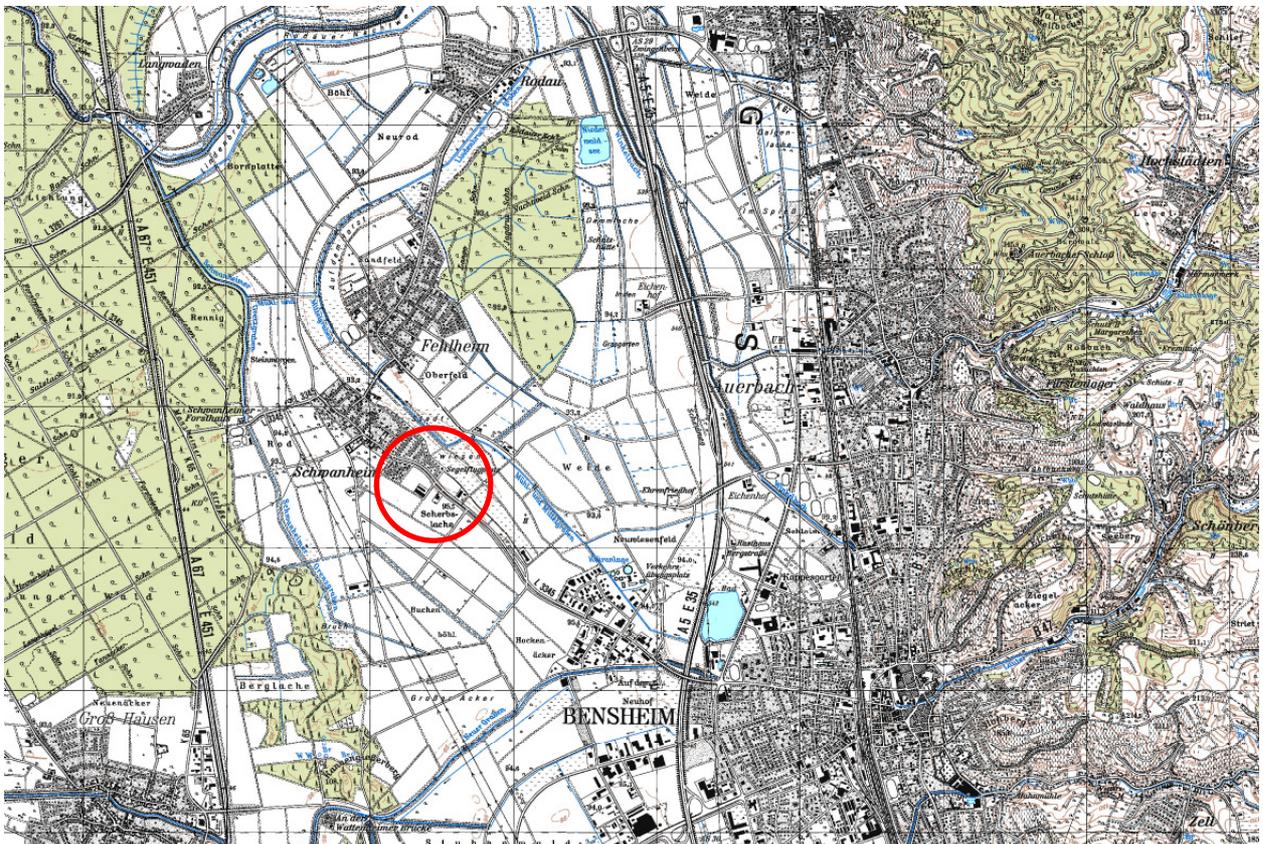




Stadt Bensheim

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ober dem Gotteshäuschen“ im Stadtteil Schwanheim



Begründung

März 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:
Contura - Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.2	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Baugrund, Altlasten, Altflächen	7
I.1.8	Belange der Landwirtschaft	8
I.1.9	Immissionskonflikte	8
I.2	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	9
II.	Umweltbericht	10
II.1	Einleitung	10
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
II.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
II.1.3	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	11
II.1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
II.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	12
II.2.2	Boden und Altlasten	12
II.2.3	Klima	12
II.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	13
II.2.5	Flora und Fauna	13
II.2.6	Schutzgut Landschaft	17

II.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
II.2.8	Schutzgut Mensch	18
II.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	18
II.3	Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung und möglicher umweltrelevanter Maßnahmen	18
II.3.1	Schutzgut Boden	18
II.3.2	Schutzgut Klima	19
II.3.3	Schutzgut Grundwasser	19
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	19
II.3.5	Schutzgut Landschaft	19
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
II.3.7	Schutzgut Mensch	20
II.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
II.3.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt (Monitoring)	21
II.3.10	Zusammenfassung	21
III.	Planverfahren und Abwägung	22

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Absicht der Stadt Bensheim, durch moderate Ausweisung weiterer Wohnbauflächen die städtebauliche Entwicklung der Stadt einschließlich der Stadtteile zu fördern und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird seitens der Stadt zwar in der Innenentwicklung gesehen, auf Neubauflächen kann aber dennoch nicht gänzlich verzichtet werden.

In Bensheim selbst und den Stadtteilen in Richtung Odenwald sind keine größeren Erweiterungsflächen mehr vorhanden. Das Gleiche gilt für den Stadtteil Langwaden. Es bestehen mit Ausnahme einer Entwicklungsfläche am Nordrand von Auerbach im Wesentlichen nur noch Potentiale für kleine Lückenschlüsse.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim im Stadtteil Fehlheim dargestellten Wohnbauflächen sollen aufgrund der bereits heute angespannten Verkehrssituation auf der Kreisstraße 67, die als Verbindung zwischen Fehlheim und Schwanheim dient, bis zur Klärung der verkehrlichen Rahmenbedingungen vorerst nicht weiterverfolgt werden.

