

Anhang

Textliche Festsetzungen

A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche mit der festgesetzten Grundfläche 'GR 250' (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz') sind Gebäude nur zulässig, wenn deren Nutzung im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche steht (Vereinshaus), wie z.B. Sanitäreinrichtungen, vereinsgebundene Büronutzung, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.
- 1.2 Innerhalb durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche mit der festgesetzten Grundfläche 'GR 800' (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz') sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie der Unterbringung von Hunden dienen (Hundezwinger).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die max. zulässige Grundfläche für das Vereinshaus von 250 m² darf nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach Satz 1 sind nicht anzurechnen:
 - Dachüberstände,
 - ebenerdige Terrassen,
 - Stellplätze und
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVODie max. zulässige Grundfläche für die Hundezwinger von 800 m² darf nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Grundfläche für sonstige befestigte Flächen (Stellplätze, Nebenanlagen, Außenanlagen) innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' darf 700 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau nicht überschreiten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau nicht überschreiten.
Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Flutlichtmasten.

3. Bauweise, überbaubare Fläche

- 3.1 Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 250' (Vereinshaus) ist sowohl offene als auch die halboffene (einseitige Grenzbebauung) Bauweise zulässig.
- 3.2 Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 800' (Hundezwinger) ist sowohl halboffene (einseitige Grenzbebauung) als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
Die Grundfläche einzelner Gebäudekörper innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 800' (Hundezwinger) darf 400 m² nicht überschreiten.
- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bzw. Überdachungen bis maximal 5,00 m überschritten werden, wenn der Dachüberstand innerhalb der privaten Grünfläche liegt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der beiden zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' dienen.
- 4.2 Garagen für Kraftfahrzeuge aller Art sind unzulässig.
- 4.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 250' zulässig.

5. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- 5.1 Die entlang der Landesstraße L 3110 sowie südlich der alten Viernheimer Straße zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.

Die Flächen sind als asphaltierte Flächen oder in gleichwertiger Qualität bezogen auf die Nutzung in einer durchgängigen Breite von mindestens 2,00 m herzustellen.

- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Landwirtschaftlicher Weg - befestigt' und 'Landwirtschaftlicher Weg - unbefestigt' dienen vorrangig der Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die eingeschränkte Benutzbarkeit für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Pflege und Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen sind in einer durchgängigen Breite von mindestens 3,00 m bis maximal 4,00 m herzustellen. In Kurvenbereichen darf die festgesetzte Breite überschritten werden.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg - befestigt' sind als asphaltierte Flächen oder in gleichwertiger Qualität bezogen auf die Nutzung herzustellen.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg - unbefestigt' sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

6. Öffentliche und private Grünflächen

- 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' ist der vorhandene Obstbaumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Durch Neuanpflanzungen darf der Charakter der Obstbaumwiese nicht verändert werden. Zulässig sind ausschließlich heimische Obstbaumarten als Hochstämme. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' sind mindestens 15 Bäume der unter 6.5 genannten Artenauswahl zu pflanzen. Maximal 2/3 der nicht überbauten Fläche dürfen als Intensivrasenfläche hergestellt werden. Mindestens 1/3 der nicht überbauten Fläche ist mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten, soweit nutzungsbedingte Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' sind die mit der Straßenbaumaßnahme verbundenen Anforderungen zu berücksichtigen.

Insbesondere sind sicherzustellen:

- die Entwässerung der Fahrbahn durch ausreichend dimensionierte Mulden/Gräben
- das Freihalten der erforderlichen und zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke

Innerhalb der Flächen sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 120 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Abstand von etwa 12 m zueinander zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

Für alle zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Verbindungsspange sind ausschließlich Bäume der folgenden Artenauswahl zu verwenden.

Acer platanoides 'Columnare' (säulenförmiger Spitzahorn)

Betula pendula 'Fastigiata' (Säulen-Birke)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)

Populus nigra 'Italica' (Säulen-Pappel)

Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Die Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten, soweit nutzungsbedingte Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

- 6.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 8,0 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

- 6.5 Für alle nicht unter 6.3 und 7.2 genannten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Bäume und Sträucher der folgenden Artenauswahl zu verwenden:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche etc.)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer rubrum (Rotahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Weinrose)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

- 6.6 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Die im Teilgeltungsbereich II festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 'Anpflanzung von Auwald' (vgl. 7.2) werden als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 013-00 'Verbindungsspange' zugeordnet.

7.2 M 1 'Anpflanzung von Auwald'

Auf den Grundstücken Gemarkung Lampertheim, Flur 20, Flurstücke Nr. 4/1 und Nr. 5/1 ist auf der zeichnerisch festgesetzten Teilfläche von insgesamt 11.300 m² im künftigen Einflussbereich der Gewässerdynamik des Rheins Auwald neu anzulegen. Es sind überflutungstolerante Gehölze der Hartholzauwe wie Quercus robur (Stieleiche), Silber-Weide (Salix alba), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Schwarzpappel (Populus nigra), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus pyraeaster (Wildbirne) sowie Hartriegel (Cornus sanguineum), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus) und Urrebe (Vitis vinifera) zu verwenden.

