

# **MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM**

## **Bebauungsplan - BSch 7**

### **Pachtkleingärten im Außenbereich**

#### **in Bensheim-Schwanheim**

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus  
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9655  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) W. Hohenadel

**006-31-002-3057-004-07-00**

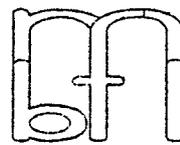
# Bebauungsplan "BSch 7"

- Kleingärten im Außenbereich -

in Bensheim - Schwanheim

## Begründung

Planverfasser



Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA  
Hauptstraße 52 • 64625 Bensheim  
Tel 06251-64252 • Fax 06251-65229

*A. S. Hohenadel*  
.....

Bensheim

19.5.1999

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus  
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9655  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) W. Hohenadel

# Begründung zum Bebauungsplan 'BSch 7' in Bensheim mit integriertem Grünordnungsplan

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlaß und Aufgabe der Planung.....	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
1.3	Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.....	2
1.4	Städtebauliche Situation.....	2
1.5	Verkehrssituation.....	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale</b> .....	<b>4</b>
2.1	Boden.....	4
2.2	Wasser.....	4
2.3	Klima / Luft.....	5
2.4	Pflanzen- und Tierwelt.....	5
2.5	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	6
<b>3</b>	<b>Planungsinhalt</b> .....	<b>7</b>
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	7
3.2	Bauliche Nutzung.....	8
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
3.4	Stellplätze.....	8
3.5	Erschließung.....	8
3.5.1	Verkehr.....	8
3.5.2	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>4.</b>	<b>Landschaftspflegerische Beurteilung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Grünplanerisches Entwicklungskonzept.....	9
4.2	Boden.....	10
4.3	Wasser.....	11
4.4	Klima / Luft.....	11
4.5	Pflanzen- und Tierwelt.....	11
4.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	12
4.7	Zusammenfassende Bewertung.....	12
<b>5.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>

Pläne im Maßstab 1 : 1000.....(beigefügt)

Plan 1     Bestand  
Plan 2     Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## 1. Einführung

### 1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

Der Magistrat der Stadt Bensheim beabsichtigt die Legalisierung illegaler Kleinbauten innerhalb der Gemarkung Bensheim durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Anlaß dazu ist das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (idF vom 4. April 1990, GVBl. I S. 86), konkretisiert durch den gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (idF vom 25. Mai 1990, StAnz. 25, S. 1200) mit dem die Gemeinden aufgefordert werden, illegale Kleinbauten im Außenbereich zu beseitigen oder durch Planungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung zu legalisieren.

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 10.12.1992, die Bekanntgabe und die Veröffentlichung der betroffenen Flurstücke erfolgte im "Bergsträßer Anzeiger" am 23.12.1992.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung der kleingärtnerischen Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dazu erfolgt eine konzeptionelle Überplanung des Gebietes im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), sowie die Festsetzung von Rahmenbedingungen der zulässigen baulichen Nutzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) sind dabei Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Es ist Aufgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan, die mit der Nutzung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in ihrer Art und ihrem Ausmaß zu erfassen und zu bewerten, sowie Maßnahmen zu nennen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern und ausgleichen. Für diese Maßnahmen sind planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan zu treffen. Es ist weiterhin der Nachweis zu führen, daß alle sinnvollen Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, die mit der kleingärtnerischen Nutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden, erkennbaren Konflikte mit den auf der Fläche und der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden, zu vermindern und nicht vermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

### 1.2 Planungsvorgaben

Das Untersuchungsgebiet liegt südwestlich von Bensheim-Schwanheim, außerhalb des bebauten Ortsbereiches in der Nähe des Schwanheimer Friedhofes. Im derzeit gültigen Raumordnungsplan (1995) ist das Bearbeitungsgebiet als Teil eines regionalen Grünzuges im Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Flächen dargestellt. Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (1977) weist das Untersuchungsgebiet daher als Fläche für die Landwirtschaft aus. In der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung dieser Darstellung, hier wird das Gebiet analog zum Inhalt des B-Planes als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen.

Den übergeordneten Planungen sind somit keine Vorgaben zu entnehmen, die gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Legalisierung und Regelung der kleingärtnerischen Nutzung in diesem Gebiet sprechen.

