gemäß Plandarstellung entlang des Bachlaufs ein Ufersaum zu entwickeln. Die Fläche ist alle 2 Jahre im Spätsommer zu mähen und darüber hinaus der Eigenentwicklung zu überlassen.

8.4 Fläche A:

Auf Fläche A ist gemäß Plandarstellung eine extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15 Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ kann die Wiese mit Schafen extensiv beweidet werden. Darüber hinaus sind 6 Obstbaum-Hochstämme (StU mind. 8/10) regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Von den im Plan dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Vorhandene Gehölze auf Fläche A sind zu erhalten. Abgänge sind zu ergänzen. Gemäß Plandarstellung ist in Ergänzung zum Bestand ein Bachufersaum zu entwickeln. Der Ufersaum ist alle 2 Jahre im Spätsommer zu mähen und ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche A nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf der gesamten Fläche A nicht zulässig. Eine naturnah modellierete und begrünte sowie extensiv gepflegte Retentionsmulde ist innerhalb der Fläche A zulässig.

8.5 Fläche B (2. Teilgeltungsbereich, Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2, tlw.):
Auf Fläche B ist artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Die Wiese ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15 Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

9. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Innerhalb der im Planteil festgesetzten, mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden, Flächen“ ist dem Gewässerverband Bergstraße die Zufahrt zu dem Flurstück 54/1 der Flur 6 zur Bewirtschaftung des Meerbaches zu gewährleisten. Weiterhin wird dem

Gewässerverband Bergstraße die Überfahrt von Flurstück 54/1 der Flur 6 zur Bewirtschaftung des Meerbaches gewährt.

10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28a und 25b)

- 10.1 Pro private Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. StU 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- 10.2 Auf der im Planteil dargestellten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- 1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 28°- 35° festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig.
Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- 2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien)

lien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

3.2 Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Niederschlagswasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

5. Verwertung und Umgang mit Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke versickert oder in den Vorfluter (hier: Meerbach) geleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sollten dem wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe entgegenstehen so kann das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation geleitet werden.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete 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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu geplanten Wohneinheiten mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

4. Bodenschutz

4.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.2 Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

- 5.1 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.2 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 5.3 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bergstraße eingereicht werden.
- 5.4 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

6. Pflanzenlisten

- 6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sollte mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämmen)

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
---	-----------------------

<i>Fraxinus Excelsior 'Atlas'</i>	Esche
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten

Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

Der Abstand zwischen Wurzelfuß und Kronenansatz der Obstbäume muss bei mindesten 1,60 m liegen.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt, da seitens der Plangeberin keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente geäußert wurden. Demnach wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Artenschutz

8.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

8.2 Die Rodung von Gehölzen muß außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

8.3 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Es wird empfohlen, in den Freiflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitataignung der Fläche zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern.

9. Grundwasser

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung sollte ein Gutachten der Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände) erstellt werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWAA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BG 6

„In der Lohrbach“, 7. Änderung

Ordnungsschlüssel:

006-31-02-2998-004-BG06-07

Begründung

Satzung

Juni 2018

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

Löwenhofstraße 5

64653 Lorsch

55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

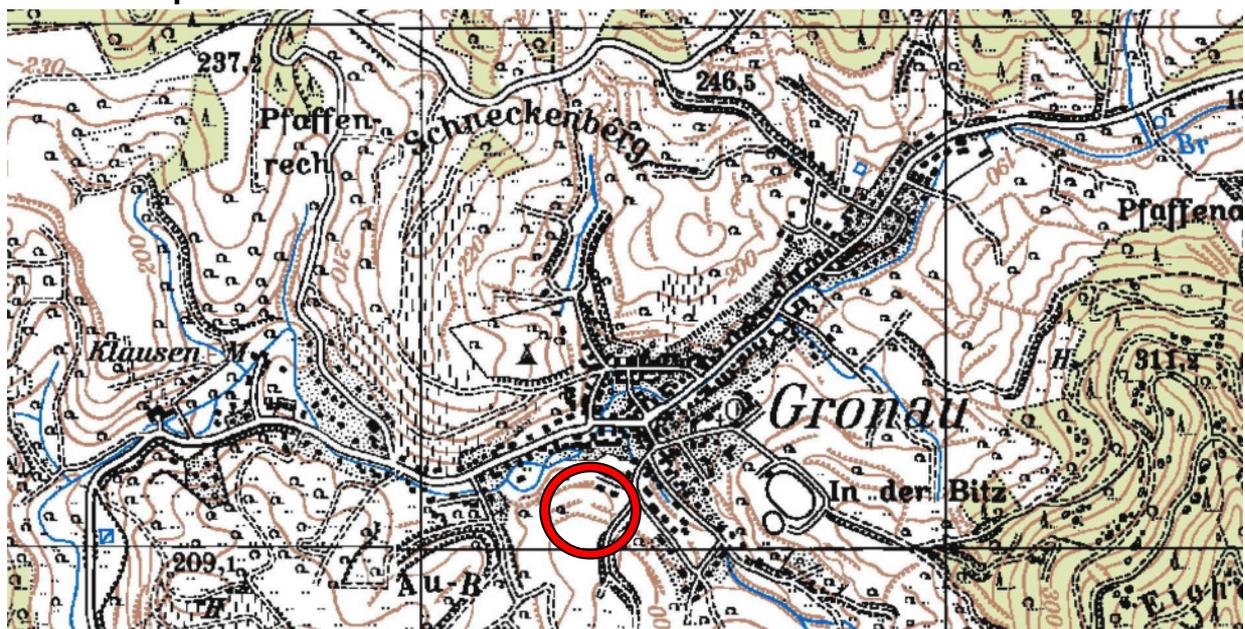
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
1.3.1	<i>Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes</i>	<i>10</i>
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	12
2.2	FFH-Gebiet	14
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	14
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	16
2.5	Aufstellungsverfahren	17
2.5.1	<i>Verfahrenswahl</i>	<i>17</i>
2.5.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	<i>17</i>
2.5.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	<i>18</i>
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	21
3.1	Erschließungsanlagen	21
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	<i>21</i>
3.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i>	<i>22</i>
3.2	Umweltschützende Belange	22
3.2.1	<i>Umweltprüfung</i>	<i>22</i>
3.2.2	<i>Artenschutz</i>	<i>23</i>
3.2.3	<i>Umweltschaden</i>	<i>23</i>
3.2.4	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</i>	<i>24</i>
3.2.5	<i>Bodenschutz</i>	<i>24</i>
3.2.6	<i>Altlasten</i>	<i>25</i>
3.2.7	<i>Denkmalschutz</i>	<i>25</i>
3.2.8	<i>Immissionsschutz</i>	<i>25</i>
3.2.9	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	<i>27</i>
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	29
3.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz</i>	<i>29</i>
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	<i>29</i>

4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	29
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	32
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	32
4.1.5	Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	32
4.1.6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	32
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	34
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	34
4.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	34
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.....	34
4.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	35
4.2.5	Verwertung und Umgang mit Niederschlagswasser (§37 Abs. 4 HWG).....	35
4.3	Hinweise	35
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	36
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	36
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	36
5.3	Flächenbilanz	36
6	WEITERE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES.....	37

Übersichtsplan:



Quelle: © Hessisches Landesvermessungsamt, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2001



Wohnbauflächen und eine harmonische Eingliederung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Gleichzeitig greift die geplante Entwicklung auf bestehende Erschließungsanlagen zurück, so dass der zusätzlich erforderliche Erschließungsaufwand mit geringem Aufwand wirtschaftlich realisiert werden kann. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass letztlich den potentiellen Bauherren die Option für ein Freistellungsverfahren nach § 56 Hessische Bauordnung (HBO) eingeräumt werden kann.

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen alsdann die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Gronau, Flur 6, Nr. 54/1 und 139 teilweise, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung, für eine städtebauliche Arrondierung und Entwicklung als Wohnbauflächen bereit gestellt werden. Mit dieser Planung beabsichtigt die Stadt gleichzeitig die Entwicklung von Wohnbauflächen, um dem anhaltenden nachhaltigen Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist im Stadtteil Gronau erforderlich, da hier kaum Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie z.B. abnehmbare Leerstände, vorhanden sind. In einem Zeitraum von vier Jahren (2010-2014) ist die Anzahl der Leerstände um mehr als die Hälfte gesunken. Weiterhin waren im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung, durch die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, keine Entwicklungsflächen für Wohnraum vorgesehen. Gleichzeitig sind die Bevölkerungszahlen von 1.241 Einwohner (2007) auf 1.208 Einwohner (2014) innerhalb von 7 Jahren gesunken. Das durchschnittliche Alter der Bevölkerung ist von 42 Jahre (2007) auf 47 Jahre (2014) ist im gleichen Zeitraum angestiegen.

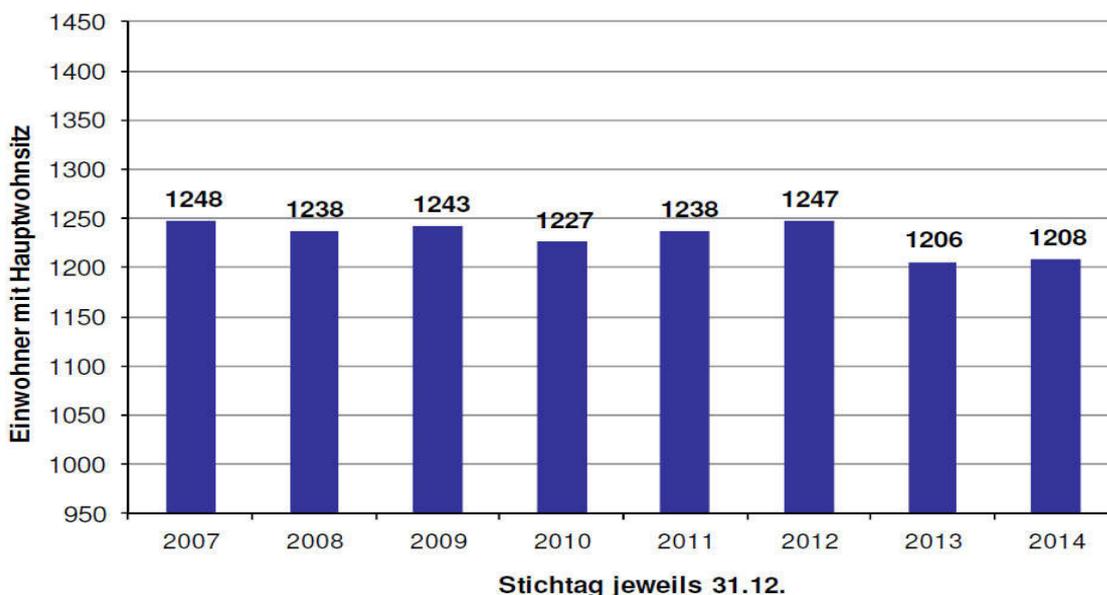


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung Gronaus 2007-2014, Quelle: Stadtteilmonitoring - Bevölkerungsentwicklung 2014

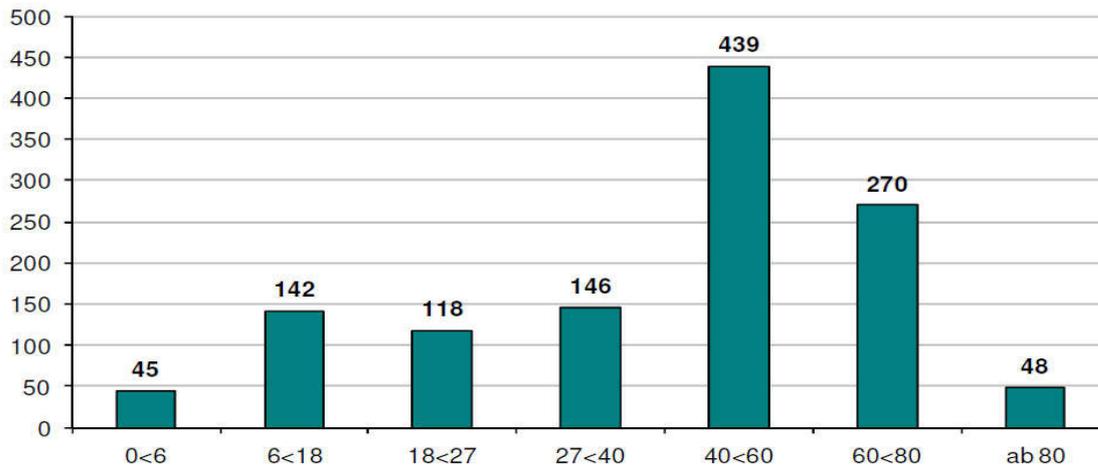


Abbildung 3 Altersverteilung Gronau 2014, Quelle: Stadtteilmonitoring - Bevölkerungsentwicklung 2014

Aus diesen statistischen Aussagen des Stadtteil Monitorings der Stadt Bensheim kann geschlossen werden, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen mit einer nicht gedeckten Nachfrage korreliert. Der Nachfrage nach Wohnraum kann aufgrund fehlender innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden. Für junge Familien und Singles verliert somit der Ortsteil Gronau an Attraktivität, sodass es bei diesen Bevölkerungsgruppen zu Abwanderungen kommt.

Im Jahr 2015 hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), auf Grundlage der Wohnraumnachfrageprognose für die Stadt Bensheim, eine Fortschreibung für das Zieljahr 2030 erstellt. Gemäß dieser Fortschreibung steigt die Einwohnerzahl von ca. 40.500 Personen auf ca. 41.110 Personen im Jahr 2030 an. Gleichzeitig wird durch die Wohnraumnachfrageprognose auch deutlich, dass mit einem Zuwachs der Haushaltszahlen zu rechnen ist. Die Haushaltszahlen erhöhen sich laut Prognose von aktuell ca. 17.750 Haushalten auf ca. 19.690 Haushalte im Jahr 2030. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 100 Haushalten pro Jahr. Wird zudem der Ersatzbedarf und Mehrbedarf zur Aufrechterhaltung der Fluktuationsreserve beachtet ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 140 Einheiten pro Jahr. Dies liegt deutlich über den mittleren Fertigstellungszahlen aus den letzten Jahren von ca. 100 Einheiten pro Jahr, wodurch sich die Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Zudem wird deutlich, dass sich die Haushaltsgrößenstruktur zugunsten der kleineren Ein- bis Zweipersonen-Haushalte (1 PHH / 2 PHH) verschieben wird (1 PHH: + 27 %; 2 PHH: + 35 %), die Personenhaushalte von 3 und mehr Personen werden hingegen abnehmen. Aufgrund der Verschiebung zu kleineren Haushaltsgrößen ergibt sich alsdann auch ein höherer Bedarf an Wohnungen. Dieser steigt von aktuell 18.200 auf ca. 20.800 im Jahr 2030 und verzeichnet demnach einen Mehrbedarf von 2.600 Einheiten.

Durch diese beschriebenen Zunahmen lässt sich die erforderliche Schaffung von neuem Wohnraum begründen. Da die Kernstadt Bensheim die gesamte Nachfrage nicht erfüllen kann ist die Erweiterung von Wohnraum in den Ortsteilen und somit auch in Gronau unumgänglich. Die Stadt Bensheim sowie ihre Ortsteile weisen, aufgrund von der zentralen Lage sowie der guten Versorgungsstruktur, eine besondere Standortattraktivität auf. Bei Schaffung eines ent-

- den Siedlungsrand im Norden,
- die Grenze des reinen Wohngebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „In der Lohrbach“, 4. Änderung sowie die öffentliche Verkehrsfläche „Kreuzerstraße“ im Osten,
- und die freie landwirtschaftlich genutzte Flur sowie das Fließgewässer „Meerbach“ im Westen und Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Teilgeltungsbereich) betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 2 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Gronau, Flur 6, Nr. 54/1 und 139 teilweise.

Der 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans (Kompensationsfläche), befindet sich nord-östlich der Ortslage in der Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2. Hierzu wird auf Kapitel 3.2 „Umweltschützende Belange“ verwiesen.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, wird zunächst durch die gewachsene Ortsstruktur geprägt, zu der die vorhandene Ortsbebauung im Bereich der Baugebiete westlich und östlich des Plangebietes hinzuzählt. Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen grenzen im Norden an das Plangebiet an. Dieser Siedlungsbereich ist durch eine überwiegend hohe Baudichte geprägt. Die Gebäude sind überwiegend in offener Bauweise und mit Satteldach errichtet. Östlich des Plangebietes sind Bauten auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes „In der Lohrbach“ entstanden. Hierbei handelt es sich um bauliche Anlagen, welche ebenfalls in offener Bauweise gebaut wurden. Diese verfügen alle über ein Satteldach, die Firstrichtung wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt. Somit fügen sich diese „neueren“ Siedlungsstrukturen gut in das historisch gewachsene städtebauliche Gefüge ein.

Alsdann wird die vorliegende bauleitplanerische Entwicklung auch durch die städtebaulichen Kennwerte der rechtskräftigen Bebauungspläne „In der Lohrbach“ im Osten geprägt. Die Bauungsstruktur ist in diesen Gebieten durch Zulässigkeit von maximal zweigeschossigen Gebäuden strukturiert. Weiterhin ist eine offene Bauweise zulässig. Für den direkt angrenzenden Bereich, setzt der Bebauungsplan „In der Lohrbach“ eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28°-35° fest. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Bestandssituation der nördlich angrenzenden, historisch gewachsenen Strukturen. Diese sind etwas dichter bebaut.

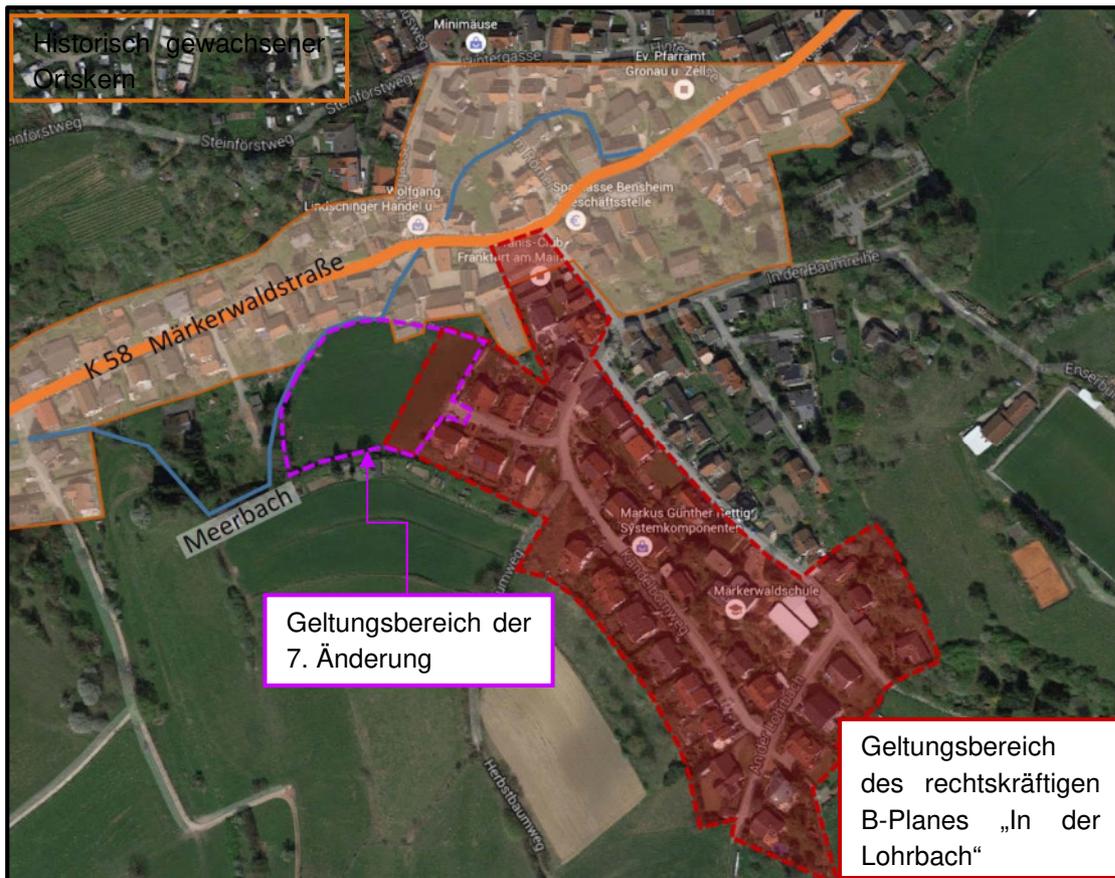


Abbildung 5 Schemadarstellung zum städtebaulichen Umfeld (Google Maps/InfraPro)

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht soll nunmehr neben dem städtebaulichen Lückenschluss auch ein neuer Übergang vom Siedlungsrand in die freie Flur entstehen. Aus diesem Grund wird die naturschutzrechtliche Kompensation der Planung anschließend an den westlichen Bereich des neuen Siedlungsrandes geplant.



**Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich:
Historisch gewachsene Siedlungsstrukturen,
Aufnahme in Blickrichtung Norden**



Östlich angrenzend an den Geltungsbereich: Bebauung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Lohrbach“ in der Kreuzerstraße, Aufnahme in Blickrichtung Osten



Südlich & westlich angrenzend an den Geltungsbereich: Übergang in die freie Flur, Aufnahme in Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 6 Bilddokumentation zum städtebaulichen Umfeld (eigene Aufnahmen/InfraPro)

1.3.1 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbau-land, einzuhalten. Für den Stadtteil Gronau der Stadt Bensheim gilt die Einordnung in den ländlichen Siedlungstyp, hierfür sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

In der Begründung zur Bauleitplanung muss ein Prognoseprozess zur städteblichen Dichte zu erkennen sein. Dabei ist eine sog. Worst-case-Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ist demnach zu berücksichtigen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ab einer Größe von ca. 5 ha ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung hat eine Größe von 0,76 ha davon sind allerdings lediglich 1.860 m² als reines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist die das städtebauliche Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Aus diesem Grund bezieht sich die nachfolgende Bewertung auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes „In der Lohrbach“ (Bewertungsbereich), welcher eine Größe von ca. 39.955 m² hat.



Abbildung 7 Bewertungsbereich zur Dichtewertermittlung

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen welche zur Erschließung des Gebiets dienen. Dies entspricht folgender Gesamtfläche:



Wohnbaufläche:	32.830 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>3.555 m²</u>
Bruttofläche:	36.385 m ² = 3,64 ha (gerundet)

(Die Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Gesamtgröße von 3.570 m² (in der Abbildung Nr. 7 in Gelb markiert) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit **mindestens 91 und höchstens 146 Wohneinheiten (WE) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Lohrbach“** zulässig und nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann jedoch eine grobe Abschätzung erfolgen. Für das Reine Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Zusätzlich sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig und die maximale Grundstücksgröße ist auf 650 m² beschränkt. Auf der noch nicht bebauten Fläche können somit zwei Grundstücke entstehen. Demnach können für den Geltungsbereich der **7. Änderung 4 Wohneinheiten als Höchstgrenze** angenommen werden. Die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes ist bereits realisiert. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies spiegelt sich in der bebauten Umgebung wieder. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden **43 Häuser** aufgenommen. Bei einer Annahme von 2 Wohneinheiten pro Gebäude, wird demnach mit **86 Wohneinheiten** innerhalb des bestehenden Wohngebietes im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „In der Lohrbach“ gerechnet. Insgesamt ergibt dies **90 Wohneinheiten innerhalb des Bewertungsbereiches**.