Eine Erweiterung des Stadtteiles Schwanheim nach Nord-Osten gestaltet sich aufgrund der ehemaligen Altneckarschlinge schwierig. Nach Nord-Westen und Süd-Westen hin befindet sich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gesamtanlage (Ensemble) „Altes Straßendorf Schwanheim“, die dem Denkmalschutz unterliegt, weshalb auch hier eine Erweiterung nicht sinnvoll erscheint. Die Wohnbauflächen im Süd-Osten Schwanheims (im Bereich „Aufs Löchel stoßend“) sind nahezu vollständig bebaut. Die Neuplanung von Wohnbauflächen entlang der Rohrheimer Straße (L 3345) in Richtung Süd-Osten und damit in Richtung Bensheim ist daher eine naheliegende Lösung, zumal gerade in Richtung Bensheim auch eine gute Erschließung des Stadtteiles Schwanheim gegeben ist.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Demzufolge ist zur Vorbereitung der weiteren Siedlungsentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

I.1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Schwanheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 440/5, Nr. 440/8, Nr. 441, Nr. 442, Nr. 443, Nr. 444 (teilweise), Nr. 447/2 (teilweise), Nr. 447/3 (teilweise), Nr. 448/4 (teilweise), Nr. 449/9 (teilweise), Nr. 452/1, Nr. 452/2 (teilweise), Nr. 453/1 (teilweise) und Nr. 454/2.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,60 ha.



Bild 1: Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ober dem Gotteshäuschen“ im Stadtteil Schwanheim

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt. Es handelt sich dabei um sogenannte Vorbehaltsflächen, d.h. sie stellen kein Ziel der Raumordnung da, das einer Abwägung nicht mehr zugänglich wäre. „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ dürfen in geringem Umfang (< 5 ha) am Rande der Ortslagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Flächennutzungsplanänderung kann daher als an die Ziele des Regionalplanes angepasst angesehen werden. Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung des Plangebietes stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Bild 2: Auszug aus dem Regionalplan Süd Hessen 2000

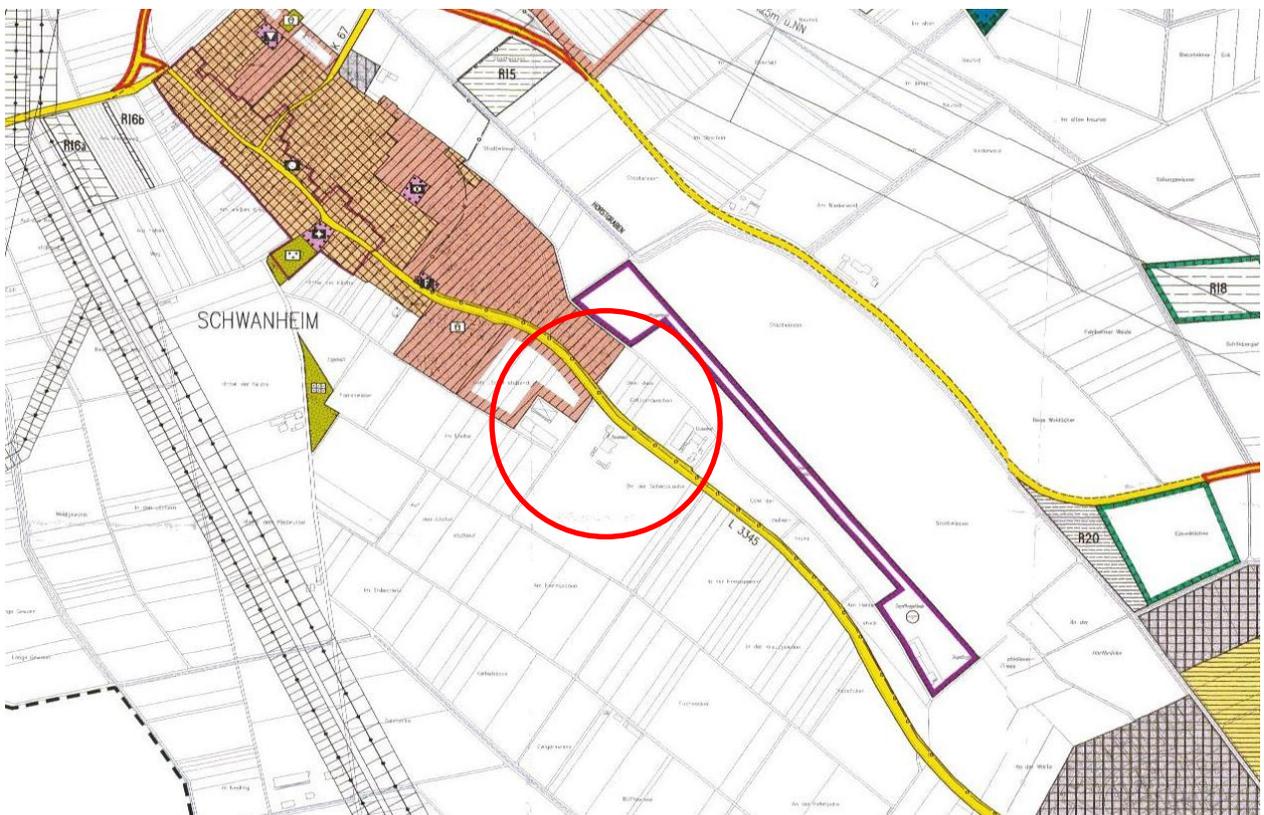


Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt nördlich und südlich unmittelbar angrenzend an die Rohrheimer Straße (L 3345), süd-östlich der bestehenden Wohnbauflächen mit überwiegender Einzelhausbebauung.

Der südlich der L 3345 gelegene Teil des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt, die mittel- bis langfristig einer wohnbaulichen Nutzung weichen sollen.