### 1.3 **Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.**

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bergstraße" bzw. der Untereinheit "Mittlere Bergstraße" (Vergl. KLAUSING, 1988).

Als potentielle natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation (HLfU, 1986) ein Perlgras-Buchenwald zu erwarten. Da das Planungsgebiet seit vielen Jahren als Kleingartenland genutzt wird, und in der unmittelbaren Umgebung landwirtschaftlich genutzte bzw. bebaute Flächen liegen, sind Aspekte der potentiellen natürlichen Vegetation im Gelände nicht mehr zu finden. Es sollte jedoch bei größeren Pflanzmaßnahmen (z.B. Eingrünung der Kleingärten) bei der Pflanzenauswahl darauf geachtet werden, daß vorwiegend einheimische, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende standortgerechte Arten verwendet werden (s. textliche Festsetzungen, Nr. A 3).

Das Bearbeitungsgebiet liegt in einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich südwestlich des Ortsteils Schwanheim. Es handelt sich dabei um eine Ansammlung von privat genutzten Kleingärten ohne gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen.

### 1.4 **Städtebauliche Situation**

Das Bearbeitungsgebiet mit ca. 0,62 ha umfaßt Grundstücke der Flur 1 mit den Flurstücksnummern 482 und 470. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Bensheim, sie werden zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung an die einzelnen Nutzer direkt verpachtet.

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Ortsteils Schwanheim. Die umliegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland), topographische Besonderheiten sind in diesem ebenen Gebiet nicht vorhanden.

Die Grundstruktur der Gartenflächen wird durch das System der Wirtschaftswege geprägt. Es unterteilt das Bearbeitungsgebiet in zwei unregelmäßig geformte, annähernd dreieckige Flächen ohne weitere Untergliederung. Aufgrund der geringen Gesamtgröße gibt es keine innere Erschließung der Flächen, alle Gärten sind direkt vom Außenrand des Gebietes her zu erreichen.

Das Gesamtgebiet wird durch einen Wirtschaftsweg in zwei etwa gleich große Teile gegliedert. Der nördliche Teil der Flächen ist insgesamt homogener, die Flächengröße der einzelnen Gärten ist ungefähr gleich. Die Gartenparzellen sind in nordöstlich-südwestlicher Ausrichtung angelegt, die Stellung der Gartenlauben orientiert sich weitgehend an der Nordostgrenze. Im südlichen Teil des Gebietes sind die Gärten von unterschiedlicher Größe, ohne einheitliche Lage und Ausrichtung. Da auch die Bebauung mit Gartenlauben keinem einheitlichen Konzept folgt, wirkt dieser Teil des Gebietes weniger geordnet.

Da es sich bei den Gartenflächen um Einzelpachtgärten handelt, gibt es keine Gemeinschaftseinrichtungen. Die Einzäunungen bestehen aus Maschendraht, dienen aber ebenfalls nur der Einfriedung der einzelnen Gärten, ohne gemeinsame, durchgängige Eingrünung. Den Gärten vorgelagert ist an mehreren Seiten ein ca. 1,5 - 2 m breiter Rasenstreifen, der z.T. als Pkw-Stellfläche genutzt wird.

Die Standorte der Gartenlauben sind offensichtlich nicht durch Gestaltungskonzepte vorgegeben. Im nördlichen Teilbereich orientieren sie sich zwar an dem

Nordostrand des Gebietes, im Süden sind sie dagegen unregelmäßig im Gebiet verstreut. Auch die äußere Gestalt der Lauben variiert, von kleinen Geschirrhütten bis zu Wochenendhausähnlicher Bebauung finden sich unterschiedliche Bauformen.

## 1.5 Verkehrssituation

Die Erreichbarkeit der Gärten ist als sehr gut zu bezeichnen. Sie sind an das gut ausgebaute Wirtschaftswegesystem in der Feldflur westlich Schwanheims angeschlossen, Barrieren in Form von Verkehrsstrassen sind nicht vorhanden. Auch durch die relativ geringe Entfernung zur Ortschaft wird die Erreichbarkeit gefördert, die Entfernungen zwischen Ortschaft und Gärten sind auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu überwinden.