Der Dichtewert läge damit bei ca. 25 Wohneinheiten. Werden die Gebäude ausschließlich als Einfamilienhaus genutzt, läge der Wert niedriger.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 zum Teil als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe nachstehende Abb. 8a). Im südlichen Bereich ragt dieses in ein Vorranggebiet Landwirtschaft hinein.

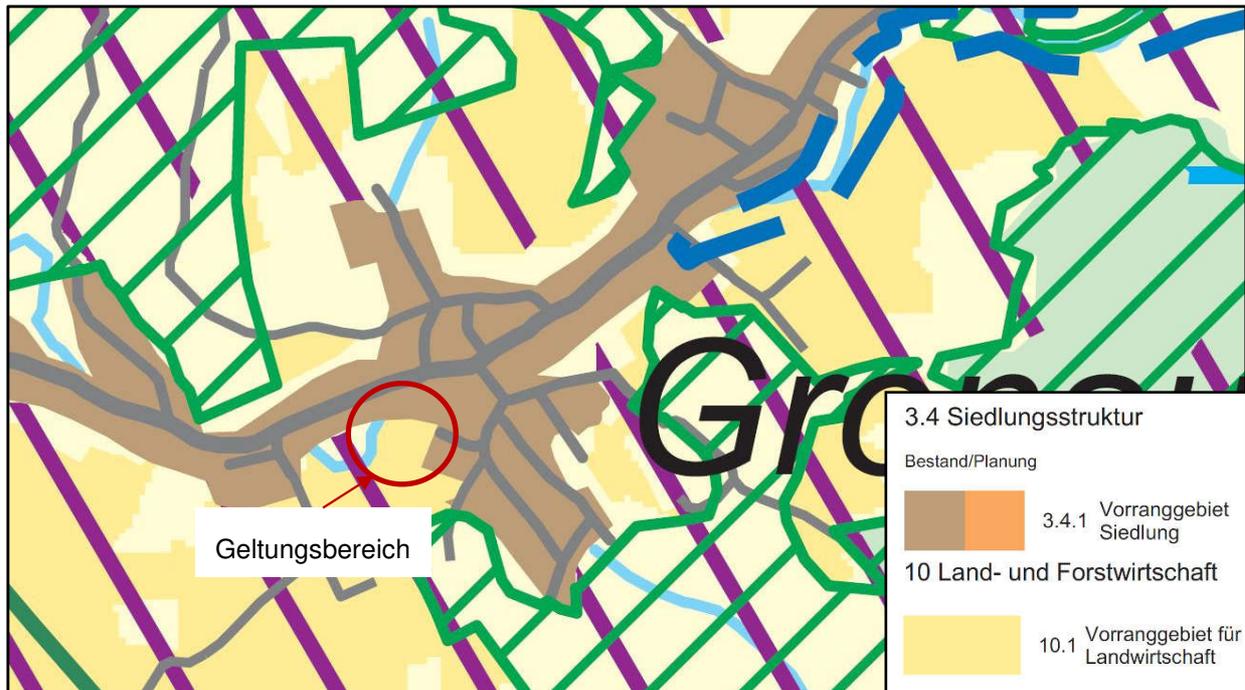


Abbildung 8a Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Diese Einstufung der Flächen im Regionalplan beruht auf dem anstehenden lößhaltigen Substrat im Südteil des Plangeltungsbereichs. Allerdings schränkt die stark bewegte Topografie die Flächenbewirtschaftung und das Ertragspotenzial der Fläche erheblich ein. Insbesondere kann eine besondere Nutzungseignung für ackerbauliche Nutzung aufgrund der Hangneigung im Süden des Plangeltungsbereichs (hohe Erosionsgefährdung, Verkürzung des Bodenprofils, erschwerte maschinelle Bearbeitung) ausgeschlossen werden. Dies spiegelt sich auch in den nicht sehr hohen Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung wider, die für den hanglagigen Bereich im Süden des Plangebiets (entlang der Böschung) eine Grünlandzahl von 35-40 angeben (Quelle: Bodenvierer Hessen, Darstellung der Ertragsmesszahlen, Kartenmaßstab 1:5.000). Aufgrund der Geländesituation und der Realnutzung lassen sich keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ableiten. Durch die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Landwirtschaft, welches nun als Kompensationsfläche festgesetzt wird, wird dieser Bereich vielmehr einer ökologischen Aufwertung zugeführt. Darüber hinaus entfällt die Fläche nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sondern unterliegt lediglich Bewirtschaftungsauflagen zur Nutzungsextensivierung.

Aus Sicht der Plangeberin wird die Inanspruchnahme von rund 600 m² Vorranggebiet Landwirtschaft, für die Entwicklung von einer Wohnbaufläche, als vertretbar angesehen, da die Umsetzung des geplanten Vorhabens, aufgrund der geringen Flächengröße keine raumbe-

deutsame Wirkung, hat. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Abgrenzung der Nutzungsausweisungen im Regionalplan maßstabsbedingt nicht immer parzellenscharf auf die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes oder die Festsetzungen eines Bebauungsplanes übertragbar sind. Im vorliegenden Fall weist der RPS 2010 eine Siedlungsfläche aus, die jedoch ohne eine geringfügige Inanspruchnahme von „Vorranggebiet Landwirtschaft“ kaum erschlossen werden kann.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als ein „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ ausgewiesen (siehe nachstehende Abb. 8b). Zudem wird er durch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert. Durch die Ausgleichsmaßnahme, welche den Teilgeltungsbereich 2 betrifft, erfolgt eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, ohne diese aufzugeben. Sie ist vielmehr mit Auflagen für die Bewirtschaftung der Fläche verbunden. Demnach kann auch der Teilgeltungsbereich 2 als konform zu den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 angesehen werden.

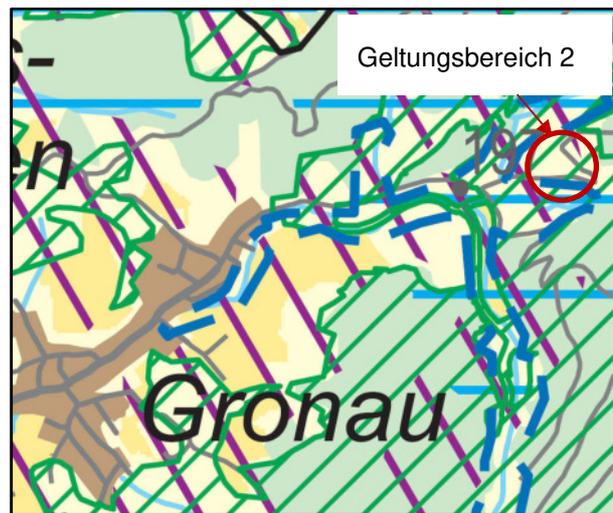


Abbildung 8b Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

2.2 FFH-Gebiet

Die Kompensationsfläche B (Teilgeltungsbereich 2) befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306).

Sie umfasst eine Gesamtfläche von 8.135 qm, von denen ca. 7.800 qm als Grünland mittlerer Standorte anzusprechen sind. Derzeit erfolgt eine intensive Nutzung im Rahmen einer mehrschürigen Mahd. Die Fläche ist südwest-exponiert und besitzt aufgrund der Hanglage und Exposition ein günstiges Potenzial zur Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510). Die Maßnahme trägt zur Vernetzung von Lebensräumen und Verbesserung der Habitatqualität und Umsetzung der Entwicklungsziele im FFH-Gebiet bei. Aufgrund der im Bebauungsplan, innerhalb der Teilgeltungsbereich 2, festgesetzten extensiven Folgenutzung und der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung für das Natura 2000 Gebiet erfolgt eine Aufwertung im Rahmen der Maßnahmenumsetzung (Ausgleichsmaßnahmen).

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) eine Fläche für die Landwirtschaft dar, die sich südlich und südwestlich des Geltungsbereichs fortsetzt. Im Bereich der Siedlungslage grenzen gemischte Bauflächen im historischen Ortskern sowie Wohnbauflächen östlich des Geltungsbereichs im Bereich der

Kreuzerstraße. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Odenwald“. Die Schutzgebietsverordnung wurde 2008 jedoch außer Kraft gesetzt und ist demnach nicht mehr planungsrelevant.

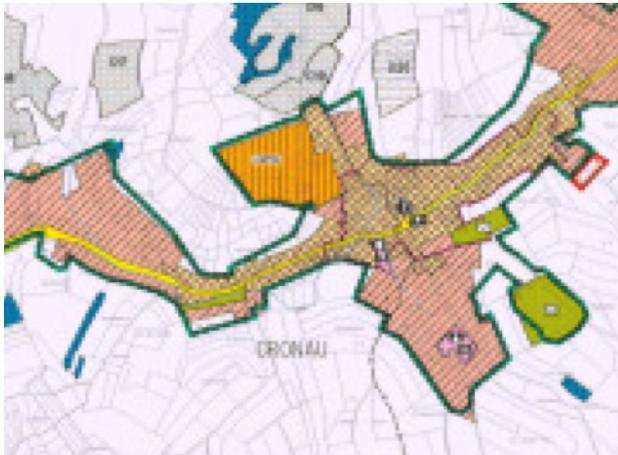


Abbildung 9a: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

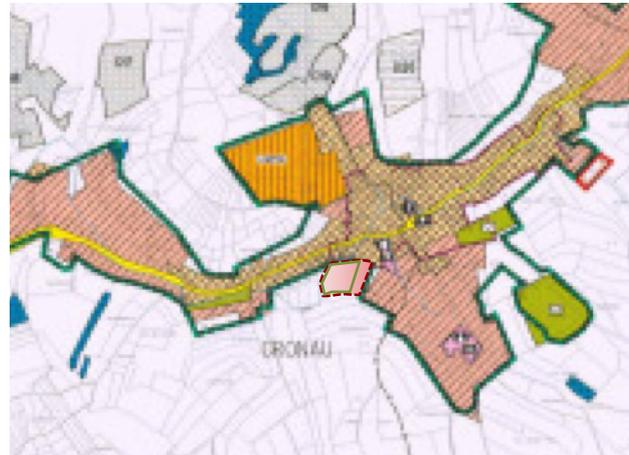


Abbildung 9b: Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung (neue Darstellung: Wohnbaufläche und Kompensationsfläche)

Aufgrund der bestehenden Plandarstellungen ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern. Ein Teil des Planbereiches ist fortan als „Wohnbaufläche“ sowie die restliche Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für den Teilgeltungsbereich 2 ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, ohne diese aufzugeben. Sie ist vielmehr mit Auflagen für die Bewirtschaftung der Fläche verbunden.

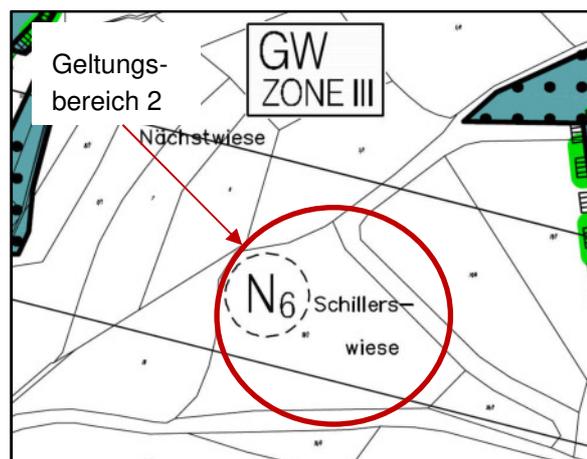


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes „In der Lohrbach“ liegen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BG 6 „In der Lohrbach“ und darin als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

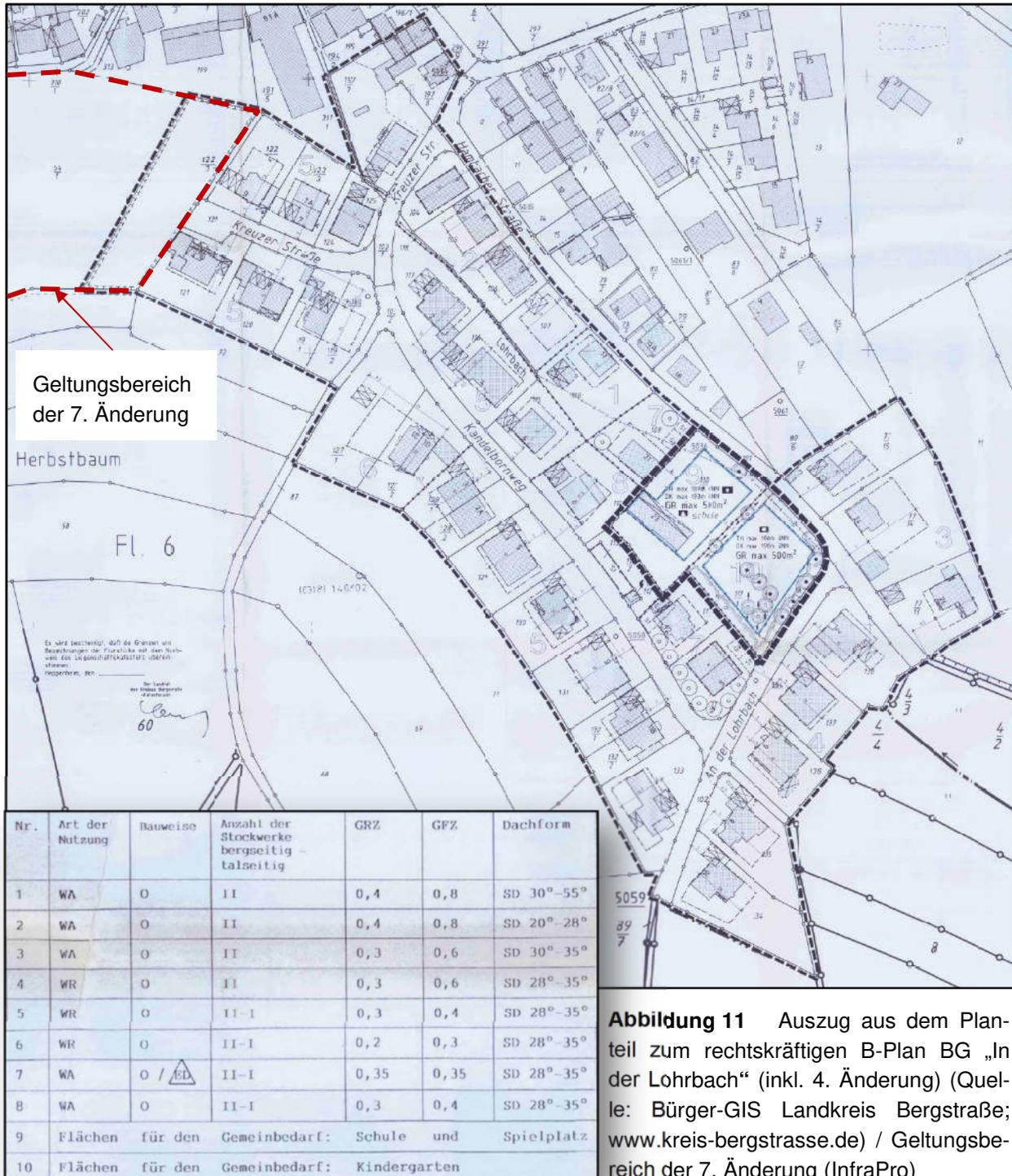


Abbildung 11 Auszug aus dem Plan-
teil zum rechtskräftigen B-Plan BG „In
der Lohrbach“ (inkl. 4. Änderung) (Quelle:
Bürger-GIS Landkreis Bergstraße;
www.kreis-bergstrasse.de) / Geltungsbereich
der 7. Änderung (InfraPro)



Der Teilbereich, welcher für die Kompensation vorgesehen ist, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Lohrbach“. Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird um die Flächen der Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, innerhalb des Flurstückes Nr. 54/1 der Flur 6 in der Gemarkung Gronau, ergänzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan BG 6 differenziert kleinteilig den Gesamtgeltungsbereich in Teilbereiche mit den Bezeichnungen von Nr. 1 bis Nr. 10 und setzt überwiegend „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden. Als Dachform wird im gesamten Geltungsbereich das Satteldach festgesetzt. Die einzelnen Teilbereiche unterscheiden sich in der GRZ-, GFZ- Festsetzung sowie der Dachneigung. Im Teilbereich Nr. 5, welcher unmittelbar an den Geltungsbereich der 7. Änderung angrenzt, ist eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,4 und eine Dachneigung von 28° - 35° festgesetzt.

2.5 Aufstellungsverfahren

2.5.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „In der Lohrbach“, 7. Änderung wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht anwendbar. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplanes**.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.5.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und die erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

- 15.12.2016:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BG 6 „In der Lohrbach“, 7. Änderung (Aufstellungsbeschluss) zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.

- 14.01.2017:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 16.01.2017 bis einschließl. 16.02.2017:**
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 16.01.2017** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 16.02.2017 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung.
- 29.06.2017** Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 29.06.2017 geprüft und beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- 29.06.2017** Beschlussfassung des Entwurfes zum Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.
- 17.07.2017:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 25.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017:** Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 20.07.2017** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **25.08.2017** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 14.12.2017:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.5.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst

die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- die Traufwand- und die Firsthöhe wurde anhand der angrenzenden Gebäudehöhen angepasst
- die Planzeichnung wurde um eine Vermaßung ergänzt

Textteil zum Bebauungsplan:

- Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde ergänzt
- Hinweis zu Bodendenkmälern wurde korrigiert
- Die Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen wurde entfernt
- Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A wurde ergänzt.
- Es wurde ein Hinweis zu Pflanzabständen ergänzt.
- Der Hinweis zur Versickerung wurde korrigiert.
- Ein Hinweis zum Grundwasser wurde ergänzt.
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde ergänzt.
- Der Hinweis zu Kampfmitteln wurde ergänzt.

Begründung:

- Die Begründung zur Festsetzung der GRZ Überschreitung wurde ergänzt
- Die Begründung der Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen wurde entfernt
- Die Begründung der Festsetzungen wurde ergänzt
- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt
- Die Begründung wurde im Kapitel „Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan“ korrigiert

- Die Begründung wurde im Kapitel „Planungsanlass“ um einen Straßennamen korrigiert
- Die Begründung wurde im Kapitel „Umweltschützende Belange“ ergänzt.
- Die Begründung wurde um Informationen zu Dichtewerten ergänzt.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergänzt.

- Die Maßnahmenkarte wurde angepasst.
- Der Umweltbericht wurde zu den Ausführungen zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ergänzt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Konkretisierungen des Bebauungsplanes. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergaben sich hieraus keine:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- die Rechtsgrundlagen wurden ergänzt und angepasst, indem auf die Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB hingewiesen wird.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Der Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz wurde angepasst
- Der Hinweis zum Denkmalschutz wurde um die korrekte Rechtsgrundlage angepasst
- Verschiebung des Hinweises C. 5.1 in den Abschnitt B und Ergänzung um die Einleitung in den Meerbach bzw. in das örtliche Kanalnetz
- Konkretisierung des Abschnitts A, Nr. 8.4 um die Anlage der Retentionsmulde

Begründung:

- Kapitel 2 wurde um die relevanten übergeordneten Planungen zum Teilgeltungsbereich 2 ergänzt.
- Kapitel 6 wurde berichtigt im Hinblick zur Auflistung weiterer Bestandteile der Bauleitplanung
- Ergänzung der Wasserbedarfsermittlung im Kapitel 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“
- Konkretisierung des Hinweises zu den Wasserschutzgebieten im Kapitel 3.3.2
- Ergänzung der Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Kapitel 3.1.1

Umweltbericht:

- die Ausführungen zum Immissionsschutz wurden ergänzt
- die Kopfzeile des Umweltberichtes wurde redaktionell korrigiert
- die Angabe bzw. Aussage zu den Ertragsmesszahlen wurde redaktionell berichtigt.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist weitgehend durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Kreuzerstraße vorgegeben.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich des Kreuzerstraße ausreichend gegeben.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentwässerung des Grundstückes besteht neben einer Versickerung des Niederschlagswassers, aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Meerbach, ebenfalls die Möglichkeit einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter. Sollte weder eine Versickerung, noch eine Einleitung in den Meerbach aus gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Gründen möglich sein, besteht weiterhin die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiete: 25 Wohneinheiten¹ / ha,
2,05 Einwohner / Wohneinheit²

WR Gebiet: 1.860 m²

Einwohner: = 0,186 ha * 25 WE/ha = 4,65 WE * 2,05 E/WE = **10 Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann³ berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Einwohner:

Mittlerer Tagesbedarf (Qd): 10 E * 120 l/Ed = 1.200 l = 1,20 m³

Jahresbedarf: 1,20 m³ * 365d = **438 m³**

¹ Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 25WE – 40WE pro ha im ländlichen Bereich.

² Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt.

³ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden : Vieweg.



Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor $f_d = 2,05$
 $1,20 \text{ m}^3 * 2,05 = \mathbf{2,46 \text{ m}^3}$

Aufgrund des geringen Mehrbedarfs an Trinkwasser kann hinreichend gesichert angenommen werden, dass die Wasserversorgung für das Gebiet über das bestehende Netz sichergestellt ist.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist an bestehende innerörtliche Straßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden. Die Kreisstraße K 58 „Märkerwaldstraße“ stellt die Verbindung zur Bensheimer Innenstadt dar. Von dort aus kann die Autobahn A 5 erreicht werden. Die überregionalen Verkehrswege sind damit direkt und innerhalb kurzer Wege gut zu erreichen.

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch die Kreuzerstraße im Osten. Durch die zusätzlichen Bauplätze wird ein geringfügiger Kfz-Mehrverkehr erzeugt. Da es sich hierbei um lediglich maximal 4 Wohneinheiten (aufgrund der Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen und maximalen Anzahl an Wohneinheiten) handelt, kann dieser jedoch ohne zusätzliche öffentliche Maßnahmen am bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und

Detailierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB).