Die geplanten Wohnbauflächen stellen eine konsequente und sinnvolle Erweiterung der bisherigen Siedlungsstruktur dar.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet kann von der vorhandenen Landesstraße 3345 (Rohrheimer Straße) aus über neu herzustellende Erschließungsstraßen vollständig erschlossen werden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen entsprechend erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen und außerhalb von Heilquellenschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Gebiet ist vom „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ betroffen in dem es zu Grundwasserpegelschwankungen kommen kann. Auf oberflächennahes Grundwasser wird hingewiesen. Für das Plangebiet wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt, die im Zuge der weiteren konkreten Planungsschritte zu berücksichtigen sind.

Zur Minimierung der Auswirkungen des Baugebietes auf den Wasserhaushalt soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Gebiet versickert werden. Entsprechende dezentrale Anlagen wurden auch in den westlich benachbarten Neubaugebieten erfolgreich eingesetzt.

Zum Anschluss des Plangebietes an die Abwasseranlagen sind bauliche Maßnahmen wie z.B. eine neue Pumpstation und ergänzende Druckleitungen erforderlich. Die angrenzende Kanalisation in der Rohrheimer Straße bzw. im Baugebiet „Vogelhecke“ ist nicht in der Lage, die zusätzlichen Schmutzwässer ohne Weiteres aufzunehmen.

Das Plangebiet ist in einer künftigen Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung der Abwasseranlage der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserversorgung kann nach Angabe des zuständigen Versorgungsunternehmens durch entsprechenden Netzausbau gewährleistet werden. Eine Abstimmung mit dem Vorlieferanten bezüglich des zu erwarteten Mehrverbrauchs ist eventuell erforderlich.

I.1.7 Baugrund, Altlasten, Altflächen

Für die Wohnbauerweiterungsflächen liegt bislang keine Baugrunderkundung vor. In der Nähe der zwischen Schwanheim und Fehlheim verlaufenden ehemaligen Altneckarschlinge ist mit kleinräumig wechselnden Bodenverhältnissen, auch mit Torflinsen und Böden schlechter Tragfähigkeit zu rechnen. Objektbezogene Baugrunderkundungen, ggf. auch bereits im Zuge des späteren Bebauungsplanverfahrens, sind zu empfehlen.

Der Stadt Bensheim und den zuständigen Behörden sind keine Altlasten oder andere Vorbelastungen des Bodens im Planbereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

I.1.8 Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des Planbereiches sowie in geringer Entfernung östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes „Rosenhof“ im südlichen Teil des Plangebietes sind, solange der Betriebsstandort auf der Fläche verbleibt, im Bestand gesichert. Aus der Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft resultierende Konflikte sind bei einer späteren Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch die Flächennutzungsplan-Darstellung wird kein verbindliches Baurecht geschaffen, das den Fortbestand des Hofes infrage stellt. Künftige Baugenehmigungen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sind für den landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb der Wohngebiets-Darstellung im Flächennutzungsplan allerdings nicht mehr möglich. Die Baulandentwicklung einer Wohnbaufläche ist mit den betroffenen Landwirten abgestimmt und findet deren ausdrückliche Zustimmung.

Um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, soll der für die Baugebietsentwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt, d.h. bereits realisierte Aufwertungsmaßnahmen, erfolgen. Insofern ist eine Inanspruchnahme weiterer Landwirtschaftsflächen zum Ausgleich nicht erforderlich. Auch die Inanspruchnahme der vorliegend beplanten Wohnentwicklungsflächen für die verbindliche Bauleitplanung soll erst bei entsprechendem Bedarf und voraussichtlich in Teilabschnitten erfolgen. Bis dahin sollen die Flächen des Plangebietes weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

I.1.9 Immissionskonflikte

Durch das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung verläuft mit der Landesstraße 3345 eine klassifizierte Straße, die im Prognosejahr 2015 nach Verkehrsgutachten der Stadt mit rund 10.000 Kfz/24h belastet sein wird. Aufgrund dieser Verkehrsmenge ist von einer Lärmbeeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung auszugehen, die jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Orientierung schutzbedürftiger Räume zur ruhigen Gebäudeseite, Schallschutzfenster oder schallgedämmten Lüftungselementen an besonders straßennahen Schlafräumen kompensiert werden kann. Im Zuge der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes für die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen vorzunehmen und geeignete Festsetzungen zu treffen. Zu diesem Zeitpunkt dürften sich auch mögliche Veränderungen der Verkehrsströme nach Bau der Westtangente eingestellt haben, so dass entsprechend genaue Verkehrsbelastungsdaten feststellbar sein werden. Schalltechnische Untersuchungen zur Flächennutzungsplanänderung werden als nicht erforderlich erachtet, da die zu erwartenden Prognoseverkehrsstärken in einem üblichen Rahmen liegen und die Ergebnisse von aktuellen Untersuchungen in kurzer Zeit noch vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens überholt sein könnten.

Weitere Immissionskonflikte könnten aus der Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. der Lage eines landwirtschaftlichen Hofes im südlichen Teil der Wohnbaufläche resultieren. Der östlich des Plangebietes befindliche „Lindenhof“ ist als Pferdehof mit Pensionstierhaltung und Voltigierverein weniger konfliktrichtig als der im Gebiet südlich der Landesstraße bestehende Betrieb „Rosenhof“ mit Intensivtierhaltung. Die Entwicklung der Wohnbaufläche ist auch mit diesem Betrieb abgestimmt und stellt eine geeignete Folgenutzung nach Reduzierung oder Aufgabe der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung dar.

Die nördlich des Plangebietes befindliche Start- und Landebahn des Segelflugplatzes Bensheim kann aufgrund von Motorflug und Seilwindenstarts ggf. auch zu Immissionskonflikten führen. Auch hierzu sind Aussagen in der zum Bebauungsplanverfahren erforderlichen schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Keine Immissionskonflikte werden in Bezug auf gewerbliche Betriebe gesehen. Die Gewerbegebiete in Bensheim befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Eine lufthygienische Belastung durch Staub oder Abgase (Gerüche) ist, von den landwirtschaftlichen Betrieben abgesehen, nicht anzunehmen. Bei Fortbestand des Rosenhofes sind ausreichende Abstände zwischen Betrieb und Wohnbaufläche einzuhalten.