Die Rasenstreifen an den Außenrändern des Gebietes dienen als Kfz-Stellfläche. Im nördlichen Teil des Gebietes verlaufen sie entlang der West- und der Südgrenze, hier können ca. 10 - 15 Pkw abgestellt werden. Im Südteil verläuft der Rasenstreifen ebenfalls entlang der Westgrenze, weitere Stellflächen ergeben sich auf einem breiten Grasweg entlang der südöstlichen Gebietsgrenze, sodaß hier insgesamt weitere ca. 10 - 15 Pkw abgestellt werden können.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale

Als Grundlage der verbal-argumentativen Beurteilung und Bewertung der mit den B-Planaussagen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft ist es erforderlich, kurz auf die natürlichen Gegebenheiten (in Plan 1: "Bestand" vereinfacht dargestellt) innerhalb des Planungsgebietes einzugehen. Dies geschieht im folgenden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Mensch getrennt, um als Fazit die Eignung der Flächen für die kleingärtnerische Nutzung einzustufen.

### 2.1 Boden

Den geologischen Untergrund bilden Ablagerungen im Bereich der jüngeren Hochflutlehmgebiete und der Neckaraltaue.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind hier pleistozäne, sandig-schluffige Hochflutlehme über fluviatilem Sand. Die vorherrschenden Bodenarten sind daher sandig-lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm, diesen Böden wird eine gute Eignung für Ackernutzung zugesprochen.

Das Filterpotential der Böden ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit haben sie ein großes Schwermetallfilter- und mittleres Nitratrückhaltevermögen. (Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, 1990)

#### Vorbelastungen:

Immissionsbelastung: Über die Vorbelastungen des Bodens durch Eintrag von Schadstoffen aus der Luft oder durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegen keine konkreten Angaben vor.

Überformung gewachsener Böden: Die bauliche Nutzung der Böden auch in geringem Umfang zur Anlage von Gartenlauben, Wegen und Nebenflächen muß grundsätzlich als Eingriff gewertet werden. Die kleingärtnerische Nutzung der Flächen im Bearbeitungsgebiet mit Bodenbearbeitung und Einbringung von Fremdmaterial und Bodenhilfsstoffen wird seit Jahrzehnten durchgeführt, daher muß insgesamt von stark anthropogen beeinflussten und gestörten Böden ausgegangen werden.

### 2.2 Wasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet beträgt ca. 2 - 3 m (Hessisches Landesamt für Umwelt: Hydrologisches Kartenwerk Hessisches Ried und Untermain, 1993).

Oberflächengewässer sind weder im Bearbeitungsgebiet selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Entscheidend für die Beurteilung dieses Potentials ist die Grundwasserneubildungsrate, die vor allem durch die Art der Flächenbefestigung und den Anteil an versiegelten Flächen bestimmt wird.

Uneingeschränkte Grundwasserneubildung ist grundsätzlich in den unbebauten Bereichen möglich, Anschlüsse an die Kanalisation sind nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser der Gartenhütten wird gesammelt und zur Bewässerung verwendet, sodaß die Grundwasserneubildung insgesamt nahezu uneingeschränkt hoch ist.

**Vorbelastungen:**

Grundwasserneubildung: Einschränkungen der Neubildungsrate bestehen derzeit nur kleinräumig durch Bebauung (Verdunstungsverluste).

Grundwasserqualität: Geringe Standort- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu erwarten (s. Bodenpotential), genaue Untersuchungen der Grundwasserqualität liegen nicht vor.

## 2.3

### Klima / Luft

Das Bergstraßenklima zeichnet sich durch lange, intensive Sonneneinstrahlung und geringe Frostgefährdung aus. Das Großklima ist gekennzeichnet durch mittlere Niederschlagsmengen von 750-800 mm pro Jahr und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 9,5° C. Am häufigsten wehen Winde aus Südwest.

Das Untersuchungsgebiet liegt großräumig in einer Zone, die von klimawirksamen Freiflächen gebildet wird. Da es sich bei dem Kleingartengebiet jedoch nur um eine relativ kleine, begrenzte Fläche innerhalb dieser klimawirksamen Ackerflächen handelt, kann von keiner gravierenden Störwirkung für die Klimawirkungen dieser Freiflächen ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Beurteilung der B-Planinhalte muß vor allem der geringe Anteil bebauter oder versiegelter Flächen berücksichtigt werden. Negative Klimawirkungen, z.B. Aufheizung versiegelter Flächen, sind somit nur von untergeordneter Bedeutung. Durch die geringen Bauhöhen sind auch keine Beeinträchtigungen lokaler Windsysteme zu erwarten, hier stellen Bäume und Hecken, oder die stellenweise vorhandenen Aussiedlerhöfe oder sonstige landwirtschaftlich genutzte Gebäude vermutlich die größeren Hindernisse dar.