3.2.2 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG wurde auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenzialen beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da keine Hinweise auf eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Grünlandfläche vorlagen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kap. 4.5.1 behandelt. Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG wurden folgende Maßnahmen nach § 9 (2) Nr. 20 in den Festsetzungsgehalt und in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen:

- Erhalt der Gehölzbestände am südlichen, südwestlichen und westlichen Rand des Plangeltungsbereichs
- Begrünungsfestsetzungen auf den Grundstücksfreiflächen
- Kompensationsfläche (1 Teilgeltungsbereich): Extensive Grünlandnutzung (Mahd oder Beweidung durch Schafe), Pflanzung von Obst-/Laubbäumen
- Entwicklung der Bachuferbereiche
- Festsetzung von nach unten abstrahlender Beleuchtung
- Empfehlung zur Installation von Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse
- Kompensationsfläche 2. Teilgeltungsbereich: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im FFH-Gebiet „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306)

3.2.3 Umweltschaden

Ein Umweltschaden ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG. Danach liegt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadengesetzes (USchadG) vor, wenn der Schaden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt nicht vor, wenn Tätigkeiten nach § 34 BNatSchG einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterworfen wurden, wenn eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde,



ein zulässiger Eingriff gemäß § 15 BNatSchG oder aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde.

Diesen Zulassungen kommt haftungsausschließende Wirkung im Sinne des § 19 Abs. 1 BNatSchG zu, wenn die nachteiligen Auswirkungen der Tätigkeiten auf die Arten und natürlichen Lebensräume in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ermittelt wurden.

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG liegt demnach kein Umweltschaden vor, wenn bei Betroffenheit einer relevanten Art im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt werden, welche die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten oder wiederherstellen.

3.2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen und die Inanspruchnahme einer Fläche, die bislang als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt war (Streuobstwiese gem. BP „In der Lohrbach“, 2. Änderung und 4. Änderung) zu erwarten.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im vorhandenen Zustand und im Planzustand. Der Bewertung der Nutzungstypen liegt die Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 zugrunde. Dabei ist der planrechtliche Zustand „Streuobstwiese“ der Fläche gem. Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde zu legen, auch wenn die reale Nutzung nicht mit dem planrechtlichen Bestand übereinstimmt.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil erheblich beeinträchtigen können. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartige geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen zur Aufwertung der naturhaushaltlichen Funktionen (Nutzungsextensivierung, Gehölzpflanzungen) im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Eingriffs sowie durch eine externe Maßnahme in der Gemarkung Gronau kompensiert werden. Hierzu wird auf Kap. 6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

3.2.5 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 einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei den im Plangebiet vorzunehmenden Geländemodellierungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen und zwischenzulagern. 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 daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit 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.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.6 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum 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.

3.2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches 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.

3.2.8 Immissionsschutz

Die weitgehend bereits bestehende Nachbarschaftsbebauung lässt einen Zielkonflikt sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsab-



sicht verursacht werden könnten, nicht erkennen. Auch ist eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe, im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Sporthalle sowie ein Dorfgemeinschaftshaus. Grundsätzlich dient das Dorfgemeinschaftshaus als Heimstätte des gesellschaftlichen Lebens im dörflich geprägten Stadtteil Gronau. Als kommunale Gemeinschaftseinrichtung bildet das Dorfgemeinschaftshaus einen zentralen Ort für das kulturelle Miteinander und den politischen Austausch aller Bürger Gronaus. Diese Gemeinschaftseinrichtung darf vorrangig von den Bensheimer Vereinen, Organisationen, Verbänden, zugelassenen politischen Parteien, kirchlichen Vereinigungen und Privatpersonen benutzt werden. Überwiegend nutzen die soeben genannten Personengruppen das Dorfgemeinschaftshaus zu Tageszeiten oder in den frühen Abendstunden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Vereinshalle auch für Feierlichkeiten von Vereinen oder Privatpersonen zu nutzen. Diese Veranstaltungen können durchaus auch bis in den Nachtzeitraum hinein andauern, wobei es zu Emissionen kommen kann. Allerdings müssen sich die Nutzer an die Benutzungs- und Gebührenverordnung des Dorfgemeinschaftshauses Gronau halten. In der Benutzungs- und Gebührenverordnung wird auf Lärmbelästigung hingewiesen. Demnach werden die Nutzungszeiten sowie die damit verbundenen Auflagen vom Magistrat der Stadt Bensheim im Einvernehmen mit dem Ortsbeirat Gronau festgelegt und den Nutzern der Gemeinschaftseinrichtung in den vertraglichen Regelungen zur Kenntnis gegeben. So sind auch die gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung von Lärm zu beachten. Zusätzlich wird in der jeweiligen Terminbestätigung auf Lärmbelästigung hingewiesen. So ist es verboten, in der Zeit von 21:00 - 07:00 Uhr, sowie in der Mittagszeit von 13:00 - 15:00 Uhr, Lärm zu verursachen, durch den andere belästigt werden. Der Nutzer hat sicherzustellen, dass keine Lärmbelästigung erfolgt. Grundsätzlich sind ab 22:00 Uhr Fenster und Türen geschlossen zu halten. Sollten sich die Nutzer an diese Vorschrift nicht halten, behält sich die Stadt den Abbruch der Veranstaltung sowie die Ahndung der Ordnungswidrigkeit nach § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz (OwiG) mit einer Geldbuße vor. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser nicht in Ruhezeiten gestört werden.

Abgesehen davon soll an dieser Stelle auch angemerkt werden, dass die Veranstaltungen überwiegend innerhalb von geschlossenen Räumlichkeiten stattfinden, da kein größerer und geeigneter Außenbereich vorhanden ist. Geparkt wird direkt angrenzend an die Märkerwaldstraße 81, vor dem Dorfgemeinschaftshaus. Demnach befindet sich der Parkplatz auf der dem Plangeltungsbereich abgewandten Seite und wird durch die beiden baulichen Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses und der Sporthalle räumlich abgeschottet. Die bestehenden Gebäude dienen gleichzeitig als Lärmriegel gegen Parkplatzlärm. Auch die Nutzung der Sporthalle findet innerhalb der Räumlichkeiten statt, da nicht genügend große Außenbereichsflächen für sportliche Zwecke vor Ort vorhanden sind. Direkt an der südlichen Seite der Sporthalle ist eine kleine Freifläche, die als Gartenfläche genutzt wird, vorhanden. Diese ist durch Gehölze bepflanzt und bietet aufgrund der geringen Größen keinen Raum für sportliche Zwecke. Somit kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass keine Veranstaltungen außerhalb von Gebäuden direkt angrenzend an das Plangebiet stattfinden werden. Gleichzeitig greift im Hinblick auf die bestehende Lärmsituation das Gebot der gegenseitigen Rücksicht-

nahme bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Demnach nach haben schutzbedürftige Nutzungen und emissionsträchtige Nutzungen Rücksicht aufeinander zu nehmen. Grundsätzlich werden durch den Bebauungsplan keine neuen Konflikte ausgelöst. Es wird vielmehr eine seit längerem bestehende Situation vorgefunden.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist, aus den oben aufgeführten Gründen, nicht erforderlich.

3.2.9 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnet und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des



Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Zudem müssen jegliche Festsetzungen städtebaulich begründbar sein. Diese Begründung ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Erschließung von lediglich zwei Baugrundstücken. Im Verhältnis zum Aufwand der Realisierung von klimaschutzrelevanter Maßnahmen ist die zu erzielende Wirkung, bei lediglich zwei Bauplätzen, sehr gering. Die Wirkung der Festsetzungen müsste die bereits für Bauherren verbindlichen Vorgaben der Energienutzungsverordnung (EnEV) überschreiten, damit deren Aufnahme in den Bebauungsplan und somit die Einschränkung der zukünftigen Bauherren begründet werden kann. Aufgrund dieser fehlenden Verhältnismäßigkeit ist es nicht zumutbar die zukünftigen Bauherren im Rahmen deren Gestaltungsspielraum dermaßen einzuschränken bzw. ihnen hohe zusätzliche finanzielle Aufwendungen aufzubürden. Aus diesem Grund wird von verbindlichen Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB abgesehen.



3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Im Nordwesten tangiert der Meerbach den Geltungsbereich. Gemäß Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Bensheim ist die Gewässerstrukturgüte als „vollständig verändert“ und die Gewässergüte als „gering belastet“ eingestuft. Von vorhabenbedingten Eingriffen ist jedoch der Meerbach nicht betroffen. Allerdings erfolgt im Rahmen der Eingriffskompensation entlang eines Gewässerabschnitts des Meerbachs eine Ufersaumentwicklung, die einerseits eine Pufferfunktion zum Gewässer erfüllt und darüber hinaus eine naturnahe Uferstruktur fördert.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Vorhabengebiet (1. Teilgeltungsbereich) befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der 2. Teilgeltungsbereich (Kompensationsfläche) liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III für die Gewinnungsanlagen Stadt Bensheim, Stadtteile Gronau, Hochstädten und Wilmshausen. Aus dem Festsetzungsgehalt ergeben sich keine Widersprüche zum Grundwasserschutz. Die entsprechende Verordnung vom 15.11.1985 (StAnz. 51/1985 S. 2327) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie im § 81 Hessische Bauordnung (HBO). Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen.



4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von im WR zulässigen und ausnahmsweise Nutzungen vorgenommen.

Demnach sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im WR sonst ausnahmsweise zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe, Läden und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen die städtebauliche Integration derlei Nutzungen im räumlichen Umfeld nicht anzunehmen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird mit $GRZ = 0,3$ als Obergrenze festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Lohrbach“, 4. Änderung setzt für die östlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls eine $GRZ = 0,3$ als Obergrenze fest, sodass die bestehende Bebauung unter Einhaltung dieser planungsrechtlichen Vorgabe errichtet wurde. Durch die Einschränkung der GRZ auf max. $0,3$ kann gewährleistet werden, dass sich die Grundflächen neuer Bauvorhaben in das bestehende Siedlungsgefüge einbinden und somit eine gebietsverträgliche Ortsrandgestaltung entsteht.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 m^2 überschritten werden darf. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten. Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des bestehenden Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung soll gewährleistet werden, dass der Versiegelungsgrad gering gehalten wird. Zudem sollte der Übergang zur freien Flur harmonisch gestaltet werden. Aus diesem Grund wird die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) einschränkend festgesetzt.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der GRZ gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung.

Zur Bestimmung der zulässigen Obergrenzen für die äußere Kubatur baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) sowie der Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als der höchste Punkt des Gebäudes bestimmt. Die maximal zulässigen Höhen zur Traufwand und First orientieren sich an der Umgebungsbebauung und werden als Maximalwerte in Meter über Normalnull festgesetzt (m ü. NN). Für die Bestimmung dieser wurden die Traufwand- und die Firsthöhen der angrenzenden Gebäude vermessen und zur Überprüfung eine fixe geodätische Höhe eines Kanaldeckels (179,33 m ü. NN) im Bereich des Wendehammers in der Kreuzerstraße herangezogen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Gleichzeitig wird durch die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen ein harmonischer Übergang in die freie Flur ermöglicht.

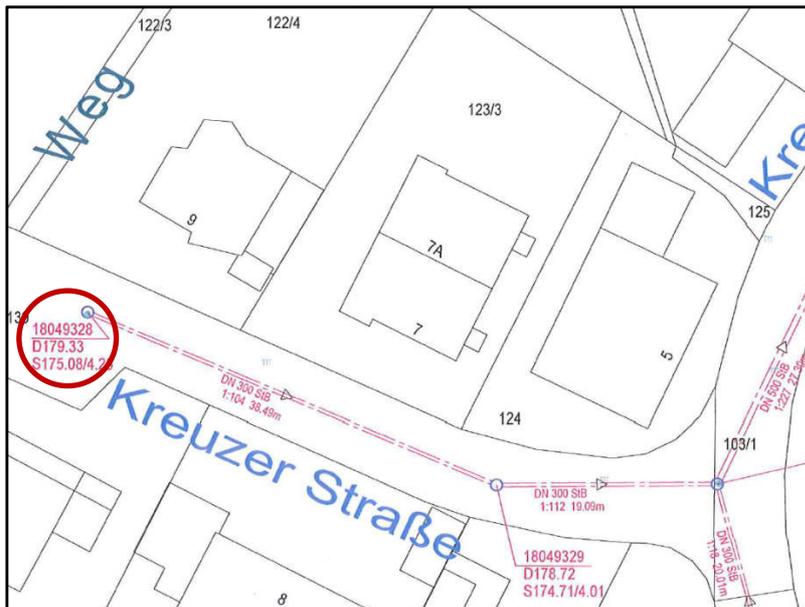


Abbildung 12 Auszug aus dem Kanaldeckelplan der Stadt Bensheim; Rote Umrandung: Für die Ermittlung maximal zulässiger Höhen herangezogener Kanaldeckel

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen, wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist. Hierbei wird ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt, um eine bestmögliche Flexibilität bei der Positionierung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des bestehenden Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung bzw. der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Lohrbach“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit die Befahrbarkeit des Flurstücks Nr. 54/1 der Flur 6 gewährleistet bleibt, wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche darf aus demselben Grund nicht durch hochbauliche Anlagen überbaut werden. Hierfür wird festgesetzt, dass die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche von baulichen Anlagen und Baumpflanzungen freizuhalten ist.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Grund des stark bewegten Geländes soll somit eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Stellplätzen ermöglicht werden. Dennoch wird die Versiegelung durch Stellplätze bzw. Nebenanlagen mit Hilfe der Festsetzung der GRZ-Überschreitung eingeschränkt.

Untergeordnete Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern deren Volumen nicht höher ist als 30 m³. Durch diese Festsetzung sind die zuvor genannten Nebenanlagen, wie z.B. Schuppen oder Gartenhäuschen, zwar zulässig, dennoch wird die Grundfläche bzw. das Volumen eingeschränkt. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang von der bestehenden Siedlung zur freien Flur gewährleistet werden.

4.1.5 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, hier zwei Wohnungen pro Wohngebäude, wird begrenzt. Grund hierfür ist eine Begrenzung bzw. Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie eine dem Gebiet nicht angepasste Einwohnerdichte.

4.1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebieterschließung festgesetzte Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die zukünftige Erschließung über die Kreuzerstraße erfolgen soll. Ebenfalls werden die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB, auf Grund der Festsetzung zur örtlichen Verkehrsfläche, neben der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grund-



stücksflächen, erfüllt. Hierdurch können Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung) sein.

4.1.7 Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende LED Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung nicht zulässig.

Durch die Entwicklung eines Ufersaums auf Fläche A gemäß Plandarstellung, wird der gesamte Uferbereich aufgewertet sowie die Habitatfunktion gesichert. Die Fläche ist alle 2 Jahre im Spätsommer zu mähen und darüber hinaus der Eigenentwicklung zu überlassen. Grundsätzlich erfolgt durch die Festsetzung einer extensiv gepflegten Wiese sowie der damit verbundenen extensiven Mahd auf Kompensationsfläche A, aufgrund der extensiven Folgenutzung, eine Aufwertung der in Rede stehenden Fläche. Somit wird die Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes gefördert. Um die Möglichkeit der Einleitung in den Meerbach auch planungsrechtlich zu verdeutlichen, ist eine naturnah modellierte und begrünte sowie extensiv gepflegte Retentionsmulde ausdrücklich innerhalb der Fläche A zulässig.

Die Kompensationsfläche B befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“. Die hierfür festgesetzte Maßnahme trägt zur Vernetzung von Lebensräumen und Verbesserung der Habitatqualität und Umsetzung der Entwicklungsziele im FFH-Gebiet bei. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten extensiven Folgenutzung und der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung für das Natura 2000 Gebiet erfolgt auch in diesem Bereich eine Aufwertung der Fläche.

4.1.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen

An den nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs grenzt das Fließgewässer „Meerbach“ an den Plangeltungsbereich. Der Meerbach weist an der Nordseite des Geltungsbereiches eine starke Anlandungstendenz auf, welche (im mehrjährigen Abstand) geräumt werden muss. Aus diesem Grund muss der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans die Befahrbarkeit des Flurstücks Nr. 54/1 der Flur 6 gewährleisten. Hierfür werden sowohl zeichnerisch als auch textlich Festsetzungen zu den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen getroffen.



4.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen die Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen festgesetzt. Auf der im Planteil dargestellten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Dies soll in erster Linie zum weitest möglichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände beitragen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen, die im Folgendem beschrieben werden.

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Lohrbach“, 4. Änderung aufgegriffen, um so zu gewährleisten, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsgefüge einbinden. Hierdurch erfolgt auch eine gebietsverträgliche Gestaltung des Ortsrandes in Gronau.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einfriedungen wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Lohrbach“ aufgegriffen und die betreffenden Maßgaben in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes übertragen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen. Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze/Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden



kann. Wasserundurchlässige Oberflächen sind dennoch für barrierefreie Stellplätze zulässig. Das Niederschlagswasser ist dann seitlich abzuleiten und zu versickern. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Zur Reduzierung eines vollständig versiegelten Bodenanteils innerhalb des Plangebietes sind private Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgärten anzulegen. Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Wärmeinseleffekt minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur ermöglicht.

4.2.5 Verwertung und Umgang mit Niederschlagswasser (§37 Abs. 4 HWG)

Um sicher zu stellen, dass eine Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers vorrangig vor einer Einleitung in die örtliche Kanalisation geprüft und umgesetzt wird, ist im Teil B des Textteils zum Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke versickert oder in den Vorfluter (hier: Meerbach) geleitet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sollten dem wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe entgegenstehen so kann das Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation geleitet werden.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Artenschutz



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

- Allgemeine Wohngebiete (WR)	1.860 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	246 m ²
- Kompensationsfläche	5.561 m ²
<hr/>	
Summe Geltungsbereich (1. Teilgeltungsbereich)	7.667 m ²



6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

Planteil zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

Textteil zum Bebauungsplan

Umweltbericht

Bestandskarte im Maßstab 1:1.000 / 1:2.000

Karte Landespflegerische Maßnahmen 1: 1.000 / 1:2.000

Anlage:

Exemplarische Schnitte im Maßstab 250

aufgestellt:

Lorsch, den 13.06.2018

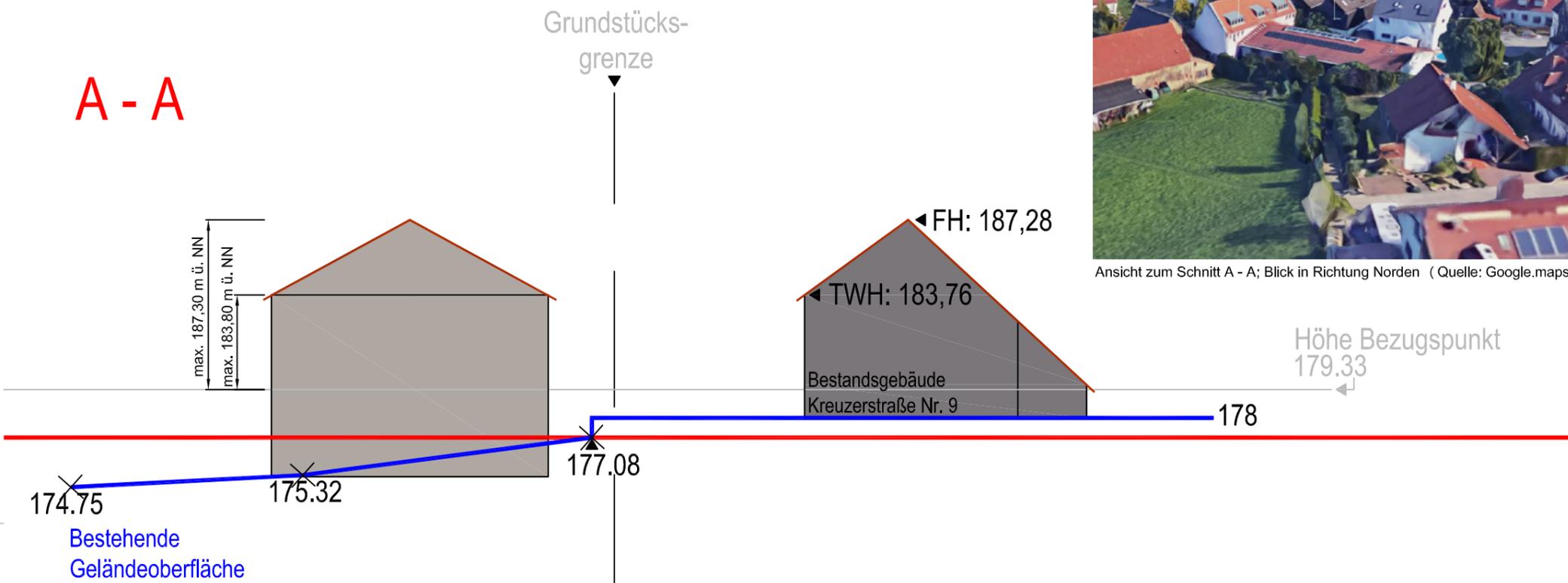
M.Eng. Katharina Mack

Bebauungsplan BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änderung

Gemarkung Gronau, Flur 6, Nrn. 54/1 und 139 (teilweise)

Stadt Bensheim

Schnitt A - A

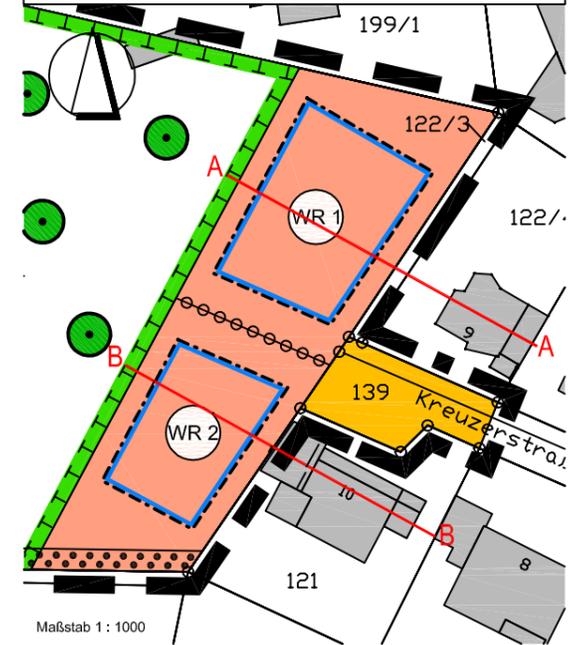


Ansicht Schnitt A - A



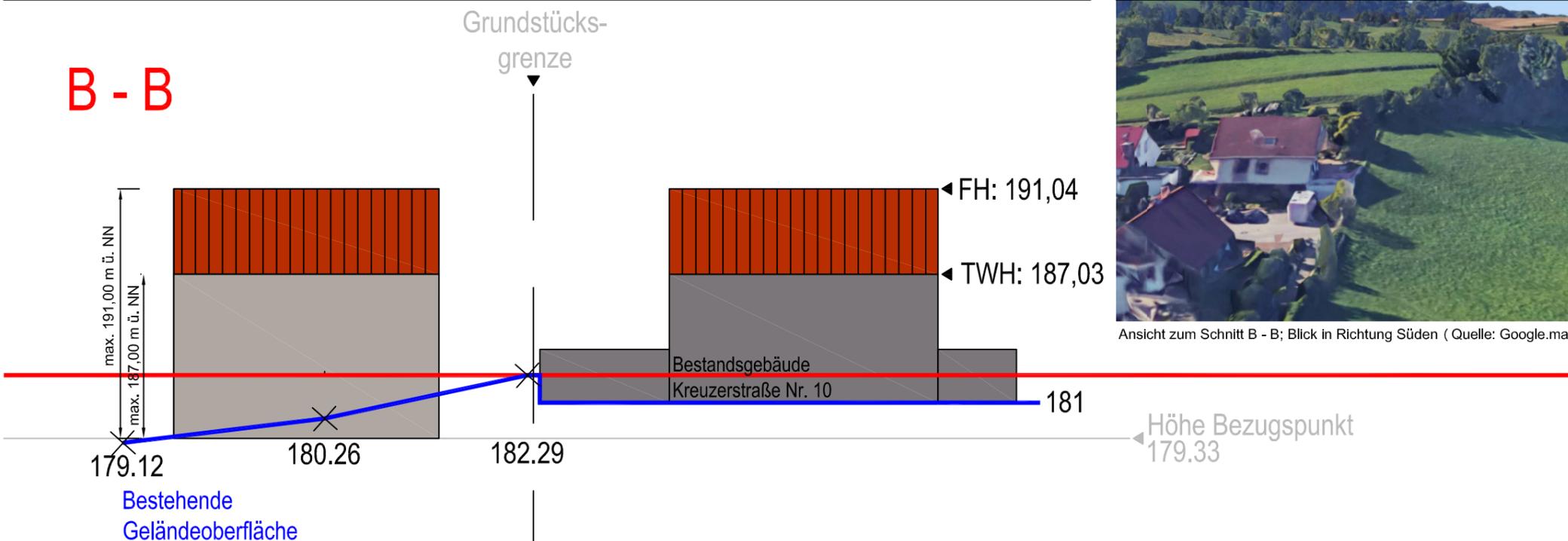
Ansicht zum Schnitt A - A; Blick in Richtung Norden (Quelle: Google.maps)

Auszug Bebauungsplan



Die Höhenangaben sind als Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) angegeben.