Immissionskonflikte infolge Erschütterungen, Licht, Strahlung oder besondere klimatische Belastungen sind nicht festzustellen.

I.2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ hin zur „Wohnbaufläche“ zum Inhalt. Die Landesstraße bleibt als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Detailliertere Festsetzungen zur baulichen Nutzung erfolgen in einem späteren, nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Die Wohnbauflächendarstellung umfasst ca. 3,3 ha und entspricht bei einer im Regionalplan Südhessen 2000 für den ländlichen Raum vorgesehenen Wohndichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar bei vollständiger Realisierung insgesamt ca. 80 bis 130 zusätzlichen Wohneinheiten. Bei freistehender Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie in den westlich benachbarten Baugebieten ist eher von dem unteren Wert auszugehen.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans in Bensheim eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Absicht der Stadt Bensheim, durch moderate Ausweisung weiterer Wohnbauflächen die städtebauliche Entwicklung der Stadt einschließlich der Stadtteile zu fördern und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird seitens der Stadt zwar in der Innenentwicklung gesehen, auf Neubauf Flächen kann aber dennoch nicht gänzlich verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Demzufolge ist zur Vorbereitung der weiteren Siedlungsentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ hin zur „Wohnbaufläche“ zum Inhalt. Die Landesstraße bleibt als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Genaue Festsetzungen zur baulichen Nutzung erfolgen in einem späteren, nachgelagerten Bebauungsplan-Verfahren.

Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird seitens der Stadt zwar in der Innenentwicklung gesehen, auf Neubauf Flächen kann aber dennoch nicht gänzlich verzichtet werden.

In Bensheim selbst und den Stadtteilen in Richtung Odenwald sind keine größeren Erweiterungsflächen mehr vorhanden. Das Gleiche gilt für den Stadtteil Langwaden. Es bestehen mit Ausnahme einer Entwicklungsfläche am Nordrand von Auerbach im Wesentlichen nur noch Potentiale für kleine Lückenschlüsse.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim im Stadtteil Fehlheim dargestellten Wohnbauflächen sollen aufgrund der bereits heute angespannten Verkehrssituation auf der Kreisstraße 67, die als Verbindung zwischen Fehlheim und Schwanheim dient, bis zur Klärung der verkehrlichen Rahmenbedingungen vorerst nicht weiterverfolgt werden.

Eine Erweiterung des Stadtteiles Schwanheim nach Nord-Osten gestaltet sich aufgrund der ehemaligen Alneckarschlinge schwierig. Nach Nord-Westen und Süd-Westen hin befindet sich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gesamtanlage (Ensemble) „Altes Straßendorf Schwanheim“, die dem Denkmalschutz unterliegt, weshalb auch hier eine Erweiterung nicht sinnvoll erscheint. Die Wohnbauflächen im Süd-Osten Schwanheims (im Bereich „Aufs Löchel stoßend“) sind nahezu vollständig bebaut.

Die Neuplanung von Wohnbauflächen entlang der Rohrheimer Straße (L 3345) in Richtung Süd-Osten und damit in Richtung Bensheim ist daher eine naheliegende Lösung, zumal gerade in Richtung Bensheim auch eine gute Erschließung des Stadtteiles Schwanheim gegeben ist.

II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt. Diese Flächen dürfen in geringem Umfang (< 5 ha) am Rande der Ortslagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Flächennutzungsplanänderung kann daher als an die Ziele des Regionalplanes angepasst angesehen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Bensheim (Stand Februar 2004) enthält für den Planbereich außer den Bestandsdarstellungen keine planerischen Aussagen. Die im Nordosten angrenzende Niederung der Altneckarschleife wird als aus landschaftsgestalterischen Gründen freizuhaltende Fläche beschrieben und ist gleichzeitig Teil des Biotopverbundes.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Abgeleitete faunistische Habitatbewertung

II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim
- Entwurf des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Bensheim, Stand Februar 2004
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, HLFB 1990
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, Klausung 1974

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Bensheimer Stadtteiles Schwanheim.

Das Gebiet liegt naturräumlich in der Hessischen Rheinebenen, im Übergang zwischen den Einheiten 225.4 „Jägersburger-Gernsheimer Wald“ und 225.6 „Neckarried“.

Der Jägersburg-Gernsheimer Wald ist ein großenteils bewaldetes Flachland im Bereich leichter und schwerer Böden. Das Neckarried ist eine langgezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene in den Grenzen der Niederung des Altneckars.

II.2.2 Boden und Altlasten

Nach der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) liegt der Planbereich im Bereich folgender Bodentypen:

Südlich der Groß-Rohrheimer Straße (43) Parabraunerde mit reliktscher Vergleyung im Untergrund aus mehreren sandigen Hochflutlehmen mit Carbonatanreicherungs-horizont; Eignung für Acker gut, mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserstand > 20 dm unter GOF, mittleres Schwermetall- und Nitratrückhaltevermögen.

Nördlich der Groß-Rohrheimer Straße (40) Pararendzina aus pleistozänen sandig-schluffigen Hochflutlehmen, engerer Überflutungsbereich des Altneckars; Eignung für Acker gut, mittlere Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserstand > 20 dm unter GOF, großes Schwermetall- und mittleres Nitratrückhaltevermögen.

Altlasten

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

II.2.3 Klima

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

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

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

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines lufthygienisch ungünstigen Gebietes.

Die Acker- und Grünlandflächen wirken auf das unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiet kleinklimatisch ausgleichend.

II.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung und Bewertung

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

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Plangebietes gibt es kein Oberflächengewässer.

II.2.5 Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme am 13.05.2009, Flächennummern entsprechend Plan: Bestand.

Die Flächen des Geltungsbereiches bestehen im Westen aus Gewerbeflächen mit zwei großen Lagerhallen, östlich davon ist ein landwirtschaftliches Anwesen mit hofnahen Pferdeweiden und umfangreichen ruderalisierten Ablagerungsflächen. Nördlich der das Gebiet querenden Landesstraße existieren landwirtschaftliche Nutzflächen: Acker und Grünland sowie eine schmaler Außenbereichs-Freizeitgarten.