**Vorbelastungen:**

Oberflächenversiegelung: Negative Klimawirkungen (stärkere Aufheizung, Verstärkung klimatischer Extreme) gehen derzeit nur in sehr geringem Umfang von den vollständig versiegelten oder bebauten Flächen aus.

## 2.4

### Pflanzen- und Tierwelt

Im Gebiet finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen:

- Gehölzpflanzungen,
- kleingärtnerisch genutzte (gepflegte) Flächen,
- überbaute Flächen,
- versiegelte oder teilversiegelte Flächen.

Die **Gehölzpflanzungen** dienen überwiegend zur Eingrünung einzelner Gärten, eine umfassende Eingrünung in Form von Hecken fehlt.

Da es sich bei diesen Gehölzen überwiegend um räumlich eng begrenzte Strukturen handelt (meist geschnittene Hecken), kann diesen Pflanzungen nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Bedeutsam ist eine gut strukturierte Feldgehölzhecke mit Bäumen, die direkt nördlich an das Bearbeitungsgebiet anschließt. Sie verläuft entlang der Nordostgrenze, endet jedoch ca. 15 m vor dem östlichen Ende des Bearbeitungsgebietes. Da sie neben biotopvernetzenden Funktionen auch zur Eingrünung des Gartengebietes beiträgt, sollte sie in östlicher Richtung bis zum Ende der Kleingärten fortgesetzt werden.

Den größten Flächenanteil nehmen die **Kleingärten** ein. Es handelt sich überwiegend um Gärten mit hohem Nutzflächenanteil aus Beeten, mit Obstgehölzen oder Spalieren und unterschiedlich hohem Zierflächenanteil, meist Rasen und Ziergehölze. Einige Gärten weisen zudem offensichtlich auf überwiegende Nutzung als Freizeitgärten hin, hier dominieren Zierpflanzungen und Rasenflächen. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung kann den Gärten daher nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden.

**Komplett versiegelten oder überbauten Flächen** (Gebäude, Wege innerhalb der Gärten) wird keine positive Wirkung auf das biotische Potential zugeschrieben. Ähnliches gilt für die **teilversiegelten Flächen** und begrünten Wegflächen. Hier besteht allerdings grundsätzlich noch die Möglichkeit der Besiedelung durch spezialisierte Arten.

#### **Vorbelastungen:**

Beeinträchtigungen für das biotische Potential ergeben sich vor allem durch die o.g. intensive Nutzung der Kleingärten und der dadurch bedingten, eingeschränkten Artenzusammensetzung.

## **2.5**

### **Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Die Umgebung des Untersuchungsgebietes ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen liegen ausgedehnte Ackerflächen, im Südwesten grenzt ein größerer Aussiedlerhof mit Reithalle unmittelbar an das Bearbeitungsgebiet. Im Osten und Südosten grenzen ebenfalls Ackerflächen an die Kleingärten, im Norden folgen auf die o.g. Feldgehölzhecke Weideflächen.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird geprägt durch die weiträumigen, relativ wenig strukturierten offenen Ackerflächen. Kulisse und Blickziele bilden die Ortschaft im Nordosten, die Wälder im Westen sowie der Bergstraßenhang im Osten. Zur Gliederung der Landschaft tragen nur wenige Elemente bei, dadurch sind eher störende Strukturen wie Aussiedlerhöfe, einzelne Scheunen oder auch das Kleingartengebiet weithin sichtbar.

Der Erholungswert der Flächen im Großraum des Untersuchungsgebietes für Feierabend- und Erholungsnutzung ist als relativ hoch zu bezeichnen. Die ausgebauten Wirtschaftswege, die gut von der Ortslage aus zu erreichen sind, werden von Fußgängern und Radfahrern, aber auch als Reitwanderwege stark frequentiert.