Schnitt B - B

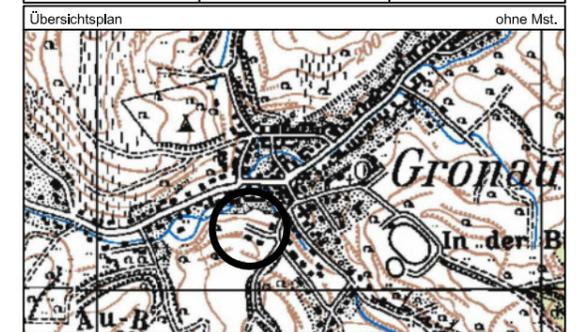


Ansicht Schnitt B - B



Ansicht zum Schnitt B - B; Blick in Richtung Süden (Quelle: Google.maps)

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2998-004-BG06-07		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.24P	gez. KM	Datum der letzten Änderung 13.06.2018



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan
BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änderung
Gemarkung Gronau, Flur 6

Anlage: Schnitte

Maßstab 1 : 250 Blatt 1 von 1

INFRAPRO

Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de





STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BG 6 „In der Lohrbach“ 7. Änderung

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2998-004-BG06-07

Umweltbericht

Satzung

Juni 2018

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
———— Projektlösungen

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon: 06251 – 584783-0

Fax: 06251 – 584783-1

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis:

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	4
3	BESTANDSAUFNAHME DER ASPEKTE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
3.1	Lage und Naturraum	6
3.2	Schutzgut Boden.....	7
3.3	Schutzgut Wasser	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft	9
3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	10
3.6	Schutzgut Landschaft.....	12
3.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	12
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
4	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG	15
4.1	Wirkfaktoren	15
4.2	Schutzgut Boden.....	16
4.3	Schutzgut Wasser	17
4.4	Schutzgut Klima und Luft	17
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	19
3.2.5	Umweltschaden.....	23
4.6	Schutzgut Landschaft.....	23
4.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	24
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
5	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NULL-VARIANTE	28
6	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG	28
7	VERMEIDUNGS- , VERRINGERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	33
7.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	33
8	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
9	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	37



10	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	37
11	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	38
12	ANLAGEN.....	40

Anlagen

- Karte Biotoptypen Bestand im Maßstab 1:1.00 / 1:2.000
- Karte Landespflegerische Maßnahmen im Maßstab 1:1.000 / 1:2.000

1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BG 6 „In der Lohrbach“ 7. Änderung und der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine wohnbauliche Nutzung eines Grundstückes im südlichen Bereich der Gemarkung Gronau, westlich der Kreuzerstraße geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Gronau, Flur 6, Nr. 54/1 und 139 teilweise mit einer Flächengröße von rund 0,77 ha. Mit der gegenständlichen 7. Bebauungsplanänderung soll die bestehende Wohnbebauung an der Kreuzerstraße um zwei weitere Wohnbaugrundstücke in nordwestlicher Richtung erweitert werden.

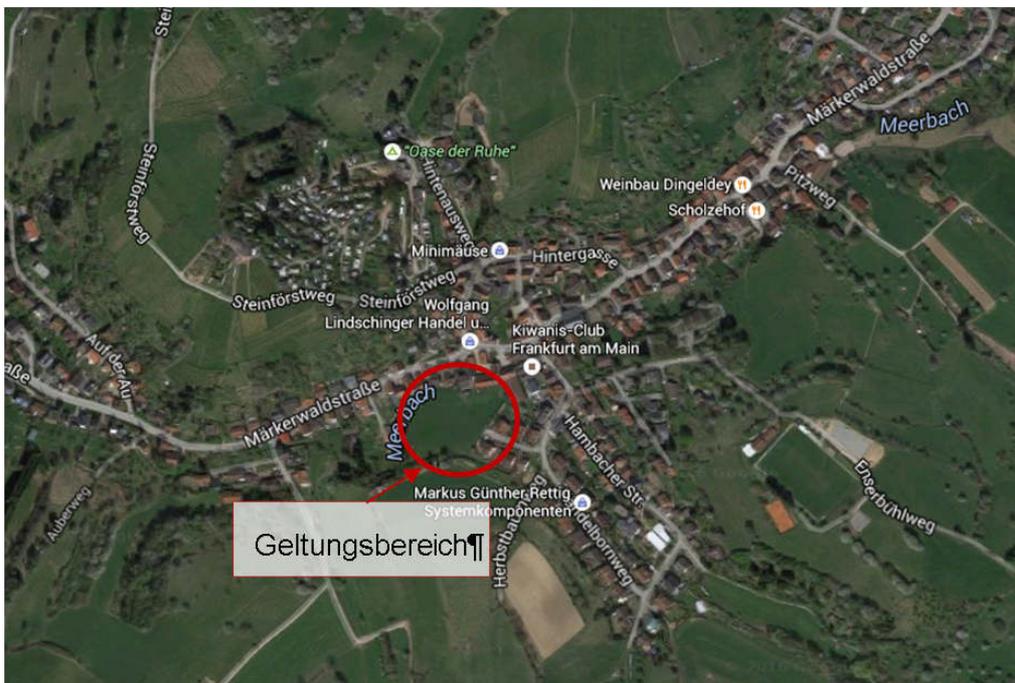


Abb. 1:

Luftbildauszug (Google Maps) - Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist z.T. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Lohrbach“ 6. Änderung. Dieser setzt die geplante Wohnbauflächenerweiterung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Streuobstwiese“, fest. Die Maßnahme wurde allerdings nie umgesetzt.

Der 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans (Kompensationsfläche B) befindet sich nordöstlich der Ortslage in der Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2. Hierzu wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft dar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsabsicht als „Wohnbaufläche“ sowie die restliche Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Im 2. Teilgeltungsbereich ist im FNP Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Das Aufstellungsverfahren erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB) und in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Fachziele des Umweltschutzes

Bodenschutz

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel.

Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

Gewässerschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“.

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Im Nordwesten tangiert der Meerbach den Geltungsbereich; er ist jedoch nicht von vorhabenbedingten Eingriffen betroffen.

Schutz von Natur und Landschaft

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert in seinen allgemeinen Grundsätzen den Schutz von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und die dauerhafte Sicherung

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft



als Ziel.

Das Plangebiet (1. Teilgeltungsbereich) liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zu Natura 2000 Gebieten im weiteren Umfeld sind nicht erkennbar. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG sind ebenfalls nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Die dem Bebauungsplan zugeordnete Kompensationsfläche B im 2. Teilgeltungsbereich befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306).

Innerhalb des FFH-Gebiets sind folgende FFH-Lebensraumtypen dokumentiert:

- LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen
- LRT 8150 Silikatschutthalden der kollinen bis montanen Stufe
- LRT 9180 Schlucht- und Hangmischwälder
- LRT91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
- LRT 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation

Ziel der Gebietsausweisung ist die Erhaltung der Fließgewässer mit ihrer Unterwasservegetation und der begleitenden Erlen-Eschenwälder sowie Sicherung der vorh. Populationen des Großen Wiesenknopfes und des Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch Sicherung von Feuch- und Frischgrünland und eine extensive Wiesennutzung.

Zu einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten wird auf Kap. 4.5.1 verwiesen.

Klimaschutz

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Satz 2 ist die Klimaschutzklausel verankert. Hiernach sind in Bauleitplänen die Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu berücksichtigen (§ 1a, Abs 5 BauGB).

Immissionsschutz

§ 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) definiert als Ziele den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser und Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen. Es beinhaltet weiterhin die „... Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft...“ sowie den „Schutz und die Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen...“ durch genehmigungsbedürftige Anlagen.

Denkmalschutz

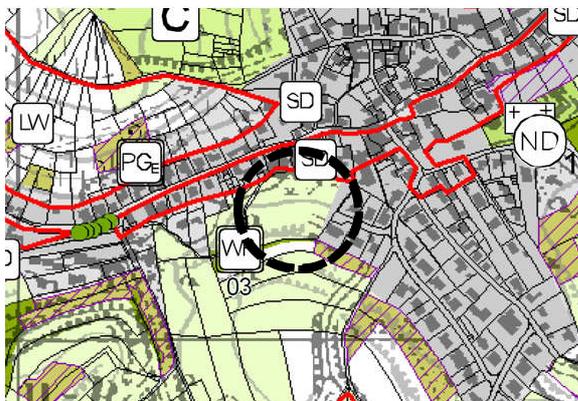
Gemäß § 1 (1) des hessischen Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler ist die „Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“

Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.

Fachziele des Landschaftsplans (Entwurf)

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans¹ der Stadt Bensheim stellt für den 1. Teilgeltungsbereich den Erhalt von Grünland frischer Standorte dar. Weiterhin ist der Erhalt der Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Zielaussage formuliert. Für den 2. Teilgeltungsbereich (Kompensationsfläche) stellt der Landschaftsplan Grünland frischer Standorte und die Freihaltung als Offenland aus landespflegerischen Gründen dar. Die Fläche ist aufgrund der Lage im FFH-Gebiet als Teil eines Gebiets für die prioritäre Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen (biotopgerechte Pflege oder Bewirtschaftung, insb. Mahd) dargestellt.

1. Teilgeltungsbereich



2. Teilgeltungsbereich

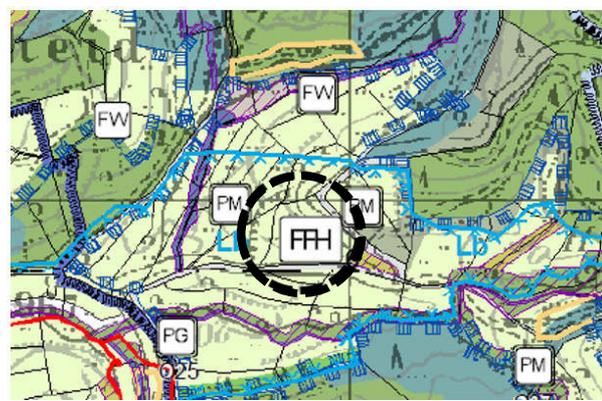


Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf der Entwicklungskarte des Landschaftsplans

3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

3.1 Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich am Rand der naturräumlichen Einheit „Lautertal“ (145.05) im Übergang zum Krehberg-Odenwald (145.5), die Untereinheiten des „Vorderen Odenwaldes“ (145)

¹ BHM (2012): Landschaftsplan der Stadt Bensheim. Darmstadt



darstellen. Im Westen bildet die Bergstraße den Übergang vom Odenwald zur Hessischen Rheinebene.

Das Relief des Vorderen Odenwaldes ist geprägt durch ein kuppig-waldreiches Bergland mit Höhen zwischen 350 und 500 m. Im Offenland überwiegt relief- und bodenbedingt die Grünlandnutzung auf lehmig-sandigen Böden, die sich v.a. entlang der Talhänge und den Gewässerauen erstrecken. Das Waldbild ist von Buchenwäldern und Laubmischwäldern gekennzeichnet.

3.2 Schutzgut Boden

Der natürlich gewachsene Boden erfüllt nach § 2 (2) BBodSchG folgende Funktionen im Naturhaushalt:

1. Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

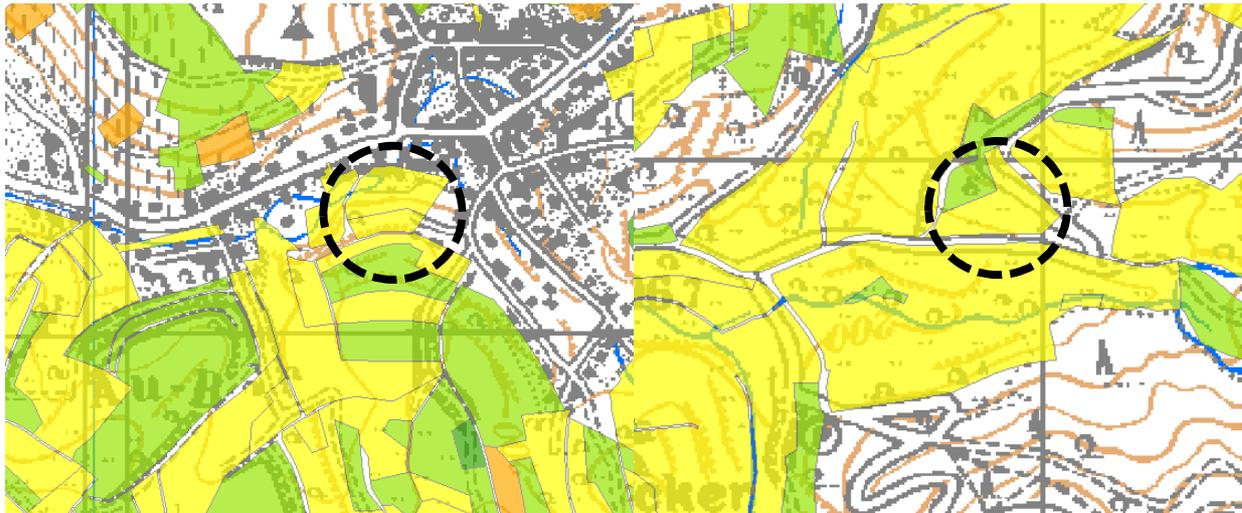
Dem natürlich gewachsenen Boden kommt damit grundsätzlich eine hohe Bedeutung im Naturhaushalt zu, da der Boden ein endliches Gut darstellt und seine Funktionen nicht ersetzbar sind.

Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung im Untersuchungsraum bilden pleistozäne Sedimente aus Löss, die dem kristallinen Grundgebirge auflagern. Im Zuge der Bodenbildung verwittern sie zu Pararendzinen und Parabraunerden. Aus den bodenchemischen und bodenphysikalischen Eigenschaften resultieren eine hohe nutzbare Feldkapazität, ein hohes Sorptionsvermögen für Nährstoffe und Rückhaltevermögen für infiltrierte Schadstoffe und eine gute natürliche Basenversorgung. Den Böden im Untersuchungsraum wird deshalb ein hohes Ertragspotenzial beigemessen (Quelle: Bodenvierer Hessen). Allerdings ergeben sich aus der Geländetopografie erhebliche Einschränkungen für eine landwirtschaftliche, insbesondere ackerbauliche Nutzbarkeit. Die lösshaltigen Böden besitzen aufgrund ihrer Textur und Gefügeeigenschaften eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Wasser und mechanischer Belastung, was in Kombination mit der Reliefenergie zu einer erhöhten Erosionsgefährdung führt. Aus diesem Grund findet im Geltungsbereich ausschließlich eine Nutzung als Grünland statt.

Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, die den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (ermittelt aus den Kriterien Lebensraumfunktion, Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium) bewertet, stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet gemäß nachstehender Abbildung insgesamt als „mittel“ bzw. „mittel“ und „gering“ ein (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de).

1. Teilgeltungsbereich

2. Teilgeltungsbereich



Bodenschutz in der Planung

Bodenfunktionsbewertung

Funktionserfüllungsgrad

-  0 - nicht bewertet
-  1 - sehr gering
-  2 - gering
-  3 - mittel
-  4 - hoch
-  5 - sehr hoch

Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung mit Lagedarstellung der Plangeltungsbereiche

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Verkehrsflächen und baulich bereits beanspruchten Flächen sowie durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, aus der sich folgende Beeinträchtigungen ergeben können:

- Gefügezerstörung und Bodenverdichtung durch Bodenbearbeitung
- Ökologische Verarmung der Bodenfauna und Flora
- Potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in das System Boden/Wasser

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich



für den Plangeltungsbereich (1. Teilgeltungsbereich) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Östlich des 2. Teilgeltungsbereich befindet sich laut Darstellung des Landschaftsplans eine Altfläche, die nicht näher differenziert ist (vermutlich Altablagerung), die von der Maßnahme aber nicht direkt betroffen ist.

3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bilden kristalline Gesteine des Odenwaldes die grundwasserführende Schicht. Grundwasservorkommen sind dort auf einzelne Klüfte beschränkt und treten an Hangeinschnitten als Quellen zu Tage. Im Bereich der Talböden sind weiterhin Grundwasservorkommen innerhalb kiesiger Sedimentschichten der Bachauen zu erwarten.

Die hydrogeologische Standortkarte von Hessen stuft die Grundwasserergiebigkeit insgesamt als gering und die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel ein. Das Plangebiet (1. Teilgeltungsbereich) liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der 2. Teilgeltungsbereich (Kompensationsfläche) befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III a (erweiterte Schutzgebietszone). Daraus resultiert eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen, der durch Beachtung der Verbote der Grundwasserschutzgebietsverordnung Rechnung zu tragen ist. Die zugehörige Brunnenanlage des Trinkwasserschutzgebiets befindet sich in der Bachaue des Meerbachs oberhalb der Ortslage.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Der Meerbach tangiert den 1. Teilgeltungsbereich im Nordwesten. Er ist in diesem Abschnitt naturfern ausgebildet. Gemäß Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Bensheim ist die Gewässerstrukturgüte als „vollständig verändert“ und die Gewässergüte als „gering belastet“ eingestuft.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Lage an der Bergstraße ist klimatisch begünstigt und zeichnet sich durch höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Niederschläge gegenüber den im Osten angrenzenden Odenwaldhöhen aus. Aufgrund des insgesamt hohen Besiedlungsdichte und der Lage im Ballungsraum Rhein-Neckar ist das Plangebiet Teil eines Raumes, der sowohl thermisch als auch im Hinblick auf verkehrs- und siedlungstypische Emissionen als vorbelastet einzustufen ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Seitental, das aus dem Odenwald in die Rheinebene führt und somit in einem klimatischen Übergangsbereich zwischen Odenwald und klimatisch begünstigter Bergstraße.

Die lokalklimatische Situation wird durch Relief, Vegetationsbedeckung und Bodennutzung bestimmt, die durch unterschiedliche Oberflächen- und Verdunstungseigenschaften zu kleinräumigen Luftmassentransporten und Ausgleichsströmungen führen. Dabei stellen die überwiegend versiegelten Siedlungsflächen und die Verkehrsflächen Bereiche mit erhöhter Temperaturbelastung dar.

Darüber hinaus unterliegt der Odenwaldrand den ballungsraumtypischen Emissionen aus Verkehr, Industrie und Gewerbe, die vermehrt durch die vorherrschende westliche Windrichtung



aus dem Rhein-Neckar-Raum in die west-ost orientierten Nebentäler eingetragen werden. Zugleich stellen die waldfreien Flanken dieser Täler Bildungsflächen für Kaltluft und die bewaldeten Höhen Bildungsflächen für Frischluft dar, die in Gefällerrichtung abfließt und zur Frisch- und Kaltluftversorgung der Kernstadt beitragen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Eingriffsfläche ist ihre Bedeutung für das Orts- und Geländeklima gering.

3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Bestandssituation im Geltungsbereich geht aus der anliegenden Bestandskarte hervor. Das Untersuchungsgebiet wird intensiv als Mähwiese (Frischwiese) genutzt. Am südlichen Gebietsrand begrenzt eine gehölzbestandene Böschung (im Winterhalbjahr 2015/2016 auf den Stock gesetzt) den Geltungsbereich. Von dort aus fällt das Gelände in nördliche Richtung zunächst steil, in Richtung Bachaue zunehmend seichter ab und ist am Nordrand nahezu eben. Der Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Bensheim weist für die Fläche keine pflanzensoziologischen Besonderheiten auf und stuft sie als Grünland frischer Standorte ein. Auch im NATUREG-Viewer finden sich keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Plangeltungsbereichs.

Im Westen schließen an die geplanten Wohnbauflächen gleichartig genutzte Grünlandflächen an, die am westlichen Rand des plangegegenständlichen Flurstücks von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher heimischer Arten und Nadelbäume) begrenzt werden. Nordwestlich des Plangebiets grenzt die Grünlandfläche unmittelbar an die Aue des Meerbachs. Abschnittsweise ist ein Ufersaum mit einzelnen Gehölzen vorhanden, abschnittsweise grenzt die intensive Nutzung bis unmittelbar an die Bachparzelle. Entlang der Uferlinie befinden sich einzelne Kopfweiden.



geplante Wohnbaufläche (südl. Teil)



geplante Kompensationsfläche



geplante Wohnbaufläche (nördl. Teil)



Böschung entlang der Südgrenze

Abb. 3 Fotodokumentation Bestand

Die vom Eingriff beanspruchte Grünlandfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt und bietet nur eine geringe Vielfalt an Lebensraumstrukturen. Ökologisch bedeutsame Habitatfunktionen kommen v.a. den Gehölzen im Süden und westlich des Geltungsbeereichs sowie dem Meerbach und begleitenden Saumstrukturen zu. Für die plangegegenständliche Intensivwiese wird eine solche Bedeutung nicht attestiert. Sie ist vor allem als Teil des Nahrungsraums von Vögeln, Insekten, Kleinsäugetern und Niederwild einzustufen, die zeitweise im Rahmen von Biotopwechselbeziehungen genutzt wird. Eine essenzielle Bedeutung des Grünlandbestandes, insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung substanzieller Habitatfunktionen und den Erhalt von Populationen streng oder besonders geschützter Tierarten, wird nicht erwartet.