Die Flächen im Einzelnen:

Fläche 1: Intensiv genutzte Frischweide

Eingezäuntes Frischgrünland im Anschluss an einen vegetationsfreien Pferdeplatz (Fläche 2). Nutzung durch Beweidung, mit etwa 20 Arten relativ artenarm; sehr viel Löwenzahn, (*Taraxacum officinale*), *Trifolium repens*, *Trifolium dubium*, *Dactylis glomerata*, *Lolium perenne* und *Arrhenatherum elatius*.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.320 mit 27 WP.

Fläche 2: Vegetationsfreier Pferdeplatz

Abgeäunter Pferdestandplatz im Anschluss an die Weidefläche (Fläche 1). Da völlig ohne Bewuchs und durch Tritt stark verdichtet, wird die Fläche wie „teilversiegelt“ bewertet.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530 mit 6 WP.

Fläche 3: Hecke, naturnah

Randgebüsch einer nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Baumhecke, zusammengesetzt v.a. aus Holunder, ferner Schlehe, Feldahorn, Walnuss u.a., etwa 3 bis 5 m hoch.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 02.100 mit 36 WP.

Fläche 4: Freizeit-Gartengrundstück im Außenbereich, gehölzreich

Teilweise eingezäunter Freizeitgarten mit Rasenflächen (*Trifolium repens*, *Prunella vulgaris*, *Bellis perennis*, *Lolium perenne*, *Veronica filiformis* u.a.), Hütte und Straßenlaterne; auf der gesamten Fläche durch Gehölze geprägt: überwiegend Obstbäume (*Prunus*-Arten wie Zwetschge und Kirsche), Apfel, Birne, Walnuss, auch einige andere Laubbäume (*Salix*-Arten) und auch Koniferen (*Thuja*, Fichte). Relativ wenige Ziersträucher (Flieder). Die Bäume sind teilweise bis etwa 8 m hoch.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.211(+) „Einzelgärten in der Landschaft“, aufgewertet um 5 WP wegen Gehölzreichtum auf 19 WP.

Fläche 5: Junges Extensivgrünland

Bereits mehrjährige aber noch „junge“ extensive Frischwiese mit noch sehr unausgereiftem Artenspektrum: Neben den typischen (eingesäten) Wiesenarten (viel *Arrhenatherum elatius*, *Achillea millefolium*, *Galium album* usw.) sehr viel Leguminosen (Wicken und Kleearten). Sehr häufig sind als „Acker-Relikte“ auch noch *Convolvulus arvensis* und *Cirsium arvense* vertreten.

Bewertung nach KV: Biototyp 06.930(+) „Naturnahe Grünlandeinsaat“, aufgewertet um 10 WP (wegen bereits mehrjähriger Entwicklung und extensiver Bewirtschaftung) auf 31 WP.

Fläche 6: Acker

Intensiv genutzte Ackerfläche.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.191 mit 16 WP.

Fläche 7: Extensiver Wiesenstreifen

Wiesenstreifen entlang der Straße, unterhalb der (bereits gemähten) Straßenböschung (Fläche 8). Der Streifen selbst ist extensiv genutzt, aufgrund der Randeinflüsse (v.a. Düngung aus benachbarter Ackernutzung) ist der Grünlandstreifen jedoch sehr wüchsig und etwas artenverarmt.

Bewertung nach KV: Biototyp 06.310(-) „Frischwiese, extensiv“, abgewertet um 5 WP wegen Randeinflüssen auf 39 WP.

Fläche 8: Straßenrandgrün

Begrünte Straßenböschung und Grünstreifen beidseitig der Rohrheimer Straße. Zum Aufnahmezeitpunkt bereits gemäht. Drei Laubbäume (Platanen, Stammdurchmesser: 30 - 40 cm, Höhe: 9 - 12 m, Kronendurchmesser: 7 - 8 m) stehen auf dem Streifen zwischen Radweg und Rohrheimer Straße.

Bewertung nach KV: Biototyp 09.160 mit 13 WP. Die zusätzliche Aufwertung durch die Platanen (nicht einheimischen Laubbäume, Biototyp 04.120) beträgt im Bereich der Traufe 26 WP.



Bild 4: Blick auf die Flächen nördlich der Rohrheimer Straße

Fläche 9: Intensivweide

Hofnahe Intensivweide neben vegetationslosem Reitplatz (Fläche 10). Durch separat abgezaunte Bereiche nicht einheitlich: Teilweise stark ruderalisiert (Dominanzbestand von *Bromus hordeaceus*) oder sehr nitrophytisch geprägt mit wenigen Arten: *Trifolium repens*, *Taraxacum officinalis*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis* u.ä).

Bewertung nach KV: Biototyp 06.200 mit 21 WP.

Fläche 10: Reitplatz ohne Vegetation

Durch Tritt verdichtete Flächen, großflächig mit Rindenmulch gedeckt, ohne Vegetation.

Bewertung nach KV: Die verdichtete Fläche entspricht Biototyp 10.530 mit 6 WP.

Fläche 11: Gartenflächen mit Abraum

Teilweise als Lagerfläche genutzte Gartenflächen (Ablagerung von Ziegelbruch, landwirtschaftlichen Geräten, Schrott usw.), nitrophytisch und ruderal bewachsen (*Urtica dioica*, *Rubus fruticosus*, *Medicago sativa*, *Solidago*), Büsche (Holunder, Hasel, Hartriegel) bis 3 m hoch.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.221 mit 14 WP.

Fläche 12: Feldweg, bewachsen

Bewertung nach KV: Biototyp 10.610 mit 21 WP.

Fläche 13: Acker

Intensiv genutzte Ackerfläche.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.191 mit 16 WP.