Die Kleingärten fügen sich nur unzureichend in die vorhandenen Strukturen ein. Besonders aus östlicher Richtung sind sie mangels Eingrünung weitgehend einsehbar, Gehölzstrukturen sind nur punktuell in den Gärten selbst vorhanden. Daher sind die Parzellierung der Flächen durch Zäune und die baulichen Anlagen gut sichtbar, was zusammen mit benachbarten Aussiedlerhöfen zum Eindruck einer Zersiedelungswirkung in diesem Bereich beiträgt.

**Vorbelastungen:**

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben sich aus der unzureichenden Eingrünung der Kleingartenanlage, besonders entlang der Ost- und der Westgrenze. Von den Kleingärten bzw. deren Nutzung gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erholungseignung der Flächen im Großraum des Untersuchungsgebietes aus.

**3 Planungsinhalt****3.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bestehende kleingärtnerische Nutzung der Flächen langfristig sichern und deren zukünftige Entwicklung steuern. Da es sich bei den Kleingärten um Flächen in Einzelpacht handelt, fehlt es bislang an einheitlichen Regelungen zur Nutzung und Gestaltung der Gärten. Daher sieht das städtebauliche Konzept vorwiegend eine Ordnung der baulichen Nutzung und der Gesamtgestaltung der Anlage vor.

Das Gesamtgebiet wird als: "private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten" festgesetzt. Die Gärten sollen ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung dienen, dauerndes Wohnen oder sonstige nicht zweckgebundene Nutzungen sind nicht zulässig. In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung der Kleingärten wird grundsätzlich auf die Gültigkeit des BKleingG verwiesen. Zur Sicherung organisatorischer und gestalterischer Details sollte eine Gestaltungssatzung (auf der Grundlage des BKleingG) Bestandteil der Pachtverträge werden.

Die Gesamtfläche gliedert sich in zwei Teilgebiete, die durch einen öffentlichen Weg getrennt werden. Beide Gebiete werden an den Außenrändern von gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen umgeben, die zur Eingrünung mit Bäumen und Hecken sowie als Kfz-Stellfläche dienen sollen.

Die innere Gliederung der Gebiete, die derzeit noch relativ uneinheitlich ist (unterschiedliche Parzellengrößen v.a. im südlichen Teil) soll durch die Planung verbessert werden. Der B-Plan enthält daher als Vorschlag eine Neueinteilung der Parzellen auf der Grundlage der Regelungen des BKleingG (Größe der Kleingartenparzellen ca. 300 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup>), die bei Änderung der Pachtverhältnisse berücksichtigt werden sollte.

Der B-Plan beschränkt sich im wesentlichen auf die Ausweisung bebaubarer Zonen, im Plan als "Fläche für Nebenanlagen: Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben" dargestellt. Sie markieren die Bereiche, die grundsätzlich und ausschließlich zur Bebauung mit zulässigen Gartenlauben zur Verfügung stehen. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Zonen mit konzentrierter, geordneter Bebauung durch Lauben, bei gleichzeitiger Schaffung großer, möglichst zusammenhängender, un bebauter Gartenflächen. Gartenlauben in zulässiger Größe und Ausführung, die derzeit nicht im Bereich der Bauzonen liegen genießen Bestandsschutz, bei Änderung der Pachtverhältnisse oder Umgestaltung des Gartens sind die Vorgaben des B-Planes einzuhalten.

### 3.2 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des BKleingG gem. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Als maximal zulässige Größe der Gartenlauben werden **GR = 24 m<sup>2</sup>** festgesetzt, Nebenanlagen wie Terrassen etc. sind mit einzurechnen. Die Lage der Gartenlauben wird durch die Festsetzung der Bauzonen (Fläche für Nebenanlagen) vorgegeben. Das zulässige Maß der Höhe baulicher Anlagen wird durch das Maß der Firsthöhe **FH = 3 m** festgesetzt, als Bezugspunkt gilt dabei die Geländehöhe.