Allgemein unterliegt die Tierwelt im Plangebiet und dessen Umfeld störoökologischen Effekten durch Siedlungsrandeinflüsse, so dass vor allem mit Vorkommen synanthroper Arten zu rechnen ist.



Biologische Vielfalt

Der Grünlandbestand im Plangebiet (1. Teilgeltungsbereich) ist gekennzeichnet durch geringe Vielfalt der Arten aufgrund der intensiven Nutzung und Flächenpflege.

Insgesamt stellen sich die an den Siedlungsraum angrenzenden Freiflächen jedoch als überwiegend strukturreich und kleingliedrig dar, so dass im räumlichen Zusammenhang mit umliegenden Flächen von einer mittleren biologischen Vielfalt und mittleren Bedeutung für die Vernetzung von Lebensräumen ausgegangen werden kann.

3.6 Schutzgut Landschaft

Der Übergang vom Odenwald zur Bergstraße ist durch zahlreiche Täler, u.a. das Tal des Meerbachs zerschnitten. Die topografische Situation bedingt einen überwiegend kleingliedrigen Wechsel von Relief und Nutzungsformen an den Talflanken. Die Ortslage, die sich als Straßendorf in West-Ost Richtung erstreckt, wird durch eine halboffene Kulturlandschaft an den mittleren und oberen Talhängen flankiert. Außerhalb der Siedlungen prägt Grünlandnutzung das Meerbachtal und seine Seitenarme. Aus dem Relief und der Nutzungsverteilung resultiert eine hohe landschaftliche Eigenart und Vielfalt. Da Gronau nicht an einer Durchgangsstraße liegt, sind verkehrsbedingte Störeinflüsse gering. Die Wald und Offenlandflächen im Umfeld der Ortslage besitzen einen hohen Erholungswert und sind, auch aufgrund der geringen landschaftlichen Vorbelastungen, bedeutsame Räume für die naturbezogenen Erholung.

3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Mensch

Der siedlungsnahe Freiraum dient der ortsansässigen Bevölkerung als Naherholungsraum. Die plangegegenständliche Fläche (1. Teilgeltungsbereich) ist diesbezüglich jedoch nicht von besonderer Bedeutung, da sie nicht durch das Wegenetz für Erholungsuchende erschlossen ist. Die nächstgelegene Bebauung mit Wohnfunktion befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an der Kreuzerstraße.

Der 2. Teilgeltungsbereich ist Teil eines Naherholungsraums, der aufgrund seiner landschaftlichen Attraktivität, der Ruhe und Abgeschiedenheit und der Erschließung über das öffentliche Wirtschaftswegenetz vermehrt im Rahmen der naturbezogenen Erholung von Wanderern, Spaziergängern, Radfahrern etc. frequentiert wird.

Für die menschliche Gesundheit schädliche Schadstoff- oder Geräuschemissionen im Umfeld der überplanten Flächen sind nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Als betroffene Sachgüter sind die Grünlandflächen im Geltungsbereich mit mittlerer und untergeordneter Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion zu nennen.

Kulturhistorisch bedeutsame Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt.



3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich aus der räumlichen und funktionalen Verzahnung der Naturraumfaktoren. Sie sind im Wesentlichen bereits unter der Darstellung der Schutzgüter beschrieben. Die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen als auch die landwirtschaftliche Nutzbarkeit. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die wesentlichen funktionalen Wechselwirkungen werden in nachstehender Tabelle zusammengefasst.



Auswirkungen auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
Boden	—	Prozesse der Bodenbildung, Zersetzung organischer Substanz, biologische Aktivität sind abhängig von Temperatur, Niederschlägen, Luftfeuchte	Prozesse der Bodenbildung, Zersetzung, biologische Aktivität sind abhängig von der Wasserverfügbarkeit	Humusbildung, Durchlüftung und Durchmischung des Bodens, Umwandlung (u. Bindung) von Schadstoffen	Bodenbearbeitung / Bodennutzung begünstigt Erosion von Feinboden, Stoffeinträge, Verdichtung durch Landwirtschaft, Bodenversiegelung durch Siedlungs- u. Verkehrsflächen	Bodeneigenschaften prägen landwirtschaftliche Nutzung und Landschaftscharakter
Klima, Luft	Bodeneigenschaften und -nutzung beeinflussen Verdunstungsverhalten	—	Verdunstung wirkt temperaturlausgleichend (Verdunstungskälte). Wasser-Land-Verteilung bedingt Luftzirkulation im Rahmen des Druck- und Temperaturausgleichs	Pflanzenbewuchs bildet Frischluft. Offene Freiflächen dienen der Kaltluftproduktion	offene landwirtschaftliche Fläche dienen der Kaltluftproduktion	Topografie bedingt Kaltluftabfluss
Wasser	Speisung des Grundwassers durch das Medium Boden, ggf. Stoffeinträge in das Grundwasser	Niederschlagsrate speist Grund- und Oberflächengewässer	—	Vegetation bremst Oberflächenabfluss und begünstigt Niederschlagsversickerung	Ggf. schädliche Stoffeinträge in das Grund- und Oberflächengewässer durch menschliche Aktivitäten	Topografie beeinflusst Abfluss des Oberflächenwassers und des oberflächennahen Grundwassers.



Auswirkungen auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bodeneigenschaften bestimmen Besiedelbarkeit, Pflanzengesellschaften, Nutzbarkeit	Klima bestimmt Ausbreitung und phänologische Entwicklung von Tier- und Pflanzenarten	Wasseraufnahme ist Lebensgrundlage aller Lebewesen, Grundwasser und Oberflächengewässer sind Lebensräume	—	menschliche Aktivität bedingt Entstehung Lebensräumen der Kulturlandschaft	Kulturlandschaft ist Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten
Mensch, Kultur-, Sachgüter	Boden (hier z.T. Lösslehm) beeinflusst die Qualität als Produktionsstandort	gemäßigtes Klima und hohe Luftqualität sind Grundlage der menschlichen Gesundheit und Erholung	Lebensgrundlage des Menschen	Biologische Vielfalt prägt Erholungs-/Erlebnisqualität	—	Landschaftscharakter bestimmt Erholungs-/Erlebniswert
Landschaft	Bodeneigenschaften sind Grundlage für Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Klima und Luft beeinflussen Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Wasserangebot beeinflusst Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft	Mensch beeinflusst Landschaft durch Nutzung (Kulturlandschaft)	—

4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung

4.1 Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren gliedern sich nach Art und Dauer der Auswirkungen in baubedingte (zeitlich begrenzt auf die Dauer der Bauphase), anlagebedingte (durch bauliche Anlagen verursacht) sowie betriebsbedingte (durch die Nutzung verursachte) Wirkfaktoren. Im Wesentlichen sind zu nennen:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Beseitigung von Biotopstrukturen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.



- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen, Oberbodenbewegungen usw.
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
- Störökologische Effekte durch Baubetrieb

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen, dadurch Verlust der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit
- Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bzw. qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bauflächen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Störökologische Effekte auf umliegende Flächen durch Bewegungsunruhe, Lärm- und Lichtemissionen usw.

4.2 Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt werden Böden mit mittlerem Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad im Umfang von knapp 0,16 ha überplant. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden auf ca. 1.020 qm natürlich gewachsene Böden vollständig oder teilweise versiegelt und damit dauerhaft ihrer Funktion im Naturhaushalt vollständig oder teilweise entzogen. Gemäß Eingriffsbilanz in Kap.6.2 entfallen dabei 680 qm auf vollständig versiegelte Flächen durch Gebäude sowie 340 qm auf Nebenanlagen. Darüber hinaus ergeben sich Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenabtrag und Umlagerung im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen im gesamten Baustellenbereich. Daraus resultieren zumindest vorübergehende Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Reduzierung der Versickerungsleistung, Störung der bodenbiologischen Prozesse, Verlust von Boden als Lebensraum von Pflanzen und Tieren und Produktionsstandort).

Eingriffsmindernd wirkt sich die verbindliche Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (ca. 640 qm) sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. teilversiegelnden Oberflächenbefestigungen aus (ca. 340 qm), durch die zumindest ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleibt. Weiterhin ist der Oberboden gemäß 18300 und DIN 18915 zu behandeln, so dass sichergestellt ist, dass zumindest die wertvollste, weil belebte Oberbodenschicht erhalten bleibt.

Bei den Kompensationsmaßnahmen auf Fläche A und Fläche B (2. Teilgeltungsbereich) resultiert aus der extensiven Folgenutzung (Entwicklung Ufersaum, Entwicklung extensiv genutztes Grünland) ein dauerhafter Ausschluss bodenbelastender Bewirtschaftung, insbesondere durch mechanische Belastung und Eintrag von Düngemitteln. Damit erhöht sich der Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen in folgenden Aspekten:

- Verbesserung der Gefügestabilität durch Reduzierung mechanischer Belastung, damit einhergehend Verbesserung des Bodenwasser- und Bodenlufthaushaltes.



- Erhöhung der biologischen Aktivität und der Lebensraumbedingungen für die Bodenfauna, damit einhergehend Verbesserung stofflicher Umwandlungsprozesse
- Reduzierung stofflicher Einträge durch extensive Dauernutzung ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln

Insgesamt stehen somit Eingriffe in Böden durch Versiegelung, Befestigung und Umlagerung auf einer Fläche von ca. 0,16 ha einer Aufwertung von Böden durch Nutzungsextensivierung auf einer Fläche von 0,48 ha im 1. Teilgeltungsbereich und 0,61 ha im 2. Teilgeltungsbereich gegenüber.

Bei der Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffskompensation ist anzumerken, dass in Hessen die Kompensationsverordnung des Landes Hessen zum Einsatz kommt, um eine rechnerische Annäherung an die Folgen des Eingriffs auf Natur und Landschaft zu erreichen. Die Bewertungsgrundlage ist eine Zuordnung von Biotopwertigkeiten zum jeweiligen Nutzungstyp. Nutzungstypen mit hohem Biotopwert sind dabei auch an Böden mit geringer bodenfunktionaler Belastung gebunden, Nutzungstypen mit geringem Biotopwert sind solche mit hoher bodenfunktionaler Vorbelastung (z.B. Versiegelung, intensive Bodennutzung). Daher ist der Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Anwendung des Biotopwertverfahrens ebenfalls berücksichtigt, da sich mit der Aufwertung von Flächen im Sinne des hessischen Biotopwertverfahrens auch eine bodenfunktionale Aufwertung ergibt.

4.3 Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung im Bereich der geplanten Bauflächen führt zum vollständigen Verlust der Niederschlagsversickerung auf den betroffenen Flächen und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen im Bereich von Parkplatzflächen und Nebenanlagen wird das Wasser zumindest teilweise dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird im Bereich der Grundstücksfreiflächen zurückgehalten, zur Versickerung gebracht oder einer Nachnutzung zugeführt, so dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt ergeben. Mit dem Ausschluss von Kupfer zur Verwendung von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohren wird einem Schwermetalleintrag in das System Boden-Wasser durch abfließendes Niederschlagswasser vorgebeugt.

Im Rahmen der Eingriffskompensation erfolgt entlang eines Gewässerabschnitts des Meerbachs eine Ufersaumentwicklung, die einerseits eine Pufferfunktion zum Gewässer erfüllt und darüber hinaus eine naturnahe Uferstruktur fördert.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Bebauung der Fläche gehen Bereiche verloren, die Bildungsflächen für Kaltluft darstellen. Mit der Flächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen geht eine kleinräumige Verstärkung von Temperaturextremen, insbesondere während sommerlicher Hitzephasen, einher, da kein Ausgleich über die verdunstende Vegetation mehr stattfindet. Insgesamt sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für das Orts- und Geländeklima und der eher



geringen Ausdehnung der Neuversiegelung die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich lufthygienisch wirksame Vegetationsstrukturen geschaffen, die zum klimatischen und lufthygienischen Ausgleich beitragen.

4.4.1 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Energiewende

Im Sinne des Klimaschutzes und des gebotenen Umgangs mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.



So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Zudem müssen jegliche Festsetzungen städtebaulich begründbar sein. Diese Begründung ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Erschließung von lediglich zwei Baugrundstücken. Im Verhältnis zum Aufwand der Realisierung von klimaschutzrelevanter Maßnahmen ist die erzielende Wirkung, bei lediglich zwei Bauplätzen, relativ gering. Die Wirkung der Festsetzungen müsste die bereits für Bauherren verbindlichen Vorgaben der Energienutzungsverordnung (EnEV) überschreiten, damit deren Aufnahme in den Bebauungsplan und somit die Einschränkung der zukünftigen Bauherren begründet werden kann. Aufgrund dieser fehlenden Verhältnismäßigkeit ist es nicht zumutbar die zukünftigen Bauherren im Rahmen deren Gestaltungsspielraum dermaßen einzuschränken. Aus diesem Grund wird von verbindlichen Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB abgesehen.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche im Siedlungsrandbereich mit mittlerer bis nachrangiger Bedeutung als Lebensraum in Anspruch genommen und durch qualitativ veränderte Lebensraumstrukturen ersetzt.

Im Bereich der neuen Wohnbauflächen ist von einer Verschlechterung der Habitatbedingungen durch neue Gebäude und neu angelegte Hausgartenflächen, die in der Regel als intensiv gepflegte Ziergärten angelegt werden, zu rechnen. Für die westlich daran anschließende Grünlandfläche ist hingegen von einer qualitativen Verbesserung der Lebensraumeignung für heimische Pflanzen und Tiere auszugehen, die aus einer Nutzungsextensivierung und der Pflanzung von Obstbäumen und uferbegleitenden Saumstrukturen im Rahmen der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen resultiert.



Eine Eingriffsminderung erfolgt durch den Erhalt der Gehölzbestände im Geltungsbereich als potenzielle Reproduktionsstätten heimischer Vogelarten und durch die Festsetzung von Mindestbegrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen.

Darüber hinaus geht mit dem geplanten Bauvorhaben eine betriebs- und baubedingte Zunahme der Störung von Lebensräumen durch Lärm und Bewegungsunruhe einher. Sie ist jedoch zeitlich und räumlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich eingestuft, zumal sich das Vorhabengebiet im ohnehin gestörten Raum der Siedlungsrandlage befindet und v.a. mit Vorkommen siedlungsangepasster Arten und Individuen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Eingriffskompensation (2. Teilgeltungsbereich) im FFH-Gebiet „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306) wird eine bislang intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche durch Nutzungsextensivierung im Hinblick auf die Artenvielfalt und die Habitatqualität aufgewertet. Die Maßnahme entspricht den Entwicklungszielen des FFH-Gebiets im Sinne einer Förderung des FFH-Lebensraumtyps LRT 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) sowie der Förderung von Standorten des Großen Wiesenknopfes und des Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch eine extensive Grünlandnutzung.

Die Maßnahme im FFH-Gebiet umfasst eine anteilige Fläche von rund 6.100 qm.

4.5.1 artenschutzrechtliche Beurteilung

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,



3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG wurde auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenzialen beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da keine Hinweise auf eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Grünlandfläche vorlagen.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde das Plangebiet begangen und auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen auf mögliche Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet.

Aufgrund des intensiv gepflegten Charakters der Grünlandfläche bieten die vom geplanten Eingriff betroffenen Flächen wenig Potenzial für die Ansiedlung bemerkenswerter Arten. Im Untersuchungsgebiet können aufgrund der Strukturausstattung grundsätzlich folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen vorkommen:

Säugetiere: Fledermäuse

Lineare Strukturen wie Hecken, Gehölzränder, Bauchlauf und angrenzende Gärten stellen potenziellen Nahrungsraum für Fledermäuse dar. Potenzielle Reproduktion- und Ruhestätten (Baumhöhlen, Spalten, Gebäudequartiere) werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Eine erhebliche Störung und Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Populationen ist vorhabenbedingt nicht erkennbar. Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten:

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld bietet Lebensraumpotenzial für Arten des Halbofflandes und gehölzgebundene Arten sowie für Gebäudebrüter. Aufgrund der Lage im Siedlungsumfeld kann angenommen werden, dass es v.a. störungsunempfindliche, synanthrope Arten sind, die das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld besiedeln. Eine potenzielle Funktion als Reproduktions- und Ruhestätten für die heimische Avifauna kommen den Gehölzbeständen in der westlichen und südlichen Randzonen des Plangeltungsbereichs zu, die vom Eingriff jedoch nicht beansprucht wird. Vom Eingriff unmittelbar betroffen sind lediglich intensiv genutzte Grünlandflächen, die aufgrund der Nutzungsintensität mit zwei- bis dreischüriger Mahd nicht als Brut habitat für typische Wiesenbrüter in Betracht kommen. Eine essenzielle Bedeutung des Grünlandes für Populationen europäischer Vogelarten als Nahrungsraum ist ebenfalls nicht erkennbar. Ein vorhabenbedingtes Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.



Amphibien und Reptilien:

Als Lebensraum für Amphibien kommen allenfalls die unmittelbaren Uferbereiche des Meerbachs in Frage, da sich durch hohen Grundwasserstand oder Überschwemmungen hier temporär Stillgewässer bilden können, die potenziell als Laichgewässer in Frage kommen. Kleingewässer oder Vernässungsflächen in der Bachaue lagen zum Zeitpunkt der Begehung im März 2016 trotz vorangegangener feuchter Wetterperioden nicht vor, so dass eine relevante Bedeutung des Plangeltungsbereichs für Amphibienarten nicht erkennbar ist.

Eine besondere Bedeutung des Plangeltungsbereichs für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten ist ebenfalls nicht offensichtlich. Gehölzsäume werden zwar potenziell von Zauneidechsen besiedelt, allerdings fehlen durch den Rückschnitt der Gehölze entlang der Südgrenze aktuell sowohl Versteckmöglichkeiten als auch Bereiche mit lockerem Boden und grabbarem Material für die Eiablage. Darüber hinaus handelt es sich im Plangeltungsbereich um nord- und nordostexponierte Gehölzsäume, die aufgrund der Beschattung wenig geeignete Strukturen darstellen. Eine erhebliche Betroffenheit von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schmetterlinge:

Für eine Bedeutung des Plangebiets für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten liegen keine Hinweise vor und werden aufgrund der Nutzungsintensität, der Grünlandausprägung und der Nordexposition des Plangebiets nicht als wahrscheinlich erachtet.

Im FFH-Gebiet Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306) sind Populationen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie) bekannt. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf Fläche B im 2 Teilgeltungsbereich werden die Lebensraumbedingungen für diese Schmetterlingsart durch eine extensive Wiesennutzung gefördert.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sowie weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen ist aufgrund der Habitatausstattung und der intensiven Flächennutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen Artenschutz

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen nach § 9 (2) Nr. 20 werden folgende Maßnahmeninhalte geregelt, mit denen ein Erhalt bzw. eine Aufwertung der Lebensräume im Gebiet zu erwartender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten einhergeht:

- Erhalt der Gehölzbestände am südlichen, südwestlichen und westlichen Rand des Plangeltungsbereichs
- Begrünungsfestsetzungen auf den Grundstücksfreiflächen
- Kompensationsfläche (1 Teilgeltungsbereich): Extensive Grünlandnutzung (Mahd oder Beweidung durch Schafe), Pflanzung von Obst-/Laubbäumen



- Entwicklung der Bachuferbereiche
- Festsetzung von nach unten abstrahlender Beleuchtung
- Empfehlung zur Installation von Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse
- Einhaltung von Rodungszeiten
- Kompensationsfläche 2. Teilgeltungsbereich: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im FFH-Gebiet „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306)

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann ein Auslösen der in § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote ausgeschlossen werden.

3.2.5 Umweltschaden

Ein Umweltschaden ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG. Danach liegt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadengesetzes (USchadG) vor, wenn der Schaden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt nicht vor, wenn Tätigkeiten nach § 34 BNatSchG einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterworfen wurden, wenn eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde, ein zulässiger Eingriff gemäß § 15 BNatSchG oder aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde.

Diesen Zulassungen kommt haftungsausschließende Wirkung im Sinne des § 19 Abs. 1

BNatSchG zu, wenn die nachteiligen Auswirkungen der Tätigkeiten auf die Arten und natürlichen Lebensräume in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ermittelt wurden.

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG liegt demnach kein Umweltschaden vor, wenn bei Betroffenheit einer relevanten Art im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt werden, welche die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten oder wiederherstellen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich nur geringfügige Änderungen für das Orts- und Landschaftsbild, da es sich lediglich um die Abrundung vorhandener Bauflächen am Siedlungsrand handelt. Aufgrund der Topografie und des relativ struktureichen Umfeldes sowie durch den Erhalt von Hecken- und Gehölzstrukturen am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs entwickeln die neuen Gebäude nur eine geringe Fernwirkung. Zudem tragen die festgesetzten Obstbaumpflanzungen und die Entwicklung des Bachuferstreifens zur optischen Einbindung des neuen Siedlungsrandes bei.



Mit der Umsetzung der Maßnahme im 2. Teilgeltungsbereich erfährt das Landschaftsbild im ortsnahen, für Naherholungszwecke bedeutsamen Umfeld eine Aufwertung im Hinblick auf Vielfalt und Naturnähe durch die Förderung blütenreicher Grünlandstrukturen.

4.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mensch

Temporäre Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes des Menschen entstehen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr (Lärm- und Staubemissionen) im Rahmen der Baumaßnahmen.

Erhebliche dauerhafte Auswirkungen hinsichtlich der Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen sind aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung und der geringen Ausdehnung der Neuausweisung nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit in vorhandenen und geplanten Flächen mit Wohnfunktion kann demnach ausgeschlossen werden.

Erholung

Im Rahmen der Baumaßnahme entstehen Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm und visuelle Überprägung, die jedoch nur von vorübergehender Natur sind. Darüber hinaus sind aufgrund der Lage und Ausdehnung des Plangebiets und der Art des Vorhabens keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der angrenzenden freien Landschaft erkennbar. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf Fläche B ergibt sich mittel- bis langfristig eine Verbesserung der Erholungsfunktion durch die Förderung vielfältiger Grünlandstrukturen im Ortsumfeld von Gronau.

Kultur-/Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, diesbezügliche Negativwirkungen daher nicht zu erwarten. Sollten sich im Rahmen von Erdbauarbeiten entsprechende Hinweise ergeben, ist eine Information der Denkmalschutzbehörden verbindlich.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit untergeordneter Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche durch Umwandlung in Wohnbauland zu nennen. Gleichzeitig ergeben sich dadurch erhebliche materielle Wertzuwächse gegenüber landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Eingriffskompensation findet auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) statt.