Fläche 14: Baum- / Gehölzgruppe

Hofnahes, baumgeprägtes Gehölz bis 8 m hoch, bestehend vor allem aus Robinie, Hainbuche, Holunder und *Prunus*-Arten (Kirsche).

Bewertung nach KV: Biototyp 04.210 mit 33 WP.

Fläche 15: Baum- / Gehölzgruppe

Eingezäunte Baumreihe, bestehend aus ca. 10 Linden (Stammdurchmesser 30 - 40 cm, Höhe: 10 - 14 m, Kronendurchmesser: je ca. 10 m) und angrenzendem Prunus-Walnuss-Gehölz (6 - 8 m hoch).

Bewertung nach KV: Biototyp 04.210 mit 33 WP.

Fläche 16: Betonierte Hoffläche

Bewertung nach KV: Biototyp 10.520 mit 3 WP.

Fläche 17 / 18: Teilversiegelte Hofflächen

Stark verdichtete (Schotter-)flächen in den Einfahrtsbereichen zum landwirtschaftlichen Anwesen.

Bewertung nach KV: Biototyp 10.530 mit 6 WP.

Fläche 19: Hausgarten, strukturarm

Relativ strukturarme Gartenbereiche mit Rasenflächen, durch Schnitthecken eingefasst: Liguster, Weigelia, Pfeifenstrauch, Kerrie, Flieder u.a. Im westlichen Garten drei Blaufichten.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.221 mit 14 WP.

Fläche 20: Ackerbrache mehrjährig

Ackerbrache aus Sonderkultur (vereinzelt Erdbeeren siehe Fläche 21), abschnittsweise recht grasreich.

Bewertung nach KV: Biototyp 09.110 mit 23 WP.

Fläche 21: Sonderkultur

Sonderkultur: Erdbeeren

Bewertung nach KV: Biototyp 03.211 mit 16 WP.

Fläche 22: Kurzlebige Ruderalfluren

Erdwall mit Ruderalflur, nicht artenarm, mit Papaver rhoeas, Geranium dissectum, Alopecurus myosuroides, Bromus hordeaceus, Bromus sterilis, Capsella bursa-pastoris, Lactuca seriolata, Erigeron annuus, Cirsium arvense und C. vulgare Urtica dioica, u.a., daneben auch einigen Wiesen-Arten wie Dactylis glomerata, Arrhenatherum elatius, Taraxacum officinalis, Poa pratensis usw.

Bewertung nach KV: Biototyp 09.120 mit 23 WP.

Fläche 23: Garten, strukturarm

Strukturarmer Rasenstreifen westlich und nördlich der Lagerhallen.

Bewertung nach KV: Biototyp 11.221 mit 14 WP.

Fläche 24: Lagerflächen

Lager- und Verkehrsflächen aus Betonplatten im Firmengelände.

Bewertung nach KV: Biototyp 10.520 mit 3 WP.

Fläche 25: Geschotterte Lager- und Abstellflächen

Stark verdichtete (Schotter-)flächen im Einfahrtsbereich zum Firmengelände.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530 mit 6 WP.

Ohne Flächennummer: Wege, Straßen und Dachflächen

Bewertung nach KV:

- Asphaltierte Straße: Versiegelte Flächen, Biotoptyp 10.510, 3 WP.
- Betonweg: Nahezu versiegelte Flächen, Biotoptyp 10.520, 3 WP.
- Schotter- oder Kiesweg, kaum bewachsen: Teilversiegelte Flächen, Biotoptyp 10.530, 6 WP.
- Dachflächen ohne Regenwassernutzung und / oder -versickerung: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bis mäßig bedeutsam.

Von geringer Bedeutung sind versiegelte und teilversiegelte Flächen, strukturarme bzw. durch Ablagerungen geprägte Gartenflächen (11, 19, 23), vegetationsfreie Reitplätze (2, 10) und die intensiv genutzten Ackerflächen (6, 13).

Gering bis mäßig bedeutsam sind die strukturreicheren Gartenflächen im Norden (4), das Straßenbegleitgrün (8), die kurzlebige Ruderalflur (22) im Westen und die intensiv genutzten, beweideten Frischgrünlandflächen (1, 9).

Den höchsten Wert haben das extensivere Grünland (5, 7) und die gehölzgeprägten Flächen: Der Heckenstreifen ganz im Norden (3) und die Baum- und Gehölzgruppen in Hofnähe (14/15).

Beschreibung und Bewertung Fauna

Die südlich der Rohrheimer Straße gelegenen Flächen des Geltungsbereiches sind durch Bebauung und intensive Nutzung stark anthropogen und siedlungsgeprägt. Maßgebliche Lebensräume sensibler und artenschutzrechtlich relevanter Arten sind hier nicht zu erwarten.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen nördlich der Rohrheimer Straße kommen als maßgebliche Lebensräume sensibler und artenschutzrechtlich relevanter Arten ebenfalls nicht in Betracht. Auch das extensiver genutzte Grünland und die gehölzgeprägten Gartenfläche bieten bislang keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Empfindlichere Verhältnisse sind dagegen in den Strukturen der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baumhecke zu erwarten. Beeinträchtigungen sollten hier vermieden werden.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Schwanheim, rechts und links der Verbindungsstraße (Rohrheimer Straße, L 3345) nach Bensheim. Auf beiden Seiten der Landstraße befinden sich etwas abgesetzt vom Ortsrand je ein landwirtschaftliches Gehöft. Der Siedlungsrand hat sich im Laufe der Zeit auf die landwirtschaftlichen Gebäude zubewegt.

Die Flächen zwischen Siedlungsrand und Gehöften werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sind im Umfeld des Hofes südlich der Rohrheimer Straße aber auch deutlich als Nebenflächen des Hofes zu erkennen (versiegelte, vegetationslose und ruderale Flächen).

Das Gehöft ist nicht ausreichend durch Gehölze in die Landschaft eingebunden.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Laut Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Bensheim ist etwa 130 m nordwestlich des Plangebietes ein Bodendenkmal vorhanden.

Im Planbereich selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern in diesem Fall in erster Linie mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung.