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Baukörper wird von deren Funktion bestimmt. Sie dienen vorrangig der Unterbringung von Geräten und Material, sowie dem kurzfristigen Aufenthalt. Einrichtungen die dem Wohnen dienen sind nicht zulässig. Zur Minderung der Fernwirkung der Gartenhütten wird deren Höhe durch das max. zulässige Maß der Firsthöhe begrenzt (s.o.), zulässige Dachformen sind Pult- und Satteldach. Eternit als Material der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

### 3.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Stellflächen in den bereits vorhandenen Randstreifen vor, sie werden als "Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze" festgesetzt und zeichnerisch dargestellt. Daraus folgt die rechnerische Bedarfsdeckung gem. städt. Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 3 Kleingärten):

- Gesamtzahl der Kleingärten: 17 (max. mögliche Zahl nach Neuparzellierung)
- erforderliche Stellplatzzahl: 6
- ausgewiesene Stellplätze: ca. 20 (Summe: + 14)

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Verkehr

Die Erschließung und Anbindung (besonders günstig auch für Fußgänger und Radfahrer) an das Verkehrsnetz ist über eine Zufahrt im Bereich des Friedhofes von der "Rohrheimer Straße" aus, über die Straße "Zum Römerhügel" und die Wirtschaftswege im Gebiet möglich. Zusätzliche Neuversiegelung durch Straßenbaumaßnahmen oder Neuordnungen der bestehenden Verkehrswege sind nicht erforderlich.

### 3.5.2 Ver- und Entsorgung

#### Versorgung:

Für die Gartenparzellen bzw. die Gartenlauben sind keine Versorgungsanschlüsse vorgesehen. Stromanschlüsse sind nicht zulässig, die Wasserversorgung soll durch die Nutzung von Niederschlagswasser sichergestellt werden (Brunnen gem. § 44 HWG sind anzeigepflichtig).

#### Entsorgung:

Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser ist zur weiteren Nutzung als Brauchwasser in Zisternen oder geeigneten Behältern aufzufangen, überschüssiges Wasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

Anfallendes Oberflächenwasser von Wegen, Plätzen etc. ist vor Ort zu versickern, bzw. in angrenzende Grünflächen abzuleiten.

## 4. Landschaftspflegerische Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanes muß gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) eine Beurteilung der Eingriffe mit abschließender Regelung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Im vorliegenden Fall wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße auf eine Bilanzierung der Eingriffe verzichtet, die Eingriffsbeurteilung erfolgt in verbal-argumentativer Form.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Tatsache, daß es sich bei der Aufstellung des B-Planes um eine Überplanung mit der Zielsetzung handelt, vorhandene kleingärtnerische Nutzungsstrukturen zu legalisieren. Da es sich zudem um Nutzungen handelt, die bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhanden sind, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung erfolgen, auch bestehende Biotopstrukturen werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gefährdet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß es sich bei kleingärtnerischer Nutzung um eine Bodennutzung handelt, die keinen Eingriff im Sinne des HENatG darstellt; die Anlage von Gartenlauben und Gemeinschaftseinrichtungen (im zulässigen Rahmen) ist als zweckgebundene, gebietstypische Bebauung ebenfalls grundsätzlich zulässig. Die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung stellt somit eine Sammelgenehmigung für die (auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes) zulässigen baulichen Anlagen dar, die derzeit vorhanden bzw. zukünftig im Rahmen von Veränderungen neu zu errichten sind.

Im folgenden wird zunächst das grünplanerische Entwicklungskonzept in Stichpunkten erläutert. Anschließend werden für jedes Potential in verbal-argumentativer Form die nutzungsbedingten Eingriffe aufgezeigt und bewertet, sowie eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen genannt.

### 4.1 Grünplanerisches Entwicklungskonzept

Das grünplanerische Entwicklungskonzept sieht im wesentlichen eine Bestandsfestschreibung vor, die Ausweisung von Nutzungsänderungen oder zweckfremder baulicher Anlagen ist grundsätzlich nicht geplant. Grundlage der Festsetzungen ist eine möglichst naturnahe Nutzung der Flächen, sowie eine gute Eingliederung

der Gesamtanlage in das Landschaftsbild. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert.