Innerhalb des 1. Plangeltungsbereichs handelt es sich um eine Restfläche aus der Baulandentwicklung, bei der aufgrund der Hangneigung sowie der Lage am Gewässerufer mehrere ungünstige standörtliche Faktoren für eine landwirtschaftlich intensive Bewirtschaftung zusammenkommen (Flächenzuschnitt und Flächengröße, Erosionsgefährdung, zeitweise hoch



anstehendes Grundwasser). Eine Inanspruchnahme für Kompensationszwecke wird daher als vertretbar erachtet, zumal die Grünlandnutzung in ihren Grundzügen erhalten bleibt.

Die Kompensationsfläche im 2. Teilgeltungsbereich befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannanbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306). Gemäß Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz soll eine Maßnahmenumsetzung bevorzugt innerhalb der Natura 2000 Gebiete erfolgen. Die naturschutzfachlichen Belange werden daher gegenüber den Belangen der Landwirtschaft in der Abwägung höher gewichtet. Darüber hinaus entfällt die Fläche nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sondern unterliegt lediglich Bewirtschaftungsauflagen zur Nutzungsextensivierung. Eine mit der Kompensationsmaßnahme beabsichtigte Erhöhung der Artenvielfalt dient letztendlich auch der Stabilisierung von Agrarökosystemen.

Immissionsschutz

Die weitgehend bereits bestehende Nachbarschaftsbebauung lässt einen Zielkonflikt sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht verursacht werden könnten, nicht erkennen. Auch ist eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe, im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Sporthalle sowie ein Dorfgemeinschaftshaus. Grundsätzlich dient das Dorfgemeinschaftshaus als Heimstätte des gesellschaftlichen Lebens im dörflich geprägten Stadtteil Gronau. Als kommunale Gemeinschaftseinrichtung bildet das Dorfgemeinschaftshaus einen zentralen Ort für das kulturelle Miteinander und den politischen Austausch aller Bürger Gronaus. Diese Gemeinschaftseinrichtung darf vorrangig von den Bensheimer Vereinen, Organisationen, Verbänden, zugelassenen politischen Parteien, kirchlichen Vereinigungen und Privatpersonen benutzt werden. Überwiegend nutzen die soeben genannten Personengruppen das Dorfgemeinschaftshaus zu Tageszeiten oder in den frühen Abendstunden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Vereinshalle auch für Feierlichkeiten von Vereinen oder Privatpersonen zu nutzen. Diese Veranstaltungen können durchaus auch bis in den Nachtzeitraum hinein andauern, wobei es zu Emissionen kommen kann. Allerdings müssen sich die Nutzer an die Benutzungs- und Gebührenverordnung des Dorfgemeinschaftshauses Gronau halten. In der Benutzungs- und Gebührenverordnung wird auf Lärmbelästigung hingewiesen. Demnach werden die Benutzungszeiten sowie die damit verbundenen Auflagen vom Magistrat der Stadt Bensheim im Einvernehmen mit dem Ortsbeirat Gronau festgelegt und den Nutzern der Gemeinschaftseinrichtung in den vertraglichen Regelungen zur Kenntnis gegeben. So sind auch die gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung von Lärm zu beachten. Zusätzlich wird in der jeweiligen Terminbestätigung auf Lärmbelästigung hingewiesen. So ist es verboten, in der Zeit von 21:00 - 07:00 Uhr, sowie in der Mittagszeit von 13:00 - 15:00 Uhr, Lärm zu verursachen, durch den andere belästigt werden. Der Nutzer hat sicherzustellen, dass keine Lärmbelästigung erfolgt. Grundsätzlich sind ab 22:00 Uhr Fenster und Türen geschlossen zu halten. Sollten sich die Nutzer an diese Vorschrift nicht



halten, behält sich die Stadt den Abbruch der Veranstaltung sowie die Ahndung der Ordnungswidrigkeit nach § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz (OwiG) mit einer Geldbuße vor. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser nicht in Ruhezeiten gestört werden.

Abgesehen davon soll an dieser Stelle auch angemerkt werden, dass die Veranstaltungen überwiegend innerhalb von geschlossenen Räumlichkeiten stattfinden, da kein größerer und geeigneter Außenbereich vorhanden ist. Geparkt wird direkt angrenzend an die Märkerwaldstraße 81, vor dem Dorfgemeinschaftshaus. Demnach befindet sich der Parkplatz auf der dem Plangebungsbereich abgewandten Seite und wird durch die beiden baulichen Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses und der Sporthalle räumlich abgeschottet. Die bestehenden Gebäude dienen gleichzeitig als Lärmriegel gegen Parkplatzlärm. Auch die Nutzung der Sporthalle findet innerhalb der Räumlichkeiten statt, da nicht genügend große Außenbereichsflächen für sportliche Zwecke vor Ort vorhanden sind. Direkt an der südlichen Seite der Sporthalle ist eine kleine Freifläche, die als Gartenfläche genutzt wird, vorhanden. Diese ist durch Gehölze bepflanzt und bietet aufgrund der geringen Größen keinen Raum für sportliche Zwecke. Somit kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass keine Veranstaltungen außerhalb von Gebäuden direkt angrenzend an das Plangebiet stattfinden werden. Gleichzeitig greift im Hinblick auf die bestehende Lärmsituation das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Demnach nach haben schutzbedürftige Nutzungen und emissionsträchtige Nutzungen Rücksicht aufeinander zu nehmen. Grundsätzlich werden durch den Bebauungsplan keine neuen Konflikte ausgelöst. Es wird vielmehr eine seit längerem bestehende Situation vorgefunden.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist, aus den oben aufgeführten Gründen, nicht erforderlich.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden, da seine Eigenschaften und Leistungsfähigkeit maßgeblich die Art und Intensität der Nutzung und die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und den Landschaftscharakter prägen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der geplanten Flächenversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich der überbauten Flächen. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsrückhaltung sowie der Verdunstungsfunktion und der Funktion als Lebensraum. Gleichzeitig erfolgt mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf den Flächen A und B eine Aufwertung der beschriebenen naturhaushaltlichen Funktionen. Die Nutzungsextensivierung begünstigt die Bodenfunktionalität und mindert die Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer. Gleichzeitig begünstigt die Aushagerung bislang intensiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen die Ansiedlung von spezialisierten Pflanzen- und Tierarten und belebt das Landschaftsbild. Insbesondere die Pflanzung von Obstbäumen und die Entwicklung



von Ufergehölzen fördern einen vielfältigen Kulturlandschaftscharakter und wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Lufthygiene aus.

Grundsätzlich schränkt die stark bewegte Topografie die Flächenbewirtschaftung und das Ertragspotenzial der Fläche erheblich ein. Insbesondere kann eine besondere Nutzungseignung für ackerbauliche Nutzung aufgrund der Hangneigung im Süden des Plangeltungsbereichs (hohe Erosionsgefährdung, Verkürzung des Bodenprofils, erschwerte maschinelle Bearbeitung) ausgeschlossen werden. Dies spiegelt sich auch in den geringen Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung wider, die für den hanglagigen Bereich im Süden des Plangebiets eine Grünlandzahl von 35-40 angeben (Quelle: Bodenvierer Hessen, Darstellung der Ertragsmesszahlen, Kartenmaßstab 1:5.000). Im restlichen Bereich steigt die Ertragsmesszahl auf 55 - 60 an. Aufgrund der Geländesituation und der Realnutzung als Grünfläche lassen sich keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ableiten. Weiterhin besitzen die lösshaltigen Böden aufgrund ihrer Textur und Gefügeeigenschaften eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Wasser und mechanischer Belastung, was in Kombination mit der Reliefenergie zu einer erhöhten Erosionsgefährdung führt. Aus diesem Grund findet im Geltungsbereich ausschließlich eine Nutzung als Grünland statt. Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche (Vorranggebietes Landwirtschaft gemäß Regionalplan Südhessen 2010), welches nun als Kompensationsfläche festgesetzt wird, wird dieser Bereich vielmehr einer ökologischen Aufwertung zugeführt. Innerhalb des 1. Plangeltungsbereichs handelt es sich um eine Restfläche aus der Baulandentwicklung, bei der aufgrund der Hangneigung sowie der Lage am Gewässerufer mehrere ungünstige standörtliche Faktoren für eine landwirtschaftlich intensive Bewirtschaftung zusammenkommen (Flächenzuschnitt und Flächengröße, Erosionsgefährdung, zeitweise hoch anstehendes Grundwasser). Zudem sind gemäß hessischer Kompensationsverordnung Ackerflächen nur noch als Kompensationsmaßnahmen zu verwenden, wenn die Fläche für die Landwirtschaft nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die ist z.B. der Fall, wenn die Ertragsmesszahl unter dem Schwellenwert 45 liegt. Wie vorab beschrieben sind für den Teilgeltungsbereich 1 Ertragsmesszahlen von 35 - 40 sowie 55 - 60 angegeben. Eine Inanspruchnahme für Kompensationszwecke wird daher als vertretbar erachtet, zumal die Grünlandnutzung in ihren Grundzügen erhalten bleibt. Die Kompensationsfläche im 2. Teilgeltungsbereich befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306). Gemäß Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz soll eine Maßnahmenumsetzung bevorzugt innerhalb der Natura 2000 Gebiete erfolgen. Solche Maßnahme zählen nach der Kompensationsverordnung ausdrücklich zu den „erwünschten Maßnahmen“. Die naturschutzfachlichen Belange werden daher gegenüber den Belangen der Landwirtschaft in der Abwägung höher gewichtet. Darüber hinaus entfällt die Fläche nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sondern unterliegt lediglich Bewirtschaftungsauflagen zur Nutzungsextensivierung. Eine mit der Kompensationsmaßnahme beabsichtigte Erhöhung der Artenvielfalt dient letztendlich auch der Stabilisierung von Agrarökosystemen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit untergeordneter Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche durch Umwandlung in Wohnbauland bzw. Nutzung zu Kompensationszwecken zu nennen. Durch die Umwandlung in



Wohnbauland ergeben sich dadurch erhebliche materielle Wertzuwächse gegenüber landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Flächen, welche für die Kompensation in Anspruch genommen werden, erfahren eine Aufwertung durch eine Nutzungsextensivierung.

Aus diesen Gründen wird die Inanspruchnahme der in Rede stehenden landwirtschaftlichen Flächen, welche jedoch als Grünland genutzt werden, als begründet gesehen.

5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Bei Ausbleiben des geplanten Vorhabens wäre die Fortführung der bisherigen Grünlandnutzung im Geltungsbereich auf Grundlage zu unterstellen. Gemäß Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wäre auf der geplanten Wohnbaufläche eine Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Da die Ortsrandeingrünung nicht umgesetzt wurde und nicht davon auszugehen ist, dass dies weiterhin erfolgt, ergeben sich keine Auswirkungen und Folgen bei einer Null-Variante.

6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im vorhandenen Zustand und im Planzustand. Der Bewertung der Nutzungstypen liegt die Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 zugrunde.

Die Bilanzierung der Bestandssituation leitet sich aus der Darstellung der Nutzungstypen in anliegender Bestandskarte ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d § 9 (1) Nr. 20 mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt ist. Daher wurde bei der Bestandsbewertung der Eingriffsfläche neben der tatsächlichen Flächennutzung (intensiv genutzte Frischwiese, Nutzungstyp 06.320) zusätzlich eine Streuobst-wiesennutzung (Nutzungstyp 03.110) zugrunde gelegt, auch wenn sie in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Die zugeordneten Nutzungstypen ergeben sich aus der Darstellung der Nutzungstypen in der Karte „Landespflegerische Maßnahmen“ sowie aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gebäudeflächen gem. GRZ entsprechen dem Nutzungstyp 10.710. Für die Nebenanlagen wie Stellplätze, Fußwege und Terrassenflächen wurde von einer versickerungsfähigen Flächenbefestigungen (Nutzungstyp 10.530) ausgegangen. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Baumpflanzungen wurden entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten (mindestens StU 16) mit 3 qm / Baum bilanziert. Für die Grundstücksfreiflächen wird ansonsten von einer Anlage als strukturarme Hausgärten bzw. gehölzarmen Grünflächen ausgegangen.

Eingriffsfläche (geplante Wohnbaufläche)												
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche				Biotopwert					
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Differenz	
02.100	Hecken-/Gebüschpflanzung, überw. heimisch	27	40		40		1080		1080		0	
04.110	Obstbaum / Laubbaum, heimisch	31	0		6		0		186		186	
03.110	Streuobstwiese, intensiv (planrechtlicher Bestand)	32	1660		0		53120		0		-53120	
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese (tatsächlicher Bestand) *	27	1660				44820		0		-44820	
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (hier: Fläche für Nebenanlagen)	3	0		340		0		1020		1020	
10.510	Stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)	3	245		245		735		735		0	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	0		680		0		2040		2040	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, strukturarmer Hausgarten	14	0		640		0		8960		8960	
Summe			1945		1945		99755		14021		-85734	

* in der Summe ist nur der Biotopwert, nicht der Flächenwert berücksichtigt. Die planrechtlich nach § 9 (1) Nr. 20 zu bewertende Fläche mit Festsetzung Streuobstwiese fließt mit ihrem planrechtlichen Zustand und mit dem tatsächlichen Zustand in die Bilanz ein

Vorhabenbedingt ergibt sich ein Biotopwertdefizit in Höhe von **85.734 BWP** (Biotopwertpunkten), das durch Maßnahmen innerhalb der Kompensationsfläche A im 1. Teilgeltungsbereich und innerhalb der Kompensationsfläche B im 2. Teilgeltungsbereich (Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2, tlw.) gemäß nachfolgender Bilanzierungen ausgeglichen wird.

Westlich an die geplanten Bauflächen angrenzend, wurde im Rahmen der Eingriffskompensation auf Fläche A die Extensivierung der Grünlandnutzung, die Pflanzung von Obstbäumen sowie die Ergänzung der uferbegleitenden Stauden und Gehölzsäume festgesetzt. Durch die Festsetzung einer extensiven Mahd auf Kompensationsfläche A erfolgte eine Aufwertung in Höhe von 5 BWP/qm aufgrund der extensiven Folgenutzung, die die Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes fördert. Für die Obstbaumpflanzungen wurden entsprechend der Pflanzqualität (StU mind. 8/10) 1 qm / Baum angerechnet. Die darüber hinaus im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchbestände entlang der Böschung im Süden und der westlichen Grenze wurden zum Erhalt festgesetzt. Für den neu anzulegenden Ufersaumabschnitt erfolgte ein Korrekturabschlag in Höhe von 5 BWP, da es sich um eine Neuanlage handelt, bei der eine mehrjährige Entwicklungszeit zu unterstellen ist, bis eine entsprechende Biotopwertqualität erreicht wird.

Kompensationsfläche A											
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Differenz
2.100	Baumhecke, voll entwickelt	36	380		380		13680		13680		0
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, überw. heimisch	27	105		105		2835		2835		0
04.110	Obstbaum	31	0		6		0		186		186
06.320	Frischwiese	27	4820		0		130140		0		-130140
06.320	Frischwiese extensiv gemäht (hier: Aufwertung um 5 BWP w.g. extensiver Folgenutzung)	32	0		4580		0		146560		146560
02.300	nasse Hecken / Säume	39	385		385		15015		15015		0
02.300	nasse Hecken / Säume, Neuanlage (hier: Abwertung um 5 BWP w.g. Neuanlage)	34	0		240		0		8160		8160
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	3	25		25		75		75		0
Summe			5715		5715		148065		172831		24766

Aus der Maßnahmenumsetzung auf Fläche A ergibt sich ein Biotopwertgewinn in Höhe von 24.766 BWP. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 60.968 BWP wird auf Kompensationsfläche B (2. Teilgeltungsbereich) in der Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2 (tlw.) gedeckt.

Kompensationsfläche B befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306).

Sie umfasst eine Gesamtfläche von 8.135 qm, von denen ca. 7.800 qm als Grünland mittlerer Standorte anzusprechen sind. Derzeit erfolgt eine intensive Nutzung im Rahmen einer mehrschürigen Mahd. Die Fläche ist südwest-exponiert und besitzt aufgrund der Hanglage und Exposition ein günstiges Potenzial zur Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510). Die Maßnahme trägt zur Vernetzung von Lebensräumen und Verbesserung der Habitatqualität und Umsetzung der Entwicklungsziele im FFH-Gebiet bei. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten extensiven Folgenutzung und der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung für das Natura 2000 Gebiet erfolgt eine Aufwertung im Rahmen der Maßnahmenumsetzung in Höhe von 10 BWP / qm. Für die Gesamtfläche ergibt sich gemäß nachfolgender Bilanzierung ein Aufwertungspotenzial in Höhe von 78.000 Biotopwertpunkten. Dem Bebauungsplan BG 6 „In der Lohrbach“ in seiner 7. Änderung wird eine Fläche von 6.097 qm von Flurstück 19/2, Flur 14 in der Gemarkung Gronau (entsprechend eines Biotopwertgewinns in Höhe von 60.970 BWP) als Kompensationsfläche zugeordnet.



Abbildung 13 Lagedarstellung
2.- Teilungsbereich
(Kompensationsfläche B)



Kompensationsfläche B (Gemarkung Gronau, Flur 14, Flurstück 19/2 tlw.)												
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche				Biotopwert					
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Differenz	
06.320	Frischwiese	27	6097		0		164619		0		-164619	
06.320	Frischwiese extensiv gemäht (hier: Aufwertung um 10 BWP w.g. extensiver Folgenutzung und Lage im FFH-Gebiet)	37	0		6097		0		225589		225589	
							0		0		0	
Summe			6097		6097		164619		225589		60970	

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit ausgeglichen. Da es sich um eine Nutzungseinheit handelt und die Bewirtschaftung des Grünlandes auf der Gesamtfläche umgesetzt wird, wird empfohlen, überschüssige Biotopwertpunkte (1.703 qm / 17.030 BWP), die nicht dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet werden, einem Ökokonto gutschreiben zu lassen. Dies wäre unabhängig vom Bauleitplan bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Da sich sowohl Kompensationsfläche A als auch Kompensationsfläche B im privaten Eigentum befinden, ist sicherzustellen, dass die Flächen verfügbar und die Maßnahmen umsetzbar sind. Zu diesem Zweck ist spätestens zum Satzungsbeschluss ein städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt Bensheim zu schließen, der die Umsetzungsmodalitäten der Kompensationsmaßnahmen verbindlich regelt.



7 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden	Erhalt der belebten Oberbodenschicht
wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Nebenanlagen	Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
Ausschluss von Kupfer als Material für Dacheindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre sowie zur Fassadengestaltung	Schutz von Boden und Grundwasser vor Schwermetalleinträgen
Bei Zaunanlagen: Festsetzung eines Bodenabstands von mind. 10 cm	Vermeidung Barrierewirkung für Kleintiere
Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit	Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna
Rückhaltung und Versickerung bzw. Wiederverwendung von abfließendem Niederschlagswasser	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf Vermeidung einer Mehrbelastung der Vorfluter
Erhalt von Gehölzbeständen Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als Grün- und Gartenflächen Festsetzung von Baumpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten auf den Grundstücksfreiflächen Einfriedung durch Heckenpflanzungen: Ausschluss von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken	Optische Einbindung der der neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Fauna und Flora im Siedlungsrandbereich Erhalt und Schaffung klimatisch ausgleichender Vegetationsstrukturen, Beschattung von Stellplätzen
Festsetzung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender LED Beleuchtung für die Beleuchtung der Außenflächen	Vermeidung von Beeinträchtigungen der heimischen Fauna



Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung, gestalterische Festsetzungen der Gebäude	Einfügen in das Siedlungsgefüge, Vermeidung negativer Fernwirkung der baulichen Anlagen
Empfehlung zur Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren	Förderung der Habitataignung für heimische Vogel- und Fledermausarten
Hinweis auf die Erfordernis zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Umsetzung des Bebauungsplans	Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

8 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Ortslage von Gronau ergeben sich kaum Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie z.B. abnehmbare Leerstände. Im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung, durch die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden keine Entwicklungsflächen für Wohnraum in Gronau vorgesehen, so dass die Stadt Bensheim zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum die Notwendigkeit einer moderaten Siedlungsentwicklung sieht. Allerdings ergibt sich aufgrund der im Jahr 2015 vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellten Fortschreibung der Wohnraumnachfrageprognose für die Stadt Bensheim ein Zuwachs von ca. 100 Einheiten an Haushalten pro Jahr sowie eine steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum (vgl. Begründung Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“). Da die Kernstadt Bensheim die gesamte Nachfrage an neuem Wohnraum nicht erfüllen kann, ist die Erweiterung von Wohnraum in den Ortsteilen und somit auch in Gronau unumgänglich. Die Stadt Bensheim sowie ihre Ortsteile weisen, aufgrund der zentralen Lage sowie der guten Versorgungsstruktur, eine besondere Standortattraktivität auf. Bei Schaffung eines entsprechenden Angebots kann somit auch mit einer erheblichen Nachfrage aus dem Umland gerechnet werden. Gleichzeitig wird somit zur Attraktivität des Ortsteils Gronau beigetragen und Abwanderungen werden vermieden.

Auf Grund des o. g. prognostizierten Zuwachses und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wurden im Zuge der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten die, von der Stadt Bensheim erfassten, Brachflächen bzw. Baulücken im Ortsteil Gronau genauer untersucht. Dabei wurden vor allem klassische Baulücken betrachtet. Kriterien hierzu waren eine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung, die vorhandene Bebauung von mindestens zwei Seiten, sowie die Lage im Innenbereich bzw. innerhalb des zentralen Ortsbereiches (vgl. nachfolgende Abbildung 14).