Der Planbereich in Ortsrandlage hat für das Ortsbild und in diesem Fall für den Ortseingang eine besondere Bedeutung. Die landwirtschaftlichen Flächen und das Gehöft lassen die landwirtschaftliche Prägung des Ortsteiles noch erkennen.

Die Flächen an sich haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung der Schwanheimer Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein Segelflugplatz, der durch das geplante Wohnbaugebiet jedoch nicht berührt wird.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

II.3 Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung und möglicher umweltrelevanter Maßnahmen

Die Eingriffswirkungen können in diesem Planungsschritt noch nicht umfassend beschrieben und bewertet werden. Detaillierte Aussagen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu machen.

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- Verlust natürlichen Oberbodens und landwirtschaftlicher Fläche durch Versiegelung / Verdichtung.

Maßnahmen

- Oberboden ist (gemäß DIN 18915) zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken im Bereich nicht versiegelter Flächen.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung der Äcker und Wiesen.

Maßnahmen

- Es sind möglichst große zusammenhängende Grünflächen, vorzugsweise entlang des Niederungsbereiches Altneckar, anzulegen und diese durch Gehölze zu begrünen.
- Eingrünung der Randbereiche zur Einbindung der zukünftigen Siedlungsflächen in die Landschaft.

II.3.3 Schutzgut Grundwasser

Auswirkungen

- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauches durch zusätzliches Wohngebiet.

Maßnahmen

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Möglichst weitgehende Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
- Um Trinkwasser einzusparen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

- Zerstörung von überwiegend landwirtschaftlich geprägten Biotopstrukturen (Acker, Grünland, Gartenflächen), in geringem Umfang auch von Gehölzstrukturen.

Maßnahmen

- Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind im Bebauungsplanverfahren detailliert festzusetzen.
- Erhaltung und Sicherung der Funktionen der Baumhecke nördlich des Geltungsbereiches, Schutz vor Beeinträchtigungen, ggf. Ergänzung und Aufwertung.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

- Bebauung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Maßnahmen

- Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zwischen Wohngebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplanverfahren detailliert festzusetzen.
- Ebenso die Gestaltung des neuen Ortseingangs von Schwanheim.

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

II.3.7 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

Die bisher baulich wenig geprägte Fläche wird in Ortsrandlage bebaut. Somit hat die Planung in erster Linie Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Aufgrund der Lage an einer Landessstraße (L 3345) ist eine Belastung der geplanten Wohnbauflächen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

Maßnahmen

- Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zwischen Wohngebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplanverfahren detailliert festzusetzen.
- Ebenso die Gestaltung des neuen Ortseingangs von Schwanheim.
- Hinsichtlich der Lärmbelastung sind im späteren Bebauungsplanverfahren die konkreten Belastungswerte durch Verkehrslärm zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zur Einhaltung der diesbezüglichen Anforderungen in Wohnungen und Gärten festzusetzen.

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene und mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden aus. Das Landschaftsbild wird unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Maßnahmen (Eingrünung, Ortseingangsgestaltung) nicht maßgeblich beeinträchtigt. Flora und Fauna wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen der geplanten Flächengestaltung können durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung des Plangebietes sowie Maßnahmen zur Ergänzung vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen (Baumhecke) minimiert bzw. kompensiert werden. Diese Festsetzungen können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzt werden.

Es ist somit keine bedeutsame negative Veränderung des Umweltzustandes zu prognostizieren.

II.3.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Geeignete Maßnahmen des Monitorings sind nach Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung festzulegen.

II.3.10 Zusammenfassung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Absicht der Stadt Bensheim, durch moderate Ausweisung weiterer Wohnbauflächen die städtebauliche Entwicklung der Stadt einschließlich der Stadtteile zu fördern und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Demzufolge ist zur Vorbereitung der weiteren Siedlungsentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ hin zur „Wohnbaufläche“ zum Inhalt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bis mäßig bedeutsam. Von geringer Bedeutung sind versiegelte und teilversiegelte Flächen, strukturarme bzw. durch Ablagerungen geprägte Gartenflächen, vegetationsfreie Reitplätze und die intensiv genutzten Ackerflächen.

Gering bis mäßig bedeutsam ist die strukturreichere Gartenflächen im Norden, das Straßenbegleitgrün, die kurzlebige Ruderalflur im Westen und die intensiv genutzten, beweideten Frischgrünlandflächen.

Den höchsten Wert haben das extensivere Grünland und kleinere, gehölzgeprägte Flächen: Der Heckenstreifen ganz im Norden, und die Baum- und Gehölzgruppen in Hofnähe.

Anhaltspunkte für das Vorliegen maßgeblicher Lebensräume sensibler und artenschutzrechtlich relevanter Arten haben sich bislang nicht ergeben.

Genauere Festsetzungen zur baulichen Nutzung sowie Darstellung und Behandlung von Eingriff und Ausgleich erfolgen in einem späteren, nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 02.07.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ober dem Gotteshäuschen“ im Stadtteil Schwanheim beschlossen. Da mit der Planung die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes berührt werden, ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren nicht möglich. Es ist das Regelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung sowie öffentlicher Auslegung durchzuführen. Zur Planung ist daher gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht erforderlich.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung vom 20.07.2009 bis einschließlich 20.08.2009 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Stadt Bensheim erörtern. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen konnten bei der Stadtverwaltung eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Es gingen jedoch von Seiten der Öffentlichkeit keine privaten Stellungnahmen ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.07.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, mit einer Frist bis zum 20.08.2009 gegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden in der Begründung ergänzende Angaben bezüglich objektbezogener Baugrunduntersuchungen, oberflächennaher Grundwasserstände sowie Immissionsschutzbelange aufgenommen. Anregungen zur Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgebracht. Die Planung konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2009 gegenüber der Vorentwurfsplanung unverändert als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