- Der Grad der Oberflächenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Daher wird mit der Grundflächenzahl ein Grenzwert für die maximal überbaubare Fläche festgesetzt (24 m<sup>2</sup> je Gartenparzelle), untergeordnete Flächen sind nur mit teilversiegelnden, begrünbaren Belägen zu versehen. Weiterhin wird der Flächenanteil zusätzlicher Versiegelung (z.B. für Lagerflächen, Folienteiche etc.) auf max. 10 % der Parzellengröße begrenzt.
- Die Eingrünung des Gesamtgebietes ist zu verbessern. Dazu ist vorgesehen, bereits vorhandene Heckenstrukturen zu ergänzen, unbegrünte Außenränder sind durch Heckenpflanzungen einzugrünen. Entlang der Westgrenze sollen Baumpflanzungen durchgeführt werden, Pflanzabstand ca. 15 m. Die fehlende Eingrünung an Teilen der nördlichen Gebietsgrenze sollte nicht innerhalb der Gärten durch geschnittene Hecken erfolgen, eine Ergänzung der außen liegenden Hecke mit geeigneten Arten ist hier vorzuziehen.
- Um die Grundwasserneubildungsrate der Gesamtfläche weitgehend zu erhalten, wird anfallendes Dachflächenwasser zur weiteren Verwendung gesammelt, überschüssiges Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern. Wege und Plätze werden wasserdurchlässig angelegt, überschüssiges Niederschlagswasser ist in angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die als Fläche für Stellplätze ausgewiesenen Randbereiche sind als Rasenflächen zu erhalten.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

## 4.2

### Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung der derzeitigen Bodennutzung vor. Die kleingärtnerische Nutzung fügt sich in einen Bereich ein, der großräumig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, anthropogen nicht überprägte Böden sind daher nicht mehr zu finden. Eingriffe in das Bodenpotential entstehen somit vorrangig durch Bebauung. Der B-Plan sieht keine wesentliche Erhöhung der Gesamtzahl an bereits vorhandenen baulichen Anlagen vor (bei Neuparzellierung können in geringer Zahl zusätzliche Lauben entstehen, diese möglichen Eingriffe sind jedoch durch die Bepflanzungsmaßnahmen zu kompensieren). Eine überschlägige Betrachtung der Gartenlaubten zeigt, daß die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bereits heute weitgehend eingehalten werden. Gartenlaubten, die das zulässige Maß überschreiten oder außerhalb der bebaubaren Zonen liegen, sind langfristig zurückzubauen und durch zulässige Bauten zu ersetzen.

Zur Erhaltung und Verbesserung des **Filterpotentials** der unversiegelten Böden ist der Oberboden bei Baumaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften zu behandeln und in den unbebauten Bereichen weitestgehend zu verteilen. Zur weiteren Minderung der Eingriffsfolgen ist beim Bau von Wegen die Verwendung von (begrünbaren) Pflasterbelägen mit breiten Fugen vorzusehen.

### 4.3 Wasser

Die Beurteilung von Eingriffen in das Potential Wasser beruht im wesentlichen auf einer Betrachtung der Veränderungen der **Grundwasserneubildungsrate**, die durch die Versiegelung von Flächen und deren Anschluß an die Kanalisation verringert oder verhindert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen durch Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers eine nahezu uneingeschränkte Grundwasserneubildung. Da sich die überbauten Flächen auf geringe Größen beschränken, wird der größte Teil der Bodenflächen auch weiterhin zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, auch die Filterung in der Bodenpassage und damit Sicherung der Grundwasserqualität sind weiterhin gegeben. Geringe Einschränkungen ergeben sich lediglich durch Verdunstungsverluste, sodaß für das Potential Wasser insgesamt kein nachhaltiger Eingriff erfolgt.

### 4.4 Klima / Luft

Derzeit sind keine Einflüsse erkennbar, die die positiven Klimawirkungen der begrünten Freiflächen in nennenswerter Weise beeinträchtigen könnten. Durch den geringen Flächenanteil und die geringe Höhe der baulichen Anlagen sind weder Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten, noch wird die Ortslage zusätzlich belastet.

Auch für das Klimapotential ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Vergleich zu den umliegenden Ackerflächen ergeben sich Verbesserungen im kleinklimatischen Bereich durch die mehrschichtige Vegetationsstruktur.