Baulückenkataster der Stadt Bensheim - Ortsteil Gronau

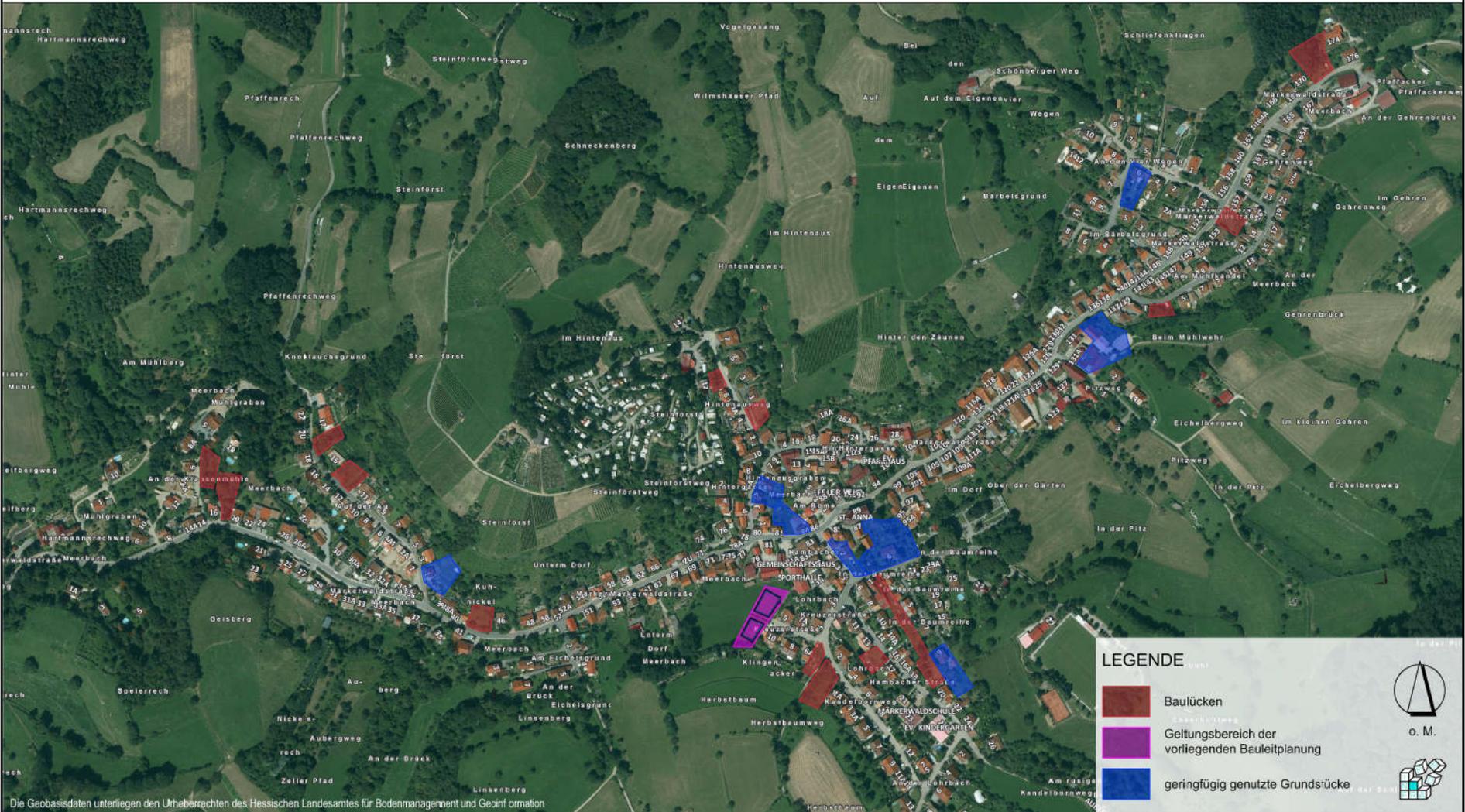


Abbildung 14: Baulückenkataster der Stadt Bensheim – Ortsteil Gronau



Geringfügig genutzte Flächen, die eine Bebauung im rückwärtigen Bereich bzw. in zweiter Reihe ermöglichen wurden nicht betrachtet, da vorrangig bereits erschlossene Baulücken bebaut werden sollen, bevor Flächen in zweiter Reihe komplett neu erschlossen werden. Die geringfügig genutzten Grundstücke werden zwar in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, allerdings können diese im Rahmen der vorliegenden Prüfung alternativer Standorte nicht als Alternativflächen näher herangezogen werden. Gründe hierfür sind zum einen die Ausnutzung durch bereits bestehende baulichen Anlagen sowie die dazugehörige Funktion als Frei- bzw. Gartenfläche. Zudem sind diese, aufgrund der bestehenden Nutzung, Eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Somit werden diese für die vorliegende Betrachtung alternativer Standorte als nicht relevant erachtet.

Die betrachteten Alternativflächen weisen, im Vergleich zum vorliegenden Plangeltungsbereich, geringe Grundstücksgrößen oder -zuschnitte auf, sodass überwiegend nur ein Gebäude pro Grundstück entlang der Straßenverkehrsfläche (gesicherten Erschließungsflächen) entstehen kann. Somit wäre die Inanspruchnahme und Entwicklung von zwei unterschiedlichen Standorten, zur Realisierung der gleichen Anzahl an Wohneinheiten bzw. baulichen Anlagen, notwendig. Dies würde aufgrund der Zerteilung der Baumaßnahmen zu längeren Planungsvorbereitungen und einer erschwerten baulichen Umsetzung der Vorhaben sowie höherer Umwelteinwirkungen durch zeitlich begrenzte Lärmimmissionen führen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung können dahingegen alle notwendigen Maßnahmen, die z. B. kurzzeitig störende Immissionen oder zeitweise Straßensperrungen erfordern, gebündelt durchgeführt werden.

Im Vergleich zu der Mehrheit der betrachteten Alternativflächen sind im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs wenige naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten. Die gesamte Fläche ist derzeit als Wiese ausgebildet, mit wenigen sonstigen Grün- und Gehölzstrukturen. Lediglich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist die Fläche zum Ortsrand hin mit Gehölzstrukturen eingegrünt. Zudem wird nur ein kleiner Teil des gesamten Flurstückes überbaut, sodass die restliche, direkt an das Plangebiet grenzende, Fläche als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle betrachteten Flächen zeitnah eigentumsrechtlich als Ressource nicht zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung von Wohnraum stehen im gesamten Ortsteil Gronau auch keine städtischen Flächen zur Verfügung. Momentan sind lediglich für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung die Eigentumsvoraussetzungen erfüllt, sodass diese Fläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt für eine Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zur Verfügung.

So lässt sich Zusammenfassend feststellen, dass nur die plangegenständliche Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht und sich aufgrund dem vorgebrachten Bauwillen sowie der vorhandenen Erschließung für eine Abrundung der Siedlungsflächen anbietet und zur Umsetzung der geplanten Vorhaben geeignet ist. Aufgrund der Lage und Topografie sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen zum Ortsrand kann eine Einbindung in das räumliche Siedlungs- und Landschaftsgefüge gewährleistet werden. Auch wegen der derzeit bestehenden Strukturen und der nur am Rand des Flurstücks vorhandenen Gehölzstrukturen sind zudem nur in geringem Maße naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten,



welche durch eine direkt angrenzende, ebenso eigentumsrechtlich verfügbare, Kompensationsfläche ausgeglichen werden können. Zudem können die vorhandenen Gehölzstrukturen um Süden und Westen des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine Erschließung über vorhandene Verkehrsflächen erfolgen kann und damit einem zusätzlichen Flächenverbrauch vorgebeugt wird. In diesem Sinne werden Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und –verminderung bei dem plangegegenständlichen Standort berücksichtigt.

9 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Die Bestands- und Biotoptypenerfassung erfolgte im Frühjahr 2016. Darüber hinaus wurde auf folgende Datengrundlagen bei der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange zurückgegriffen:

- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (<http://bodenviewer.hessen.de>)
- Geoportal des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>)
- Hessisches Naturschutz Informationssystem NATUREG (<http://natureg.hessen.de>)
- Luftbilder google maps (<https://www.google.de/maps>)
- Digitale Luftbilder des Hessischen Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Geoportal Hessen)
- bhm Planungsgesellschaft (2012): Landschaftsplan Bensheim. Bruchsal / Darmstadt
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Umweltatlas Hessen (www.atlas.umwelt.hessen.de)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Planaussagen und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen. Da die Eingriffsfläche derzeit einer intensiven Grünlandnutzung unterliegt und eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung nicht ersichtlich ist, ist das Eintreten unabsehbarer Eingriffsfolgen nicht anzunehmen. Hinsichtlich der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf privater landwirtschaftlicher Fläche sollte eine Regelung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt Bensheim erfolgen. Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.



11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans BG 6 „In der Lorhbach“ die Ausweisung von Wohnbaufläche am Ortsrand des Stadtteils Gronau zur Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken an der Kreuzerstraße. Der Geltungsbereich ist z.T. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Lorhbach“ 6. Änderung, der für den Bereich der geplanten Wohnbauflächenerweiterung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festsetzt. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,77 ha schließt darüber hinaus eine westlich an die geplante Wohnbebauung angrenzende Grünlandfläche ein, die im Rahmen der planungsrechtlichen Neuregelung im Bauleitplan für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten hat grundsätzlich ergeben, dass die Bebauung der untersuchten Alternativflächen mit einer erschwerten baulichen Umsetzung der Vorhaben sowie höherer Umwelteinwirkungen durch zeitlich begrenzte Lärmimmissionen einhergehen würde. Zudem stehen alle betrachteten Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung von Wohnraum stehen im gesamten Ortsteil Gronau auch keine städtischen Flächen zur Verfügung. Momentan sind lediglich für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung die Eigentumsvoraussetzungen erfüllt, sodass diese Fläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt für eine Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zur Verfügung.

So lässt sich Zusammenfassend feststellen, dass nur die plangegenständliche Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht und sich aufgrund dem vorgebrachten Bauwillen sowie der vorhandenen Erschließung für eine Abrundung der Siedlungsflächen anbietet und zur Umsetzung der geplanten Vorhaben geeignet ist. Aufgrund der Lage und Topografie sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen zum Ortsrand kann eine Einbindung in das räumliche Siedlungs- und Landschaftsgefüge gewährleistet werden. Auch wegen der derzeit bestehenden Strukturen und der nur am Rand des Flurstücks vorhandenen Gehölzstrukturen sind zudem nur in geringem Maße naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten, welche durch eine direkt angrenzende, ebenso eigentumsrechtlich verfügbare, Kompensationsfläche ausgeglichen werden können. Zudem können die vorhandenen Gehölzstrukturen um Süden und Westen des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine Erschließung über vorhandene Verkehrsflächen erfolgen kann und damit einem zusätzlichen Flächenverbrauch vorgebeugt wird. In diesem Sinne werden Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und –verminderung bei dem plangegenständlichen Standort berücksichtigt.

Ferner umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung eine ca. 0,61 ha große Teilfläche von Flurstück 19/2 in der Flur 14 der Gemarkung Gronau nordöstlich der Ortslage (2. Teilgeltungsbereich, Kompensationsfläche).

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische



Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde anhand der Bewertung der Habitatpotenziale geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind.

Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Durch die geplante Maßnahme werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden (Grünlandnutzung) mit mittlerer Bedeutung für den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad im Umfang von rund 1.000 qm durch neue Bauflächen vollständig oder teilweise versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen.

Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets und der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben wird eine intensiv genutzte Frischwiese beansprucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Durch die Umwandlung von Freiflächen in Bauflächen ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der geplanten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen sowie auf der angrenzenden Kompensationsfläche nicht zu erwarten.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier ist v.a. der Erhalt vorhandener Gehölze und die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen zu nennen. Sie schaffen Ersatzlebensräume v.a. für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten, reduzieren die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Kleinklima und tragen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Wohnhäuser bei. Weiterhin werden durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden teilweise innerhalb des 1. Teilgeltungsbereichs durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf Kompensationsfläche A ausgeglichen. Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf wird durch Zuordnung einer Grünlandfläche (Kompensationsfläche B) im FFH-Gebiet „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306) abgedeckt. Durch Festsetzung einer extensiven Folgenutzung erfolgt eine Förderung des FFH-Lebensraumtyps der mageren Flachland-Mähwiesen und des Wiesenkopf-Ameisenbläulings als Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Entsprechend des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird dem Bebauungsplan BG 6 „In der Lorbach“ in seiner 7. Änderung eine Fläche von 6.097 qm von Flurstück 19/2, Flur 14 in



der Gemarkung Gronau als Kompensationsfläche zugeordnet und durch Aufnahme in den 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans gesichert.

Die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt werden mit den o.g. Maßnahmen vollständig kompensiert.

Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

12 Anlagen

[1] Karte Biotoptypen Bestand im Maßstab 1 : 1.000 / 1:2.000

[2] Karte Landespflegerische Maßnahmen im Maßstab 1 : 1.000 / 1:2.000

aufgestellt

Lorsch, Juni 2018

INFRAPRO

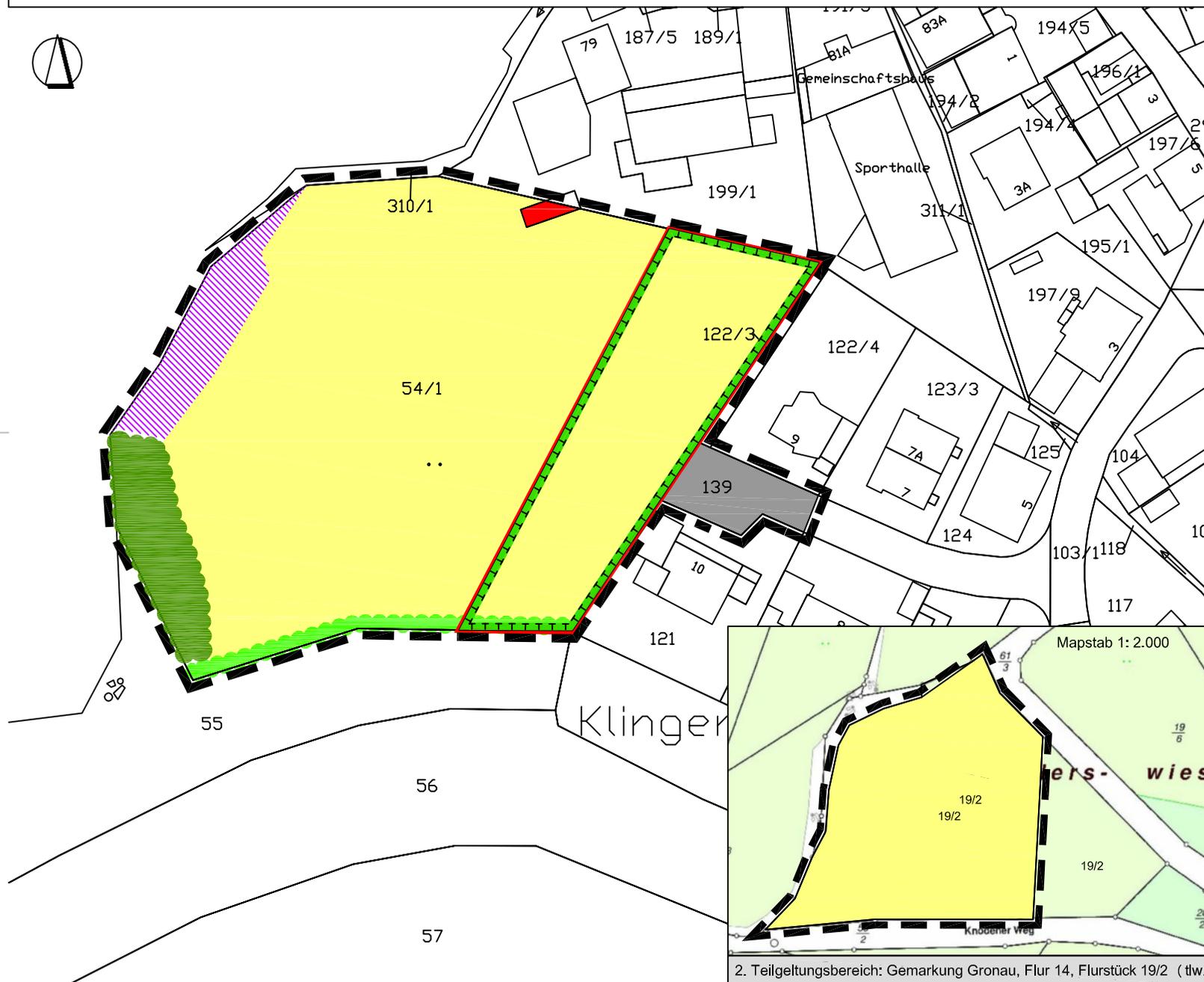
Susanne Thees,

Dipl. Geographin

Bebauungsplan BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Gronau, Flur 6, Nrn. 54/1 und 139 (teilweise) sowie Flur 14, Flurstück 19/2 (tlw.)

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

- Biotoptypen**
(In Klammern: Nutzungstypen nach Anlage 3 KV)
- Baumhecke, voll entwickelt (02.100)
 - Heckenpflanzung, überw. heimische Arten (02.400)
 - Ufersaum mit Gehölzen (02.300)
 - Frischwiese, intensiv (06.320)
 - Gebäude (10.710)
 - Verkehrsfläche, Asphalt (10.510)
- Nachrichtlich**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Entwicklungsziel Streuobstwiese (03.110)
 - geplante Wohnbaufläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2998-004-BG06-07

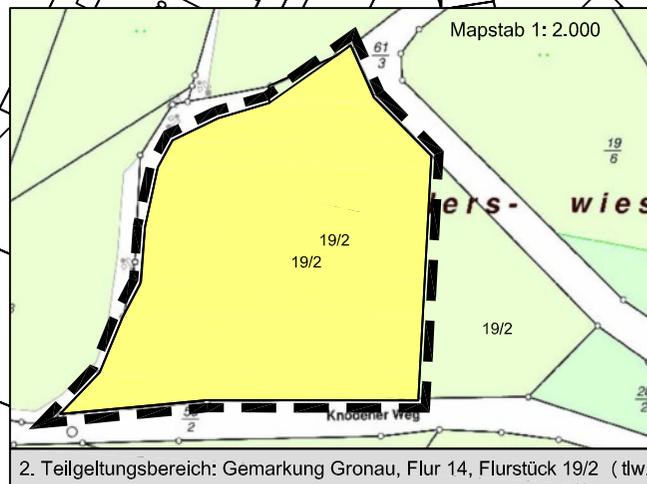
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim	gez. ST	Fassung Satzung Ausfertigung Datum der letzten Änderung 13.06.2018
Proj.-Nr. 08.24P		



STADT BENSHEIM



**Bebauungsplan
BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änd.
sowie 19. Änderung des
Flächennutzungsplanes**
Gemarkung Gronau, Flur 6 & 14
Bestandskarte
Maßstab 1 : 1.000 / 1:2.000 Blatt 1 von 1



INFRAPRO

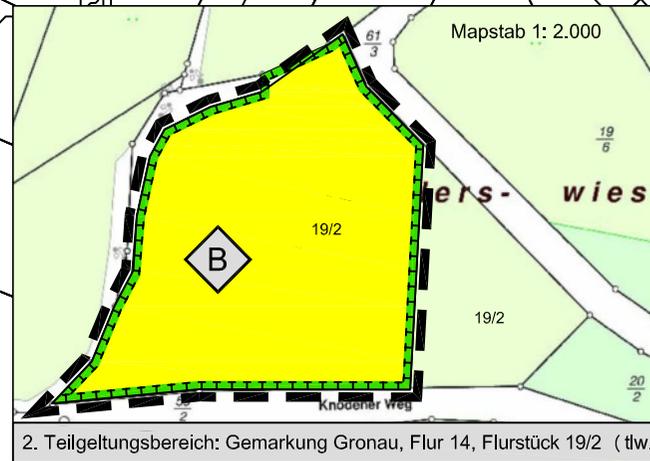
Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fax 06251 - 894783 0
Fax 06251 - 894783 1
mail mail@infapro.de
web www.infapro.de

Bebauungsplan BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Gronau, Flur 6, Nrn. 54/1 und 139 (teilweise) sowie Flur 14, Nr. 19/2 (tlw.)

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Biotoptypen Planung

(in Klammern; Nutzungstypen nach Anlage 3 KV)

- Pflanzung Obstbaum (04.110)
- Baumhecke, voll entwickelt (02.100)
- Heckenpflanzung, überw. heimische Arten (02.400)
- Erhalt Ufersaum mit Gehölzen (02.300)
- Neuanlage Ufersaum mit Gehölzen (02.300)
- Extensivierung Frischwiese (06.320)
- Verkehrsfläche, Asphalt (10.510)
- Gebäude Bestand (10.710)
- Baufläche m. Baufenster (10.710, 10.530, 11.221)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- bsp. Bezeichnung der Maßnahmenfläche (vgl. Textteil)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2998-004-BG06-07

Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim	gez. ST	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.24P		Datum der letzten Änderung 13.06.2018



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan
BG 6 "In der Lohrbach" - 7. Änd.
sowie 19. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Gemarkung Gronau, Flur 6 & 14
Landespflegerische Maßnahmen
Maßstab 1 : 1.000 / 1:2.000 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
 Ingenieur
 GmbH & Co. KG
 Hiltorfelder Straße 7
 64653 Lorsch

Fax: 06251 - 584783 0
 Fax: 06251 - 584783 1
 mail: mail@infrapro.de
 web: www.infrapro.de

Das Plangebiet ist zu zwei Seiten, nämlich im Norden und Osten, in die bestehende Siedlungslage städtebaulich als auch erschließungstechnisch integriert. Die Bauleitplanung hat daher die Aufgabe, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen und eine harmonische Eingliederung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Gleichzeitig greift die geplante Entwicklung auf bestehende Erschließungsanlagen zurück, so dass der zusätzlich erforderliche Erschließungsaufwand mit geringem Aufwand wirtschaftlich realisiert werden kann. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass letztlich den potentiellen Bauherren die Option für ein Freistellungsverfahren nach § 56 Hessische Bauordnung (HBO) eingeräumt werden kann.

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen alsdann die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Gronau, Flur 6, Nr. 54/1 und 139 teilweise, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung, für eine städtebauliche Arrondierung und Entwicklung als Wohnbauflächen bereit gestellt werden. Mit dieser Planung beabsichtigt die Stadt gleichzeitig die Entwicklung von Wohnbauflächen, um dem anhaltenden nachhaltigen Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist im Stadtteil Gronau erforderlich, da hier kaum Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie z.B. abnehmbare Leerstände, vorhanden sind. In einem Zeitraum von vier Jahren (2010-2014) ist die Anzahl der Leerstände um mehr als die Hälfte gesunken. Weiterhin waren im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung, durch die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, keine Entwicklungsflächen für Wohnraum vorgesehen. Gleichzeitig sind die Bevölkerungszahlen von 1.241 Einwohner (2007) auf 1.208 Einwohner (2014) innerhalb von 7 Jahren gesunken. Das durchschnittliche Alter der Bevölkerung ist von 42 Jahre (2007) auf 47 Jahre (2014) im gleichen Zeitraum angestiegen.