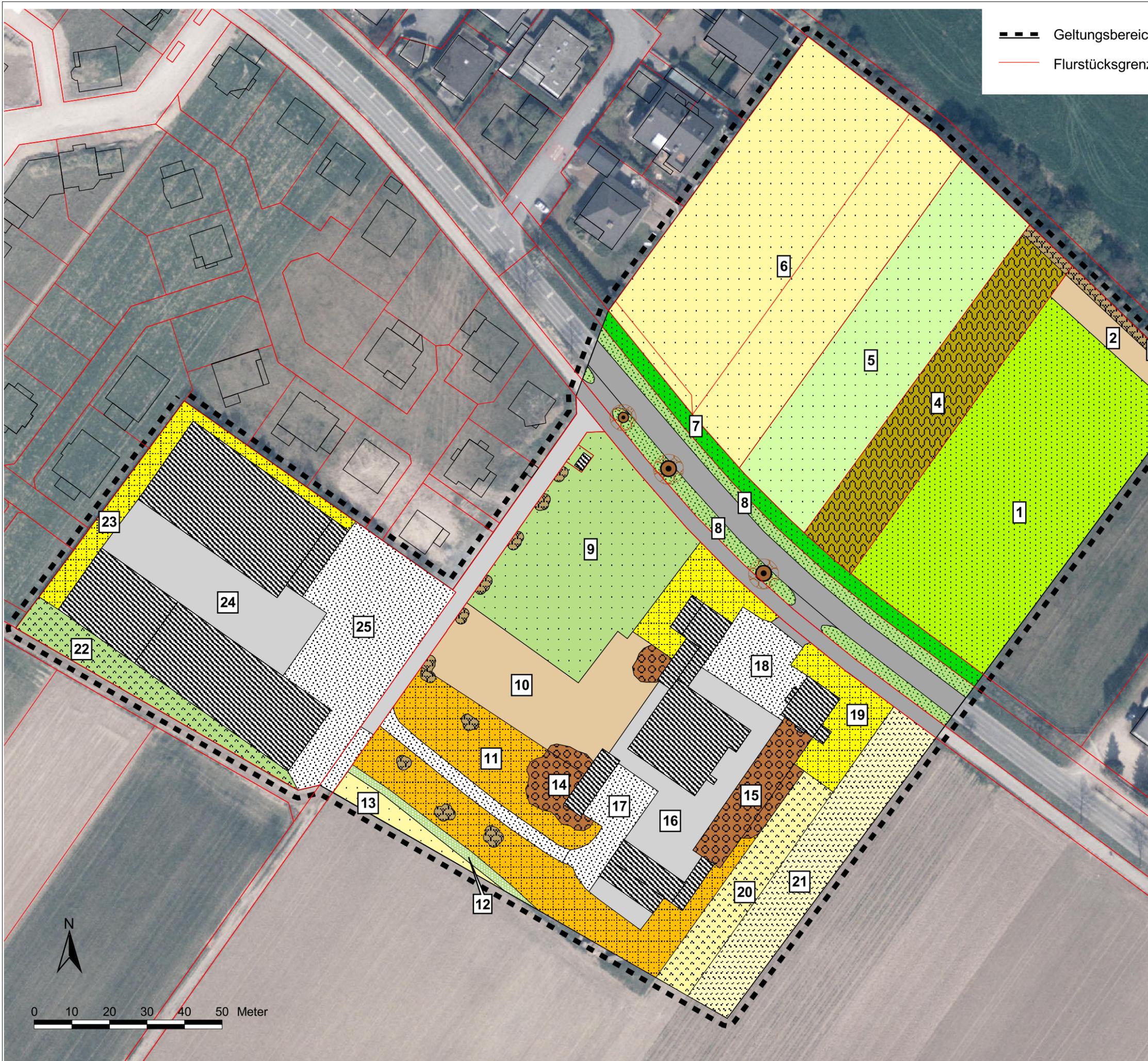
Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 06.01.2010 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 06.01.2010 gegeben.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde lediglich eine Anpassung der Rechtsgrundlagen des Bauleitplanverfahrens auf dem Plan vorgenommen. Für die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ergaben sich keinerlei Änderungen.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ober dem Gotteshäuschen“ im Stadtteil Schwanheim konnte daher unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 18.03.2010 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ober dem Gotteshäuschen“ im Stadtteil Schwanheim wurde durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt rechtswirksam.



--- Geltungsbereich
 — Flurstücksgrenzen

- Bestand**
-  Laubbaum (mit überkronter Fläche)
 - Nr** Flächennummer s. Erläuterungstext
 -  Acker
 -  Ackerbrache
 -  Sonderkultur (Erdbeeren)
 -  Extensive Grünlandeinsaat, mehrjährig, aber noch artenarm
 -  Extensives Grünland frischer Standorte, etwas artenverarmt
 -  Frischgrünland intensiv
 -  Intensivweide
 -  Einjährige Ruderalfluren
 -  Gehölzreicher Außenbereichsgarten
 -  Hecke, naturnah
 -  Laubbaumreihe/-gruppe
 -  Strukturarme Gartenflächen
 -  Gartenflächen mit Abraum, ruderal
 -  Dachflächen
 -  Asphaltierte, versiegelte Flächen
 -  Nahezu versiegelte Flächen, Beton
 -  Vegetationsloser Reitplatz
 -  Teilversiegelte / geschotterte Flächen und Wege
 -  Bewachsener Feldweg
 -  Straßenrand, artenarm

Stadt Bensheim



Umweltbericht
 zur 11. Änderung des FNP
 im Bereich "Ober dem Gotteshäuschen"
 im Stadtteil Schwanheim

Plan: Bestand

Maßstab: 1:1.000 Datum: 15.05.2009
 Gez.: HR Proj.Nr.: 09.205
 Geä.: Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG Birkenstraße 24 64579 Gernsheim Telefon 06258 902726 Telefax 06258 902725	Dipl.-Biologe HENRY RIECHMANN August-Bebel-Straße 103 68199 Mannheim Telefon 0621 81099945 Telefax 0621 81099946
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------