### 4.5 Pflanzen- und Tierwelt

Nutzungsbedingt kann Kleingärten je nach Ausstattung bestenfalls ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Im vorliegenden Fall muß jedoch berücksichtigt werden, daß die Anlage in einem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bereich liegt. Gliedernde, die Biotopvernetzung fördernde Elemente fehlen weitgehend, sodaß der Kleingartenanlage trotz relativ intensiver gärtnerischer Nutzung eine Bereicherung des Gebietes mit Biotopstrukturen zugesprochen werden muß. Hier sind besonders die einheimischen Obst- und Laubbäume zu nennen, die zur Verbesserung des Lebensraumangebotes und zur Vernetzung vorhandener, höherwertiger Strukturen (v.a. Hecke nördlich des Gebietes, Ackerlandstreifen) beitragen.

Trotz der gärtnerischen und untergeordnet baulichen Nutzung der Flächen kann für das Untersuchungsgebiet wie auch für die angrenzenden Flächen von einer insgesamt positiven Auswirkung gesprochen werden, durch die vielfältigen Vegetationsformen werden Strukturvielfalt und Lebensraumangebot im Vergleich zur strukturarmen Feldflur erhöht.

#### **4.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Das Bearbeitungsgebiet liegt in einem Bereich südwestlich von Schwanheim, der von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Die Gärten fördern die Strukturierung des Gebietes, allerdings ist die Eingrünung der Gesamtanlage mit Bäumen und Hecken derzeit als unzureichend zu bezeichnen. Der integrierte Grünordnungsplan sieht daher verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen vor, deren Umsetzung zur Verbesserung der heutigen Situation führen werden.

Der Erholungswert der Fläche kann als besonders hoch bezeichnet werden. Der grundsätzliche Bedarf an Kleingartenfläche, der z.B. im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim nachgewiesen wurde, kann nur durch die Ausweisung geeigneter Pachtflächen gedeckt werden.

#### **4.7 Zusammenfassende Bewertung**

Die zu untersuchende Fläche ist für die Ausweisung und langfristige Nutzung einer Kleingartenanlage gut geeignet, da sie in einem Gebiet liegt, für das die kleingärtnerische Nutzung als relativ konfliktarm bezeichnet werden kann. Die Nähe zur Ortschaft ist gegeben, ebenso ist die Erreichbarkeit durch vorhandene Straßen und Wirtschaftswege gewährleistet.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich weder aus den natürlichen Gegebenheiten (hier: umliegende Nutzungen und Biotopaustattung), noch aus planungsrechtlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen ableiten.

Mit den Vorgaben des B-Planes wird keine Umnutzung des Geländes erfolgen, die derzeitige Nutzung wird lediglich konzeptionell überarbeitet, mit Maßen für die bauliche Nutzung versehen und langfristig sichergestellt.

Wie die Beurteilung der Eingriffe anhand der Landschaftspotentiale zeigt, ergeben sich für keines der Schutzgüter nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen. Nur die bauliche Nutzung führt zu Eingriffen in das Bodenpotential, die nicht ausgleichbar sind. Da jedoch insgesamt keine umfassende Neubebauung vorgesehen ist, und sich für die übrigen Schutzgüter z.T. Verbesserungen gegenüber der umliegenden Landschaft ergeben, kann dieser Eingriff als insgesamt ausgeglichen angesehen werden.

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landespflegerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "BSch 7" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile.**
  - Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
  - Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden.
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle begrenzt.
  - Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
2. **Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**
  - Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
  - Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

#### 3.1 Bäume

Bäume		kleiner Baum/ Obstbaum	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Juglans regia	- Walnuß	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche	lokale Mostobstsorten, z.B:	
Tilia spec.	- Linde	Beerbacher Tafelapfel	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Odenwälder Kurzstiel	

#### Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

### 3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

#### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus mono.	-	Weißdorn
Eucnimum europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

#### Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

#### Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

### 3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begrünen, die Einfriedigungen zwischen Gartenparzellen sollten ebenfalls (z.B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl S. 102)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

- Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt, Eternit als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.
- Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
- Überschüssiges Oberflächenwasser ist in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

**2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO**

- Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
- Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.

**3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO**

- Die Stellplätze sind als Schotterrassen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87 (1) Nr. 4 HBO**

- Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A 3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.

**5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**

- Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
- Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluß baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

**C. Hinweise**

- **Satzungsvorschriften**

Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG wird verwiesen. Eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des BKleingG sollte verbindlicher Bestandteil der Pachtverträge werden.

Bensheim, 21.5.1999



Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

  
Born  
Erster Stadtrat