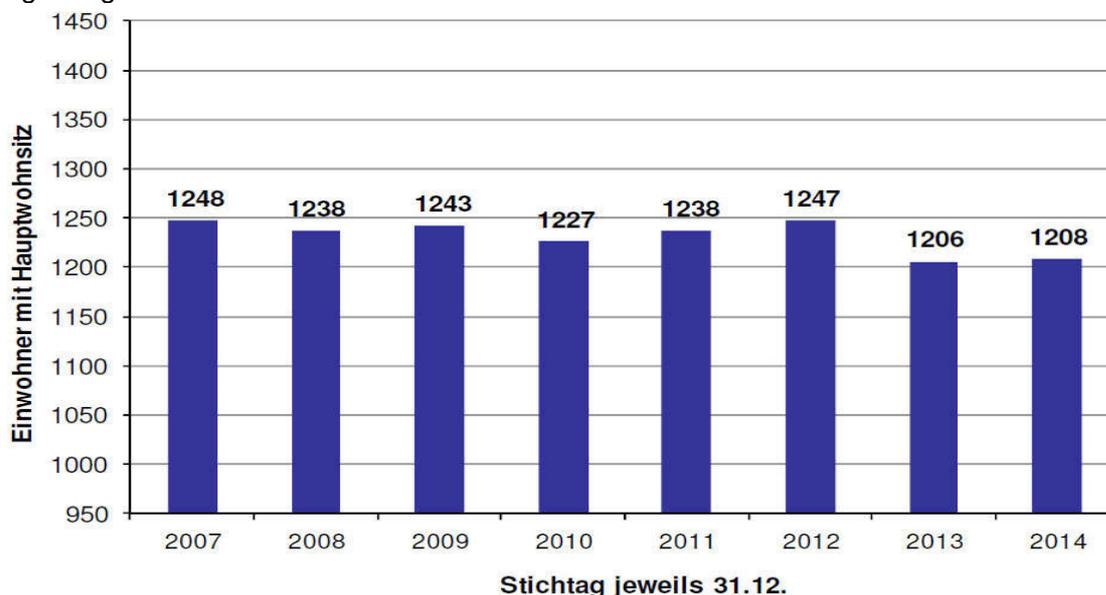


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung Gronaus 2007-2014, Quelle: Stadtteilmonitoring - Bevölkerungsentwicklung 2014

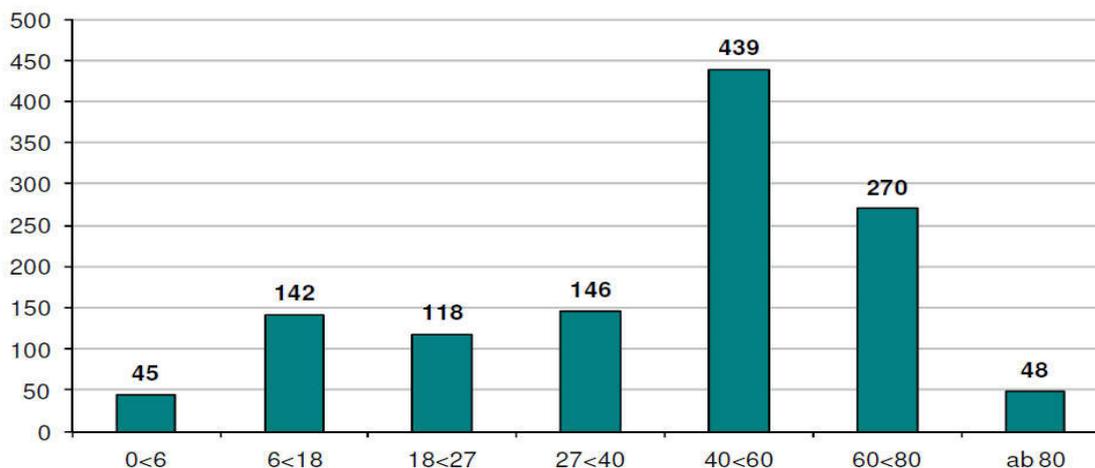


Abbildung 3 Altersverteilung Gronaus 2014, Quelle: Stadtteilmonitoring - Bevölkerungsentwicklung 2014

Aus diesen statistischen Aussagen des Stadtteil Monitorings der Stadt Bensheim kann geschlussfolgert werden, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen mit einer nicht gedeckten Nachfrage korreliert. Der Nachfrage nach Wohnraum kann aufgrund fehlender innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden. Für junge Familien und Singles verliert somit der Ortsteil Gronau an Attraktivität, sodass es bei diesen Bevölkerungsgruppen zu Abwanderungen kommt.

Im Jahr 2015 hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), auf Grundlage der Wohnraumnachfrageprognose für die Stadt Bensheim, eine Fortschreibung für das Zieljahr 2030 erstellt. Gemäß dieser Fortschreibung steigt die Einwohnerzahl von ca. 40.500 Personen auf ca. 41.110 Personen im Jahr 2030 an. Gleichzeitig wird durch die Wohnraumnachfrageprognose auch deutlich, dass mit einem Zuwachs der Haushaltszahlen zu rechnen ist. Die Haushaltszahlen erhöhen sich laut Prognose von aktuell ca. 17.750 Haushalten auf ca. 19.690 Haushalte im Jahr 2030. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 100 Haushalten pro Jahr. Wird zudem der Ersatzbedarf und Mehrbedarf zur Aufrechterhaltung der Fluktuationsreserve beachtet ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 140 Einheiten pro Jahr. Dies liegt deutlich über den mittleren Fertigstellungszahlen aus den letzten Jahren von ca. 100 Einheiten pro Jahr, wodurch sich die Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Zudem wird deutlich, dass sich die Haushaltsgrößenstruktur zugunsten der kleineren Ein- bis Zweipersonen-Haushalte (1 PHH / 2 PHH) verschieben wird (1 PHH: + 27 %; 2 PHH: + 35 %), die Personenhaushalte von 3 und mehr Personen werden hingegen abnehmen. Aufgrund der Verschiebung zu kleineren Haushaltsgrößen ergibt sich alsdann auch ein höherer Bedarf an Wohnungen. Dieser steigt von aktuell 18.200 auf ca. 20.800 im Jahr 2030 und verzeichnet demnach einen Mehrbedarf von 2.600 Einheiten.

Durch diese beschriebenen Zunahmen lässt sich die erforderliche Schaffung von neuem Wohnraum begründen. Da die Kernstadt Bensheim die gesamte Nachfrage nicht erfüllen kann ist die Erweiterung von Wohnraum in den Ortsteilen und somit auch in Gronau unumgänglich. Die Stadt Bensheim sowie ihre Ortsteile weisen, aufgrund von der zentralen Lage sowie der guten Versorgungsstruktur, eine besondere Standortattraktivität auf. Bei Schaffung eines entsprechenden Angebots kann somit auch mit einer erheblichen Nachfrage aus dem Umland gerechnet werden.

Auf diese soeben beschriebene Entwicklung möchte die Stadt Bensheim durch die Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung zeitnah reagieren, in dem die Bauflächen für Wohnen erweitert werden.

Gleichzeitig soll für die Inanspruchnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Kompensationsfläche festgesetzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem

Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist neben der 7. Änderung des Bebauungsplanes, eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen soll. Demnach erfolgt das vorliegende Parallelverfahren in einem zweistufigen Regelverfahren.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind.

Die Stadt Bensheim beabsichtigt im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans BG 6 „In der Lohrbach“ die Ausweisung von Wohnbaufläche am Ortsrand des Stadtteils Gronau zur Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken an der Kreuzerstraße. Der Geltungsbereich ist z.T. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Lohrbach“ 6. Änderung, der für den Bereich der geplanten Wohnbauflächenerweiterung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festsetzt. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,77 ha schließt darüber hinaus eine westlich an die geplante Wohnbebauung angrenzende Grünlandfläche ein, die im Rahmen der planungsrechtlichen Neuregelung im Bauleitplan für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten hat grundsätzlich ergeben, dass die Bebauung der untersuchten Alternativflächen mit einer erschwerten baulichen Umsetzung der Vorhaben sowie höherer Umwelteinwirkungen durch zeitlich begrenzte Lärmimmissionen einhergehen würde. Zudem stehen alle betrachteten Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung von Wohnraum stehen im gesamten Ortsteil Gronau auch keine städtischen Flächen zur Verfügung. Momentan sind lediglich für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung die Eigentumsvoraussetzungen erfüllt, sodass diese Fläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt für eine Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zur Verfügung.

So lässt sich Zusammenfassend feststellen, dass nur die plangegegenständliche Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht und sich aufgrund dem vorgebrachten Bauwillen sowie der vorhandenen Erschließung für eine Abrundung der Siedlungsflächen anbietet und zur Umsetzung der geplanten Vorhaben geeignet ist. Aufgrund der Lage und Topografie sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen zum Ortsrand kann eine Einbindung in das räumliche Siedlung- und Landschaftsgefüge gewährleistet werden. Auch wegen der derzeit bestehenden Strukturen und der nur am Rand des Flurstücks vorhandenen Gehölzstrukturen sind zudem nur in geringem Maße naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten, welche durch eine direkt angrenzende, ebenso eigentumsrechtlich verfügbare, Kompensationsfläche ausgeglichen werden können. Zudem können die vorhandenen Gehölzstrukturen um Süden und Westen des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine Erschließung über vorhandene Verkehrsflächen erfolgen kann und damit einem zusätzlichen Flächenverbrauch vorgebeugt wird. In diesem Sinne werden Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und –verminderung bei dem plangegegenständlichen Standort berücksichtigt.

Ferner umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung eine ca. 0,61 ha große Teilfläche von Flurstück 19/2 in der

Flur 14 der Gemarkung Gronau nordöstlich der Ortslage (2. Teilgeltungsbereich, Kompensationsfläche).

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde anhand der Bewertung der Habitatpotenziale geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind.

Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Durch die geplante Maßnahme werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden (Grünlandnutzung) mit mittlerer Bedeutung für den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad im Umfang von rund 1.000 qm durch neue Bauflächen vollständig oder teilweise versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen.

Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets und der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben wird eine intensiv genutzte Frischwiese beansprucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Durch die Umwandlung von Freiflächen in Bauflächen ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der geplanten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen sowie auf der angrenzenden Kompensationsfläche nicht zu erwarten.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier ist v.a. der Erhalt vorhandener Gehölze und die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen zu nennen. Sie schaffen Ersatzlebensräume v.a. für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten, reduzieren die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Kleinklima und tragen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Wohnhäuser bei. Weiterhin werden durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden teilweise innerhalb des 1. Teilgeltungsbereichs durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf Kompensationsfläche A ausgeglichen. Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf wird durch Zuordnung einer Grünlandfläche (Kompensationsfläche B) im FFH-Gebiet „Gronauer Bach mit Hummelscheid und Schannenbacher Moor“ (Gebietsnummer 6318-306) abgedeckt. Durch Festsetzung einer extensiven Folgenutzung erfolgt eine Förderung des FFH-Lebensraumtyps der mageren Flachland-Mähwiesen und des Wiesenkopf-Ameisenbläulings als Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Entsprechend des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird dem Bebauungsplan BG 6 „In der Lohrbach“ in seiner 7. Änderung eine Fläche von 6.097 qm von Flurstück 19/2, Flur 14 in der Gemarkung Gronau als Kompensationsfläche zugeordnet und durch Aufnahme in den 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans gesichert.

Die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt werden mit den o.g. Maßnahmen vollständig kompensiert.

Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- die Traufwand- und die Firsthöhe wurde anhand der angrenzenden Gebäudehöhen angepasst
- die Planzeichnung wurde um eine Vermaßung ergänzt

Textteil zum Bebauungsplan:

- Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde ergänzt
- Hinweis zu Bodendenkmälern wurde korrigiert
- Die Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen wurde entfernt
- Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A wurde ergänzt.
- Es wurde ein Hinweis zu Pflanzabständen ergänzt.
- Der Hinweis zur Versickerung wurde korrigiert.
- Ein Hinweis zum Grundwasser wurde ergänzt.
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde ergänzt.
- Der Hinweis zu Kampfmitteln wurde ergänzt.

Begründung:

- Die Begründung zur Festsetzung der GRZ Überschreitung wurde ergänzt
- Die Begründung der Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen wurde entfernt
- Die Begründung der Festsetzungen wurde ergänzt
- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt
- Die Begründung wurde im Kapitel „Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan“ korrigiert
- Die Begründung wurde im Kapitel „Planungsanlass“ um einen Straßennamen korrigiert
- Die Begründung wurde im Kapitel „Umweltschützende Belange“ ergänzt.
- Die Begründung wurde um Informationen zu Dichtewerten ergänzt.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergänzt.

- Die Maßnahmenkarte wurde angepasst.
- Der Umweltbericht wurde zu den Ausführungen zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ergänzt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Konkretisierungen des Bebauungsplanes. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergaben sich hieraus keine:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- die Rechtsgrundlagen wurden ergänzt und angepasst, indem auf die Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB hingewiesen wird.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Der Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz wurde angepasst
- Der Hinweis zum Denkmalschutz wurde um die korrekte Rechtsgrundlage angepasst
- Verschiebung des Hinweises C. 5.1 in den Abschnitt B und Ergänzung um die Einleitung in den Meerbach bzw. in das örtliche Kanalnetz
- Konkretisierung des Abschnitts A, Nr. 8.4 um die Anlage der Retentionsmulde

Begründung:

- Kapitel 2 wurde um die relevanten übergeordneten Planungen zum Teilgeltungsbereich 2 ergänzt.
- Kapitel 6 wurde berichtigt im Hinblick zur Auflistung weiterer Bestandteile der Bauleitplanung
- Ergänzung der Wasserbedarfsermittlung im Kapitel 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“
- Konkretisierung des Hinweises zu den Wasserschutzgebieten im Kapitel 3.3.2
- Ergänzung der Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Kapitel 3.1.1

Umweltbericht:

- die Ausführungen zum Immissionsschutz wurden ergänzt
- die Kopfzeile des Umweltberichtes wurde redaktionell korrigiert
- die Angabe bzw. Aussage zu den Ertragsmesszahlen wurde redaktionell berichtigt.

Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Ortslage von Gronau ergeben sich kaum Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie z.B. abnehmbare Leerstände. Im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung, durch die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden keine Entwicklungsflächen für Wohnraum in Gronau vorgesehen, so dass die Stadt Bensheim zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum die Notwendigkeit einer moderaten Siedlungsentwicklung sieht. Allerdings ergibt sich aufgrund der im Jahr 2015 vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellten Fortschreibung der Wohnraumnachfrageprognose für die Stadt Bensheim ein Zuwachs von ca. 100 Einheiten an Haushalten pro Jahr sowie eine steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum (vgl. Begründung Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“). Da die Kernstadt Bensheim die gesamte Nachfrage an neuem Wohnraum nicht erfüllen kann, ist die Erweiterung von Wohnraum in den Ortsteilen und somit auch in Gronau unumgänglich. Die Stadt Bensheim sowie ihre Ortsteile weisen, aufgrund der zentralen Lage sowie der guten Versorgungsstruktur, eine besondere Standortattraktivität auf. Bei Schaffung eines entsprechenden Angebots kann somit auch mit einer erheblichen Nachfrage aus dem Umland gerechnet werden. Gleichzeitig wird somit zur Attraktivität des Ortsteils Gronau beigetragen und Abwanderungen werden vermieden.

Auf Grund des o. g. prognostizierten Zuwachses und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wurden im Zuge der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten die, von der Stadt Bensheim erfassten, Brachflächen bzw. Baulücken im Ortsteil Gronau genauer untersucht. Dabei wurden vor allem klassische Baulücken betrachtet. Kriterien hierzu waren eine gesicherte verkehrliche und technische

Erschließung, die vorhandene Bebauung von mindestens zwei Seiten, sowie die Lage im Innenbereich bzw. innerhalb des zentralen Ortsbereiches (vgl. nachfolgende Abbildung 14). Geringfügig genutzte Flächen, die eine Bebauung im rückwärtigen Bereich bzw. in zweiter Reihe ermöglichen wurden nicht betrachtet, da vorrangig bereits erschlossene Baulücken bebaut werden sollen, bevor Flächen in zweiter Reihe komplett neu erschlossen werden. Die geringfügig genutzten Grundstücke werden zwar in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, allerdings können diese im Rahmen der vorliegenden Prüfung alternativer Standorte nicht als Alternativflächen näher herangezogen werden. Gründe hierfür sind zum einen die Ausnutzung durch bereits bestehende baulichen Anlagen sowie die dazugehörige Funktion als Frei- bzw. Gartenfläche. Zudem sind diese, aufgrund der bestehenden Nutzung, Eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Somit werden diese für die vorliegende Betrachtung alternativer Standorte als nicht relevant erachtet.

Die betrachteten Alternativflächen weisen, im Vergleich zum vorliegenden Plangeltungsbereich, geringe Grundstücksgrößen oder -zuschnitte auf, sodass überwiegend nur ein Gebäude pro Grundstück entlang der Straßenverkehrsfläche (gesicherten Erschließungsflächen) entstehen kann. Somit wäre die Inanspruchnahme und Entwicklung von zwei unterschiedlichen Standorten, zur Realisierung der gleichen Anzahl an Wohneinheiten bzw. baulichen Anlagen, notwendig. Dies würde aufgrund der Zerteilung der Baumaßnahmen zu längeren Planungsvorbereitungen und einer erschwerten baulichen Umsetzung der Vorhaben sowie höherer Umwelteinwirkungen durch zeitlich begrenzte Lärmimmissionen führen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung können dahingegen alle notwendigen Maßnahmen, die z. B. kurzzeitig störende Immissionen oder zeitweise Straßensperrungen erfordern, gebündelt durchgeführt werden.

Im Vergleich zu der Mehrheit der betrachteten Alternativflächen sind im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs wenige naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten. Die gesamte Fläche ist derzeit als Wiese ausgebildet, mit wenigen sonstigen Grün- und Gehölzstrukturen. Lediglich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist die Fläche zum Ortsrand hin mit Gehölzstrukturen eingegrünt. Zudem wird nur ein kleiner Teil des gesamten Flurstückes überbaut, sodass die restliche, direkt an das Plangebiet grenzende, Fläche als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle betrachteten Flächen zeitnah eigentumsrechtlich als Ressource nicht zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung von Wohnraum stehen im gesamten Ortsteil Gronau auch keine städtischen Flächen zur Verfügung. Momentan sind lediglich für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung die Eigentumsvoraussetzungen erfüllt, sodass diese Fläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt für eine Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zur Verfügung.

So lässt sich Zusammenfassend feststellen, dass nur die plangegegenständliche Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht und sich aufgrund dem vorgebrachten Bauwillen sowie der vorhandenen Erschließung für eine Abrundung der Siedlungsflächen anbietet und zur Umsetzung der geplanten Vorhaben geeignet ist. Aufgrund der Lage und Topografie sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen zum Ortsrand kann eine Einbindung in das räumliche Siedlung- und Landschaftsgefüge gewährleistet werden. Auch wegen der derzeit bestehenden Strukturen und der nur am Rand des Flurstücks vorhandenen Gehölzstrukturen sind zudem nur in geringem Maße naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Konfliktpunkte zu erwarten, welche durch eine direkt angrenzende, ebenso eigentumsrechtlich verfügbare, Kompensationsfläche ausgeglichen werden können. Zudem können die vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden und Westen des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine Erschließung über vorhandene Verkehrsflächen erfolgen kann und damit einem zusätzlichen Flächenverbrauch vorgebeugt wird. In diesem Sinne werden Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und –verminderung bei dem plangegegenständlichen Standort berücksichtigt.

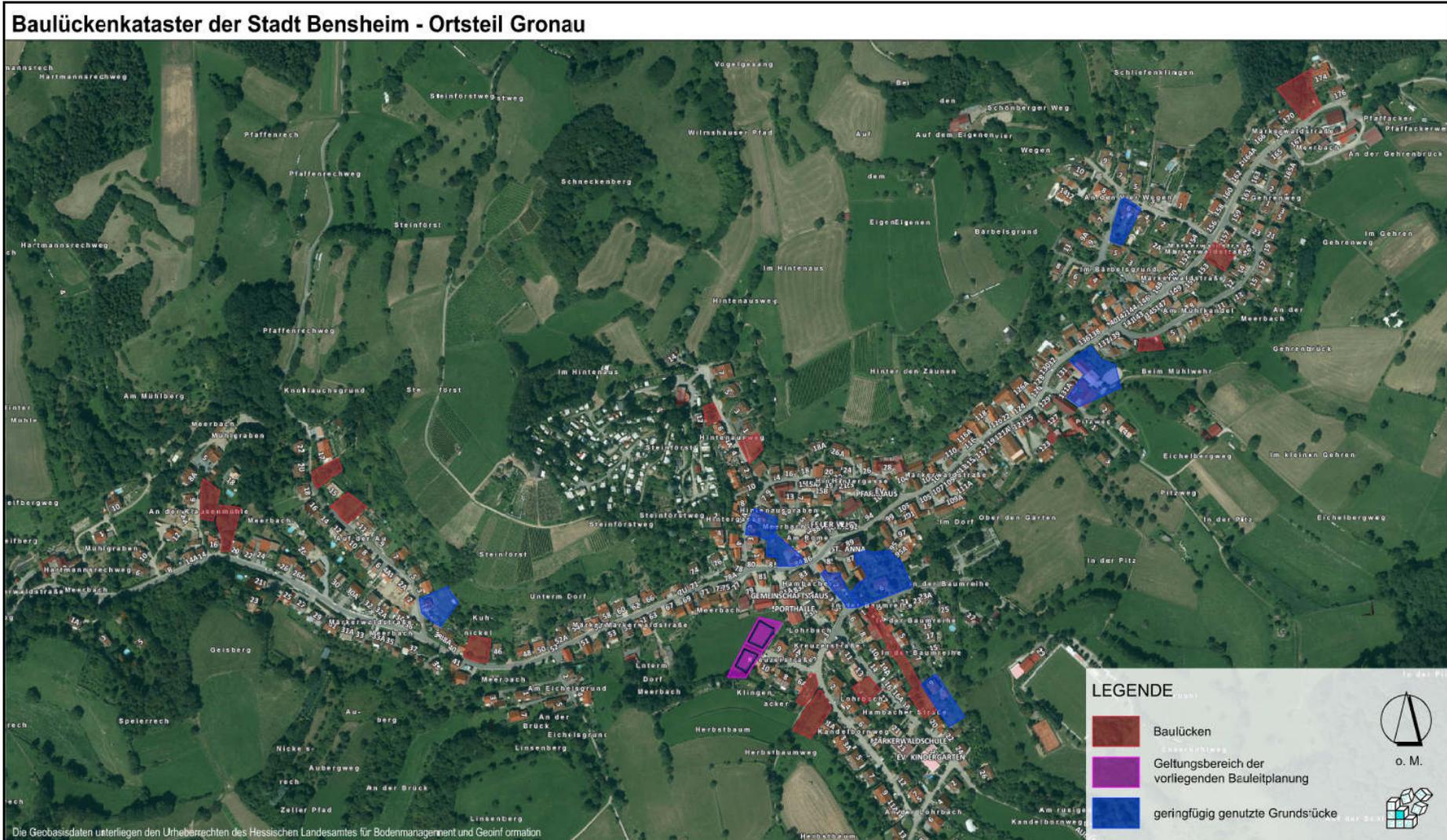


Abbildung 4: Baulückenkataster der Stadt Bensheim – Ortsteil Gronau