Mindestqualität: 2 x verpflanzter Hochstamm, STU 10-12 cm

Mindestqualität: 2 x verpflanzter Heister, 100-125 cm

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Die regionale Herkunft der Gehölze ist zu gewährleisten. Der Auwald ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Anwuchszeitraum bis 10 Jahre nach Pflanzung sind die Gehölze bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen."

- 7.3 Die innerhalb des Teilgeltungsbereiches I 'Verbindungsspange' zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' - ist als Kompensationsmaßnahme dem Baugebiet 'Rosenstock' zugeordnet und ist in vollem Umfang und dem vorhandenen Charakter entsprechend dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

- 7.4 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsbegleitgrün im Bereich der nördlichen Anbindung der Verbindungsspange an die Landesstraße L 3110 / Neuschlossstraße sowie südlich der Anbindung an die Alte Viernheimer Straße) sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 25 Sträucher der unter 6.5 genannten Artenauswahl in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.
- 7.5 Das innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist vor Ort flächig zur Versickerung zu bringen. Die punktuelle Versickerung ist unzulässig.
Die Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte mit dem Zusatz 'Strom' umfassen die Hochspannungsfreileitungen und ihre Schutzstreifen. Die Breite der Schutzstreifen beträgt für die 380-kV-Leitung 33,0 m und für die 220 kV-Leitung 16,0 m beidseits der Trassenachse. Diese Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweilig zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
Die künftigen Fahrbahnhöhen in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind detailliert mit der RWE Transportnetz Strom GmbH abzustimmen.
Die Beschränkungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Textfestsetzung 6.4 sind zu beachten.
- 8.2 Die zeichnerisch festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte ohne nähere Bezeichnung umfassen die jeweiligen Wegeparzellen im Straßenrandbereich der L 3110 und der Alten Viernheimer Straße sowie die Trassen des Leitungsbestandes im Verlauf der landwirtschaftlichen Wege. Diese Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation).
- 8.3 Im Übrigen regelt sich die Benutzung der Straßengrundstücke grundsätzlich nach den noch abzuschließenden Gestattungsverträgen bzw. bestehenden Rahmenverträgen.

Anhang**B** gestalterische Festsetzungen nach § 81 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB9. Einfriedigungen

- 9.1 Einfriedungen zur Eingrenzung des zeichnerisch festgesetzten Hundevereinsplatzes dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.
- 9.2 Die unter 9.1 bezeichneten Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zaun mit einer zusätzlichen Hinterpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern erfolgen (Artenauswahl siehe 6.5). Bei Zäunen ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten.
- 9.3 Von 9.1. und 9.2 ausgenommen sind die Grenzabschnitte, in denen die Einfriedung durch eine bauliche Anlage bestimmt wird sowie die Zuwege und Zufahrten.

Im Bereich von baulichen Anlagen sind ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Fassadenlänge (Ansichtsfläche) mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft so zu begrünen, dass mindestens 70 % der gesamten Fassadenfläche bedeckt sind.

Hierfür sind in Abhängigkeit von der Exposition ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Schattige bis halbschattige Wände:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Halbschattige bis sonnige Wände:

Clematis vitalba (+)	Waldrebe
Lonicera caprifolium (+)	Garten-Geißblatt
Lonicera periclymenum (+)	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata veitchii	Jungfernebe
Polygonum aubertii (+)	Knöterich
(+) mit Kletterhilfe	

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Stellplätze

- 10.1 Die Zahl der für den Hundevereinsplatz zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der errichteten Hundezwinger. Je 3 Hundezwinger ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 10.2 Die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

Hiervon abweichend ist die Herstellung der Stellplätze nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Die entsprechend der Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 5 Stellplätze) sind nicht auf die nach 6.2 festgesetzten Pflanzungen anzurechnen, sondern zusätzlich zu pflanzen.

Anhang

Hinweise

1. Vorbeugender Hochwasserschutz

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 HWG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgestellten Überschwemmungsgebieten.

2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und / oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. Kampfmittelräumung

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

5. Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

6. Bauvorhaben im Bereich des Flugplatzes Mannheim-Sandhofen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen (Coleman-Airfield). Sollten bei späteren Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen Kräne oder andere potenzielle mobile Luftfahrthindernisse zum Einsatz kommen, bedarf dies in jedem Fall der Zustimmung der zuständigen Behörde (Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde Stuttgart).

7. Bauverbotszone entlang der Landesstraße

Nach § 23 (1) Hessischem Straßengesetz (HStrG) dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen nach § 23 (2) HStrG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim, wenn

- bauliche Anlagen längs der Landes- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Bedürfen die baulichen Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung nach § 23 (6) HStrG die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

8. Berücksichtigung Brutzeiten

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. durchgeführt werden.

9. Auffüllungen

Im Bereich des Flurstücks 423 (Flur 12 der Gemarkung Lampertheim) befindet sich eine Auffüllung. Die Fläche wird in der Altflächendatei des HLUG (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) geführt.

Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen werden einzelfallbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.



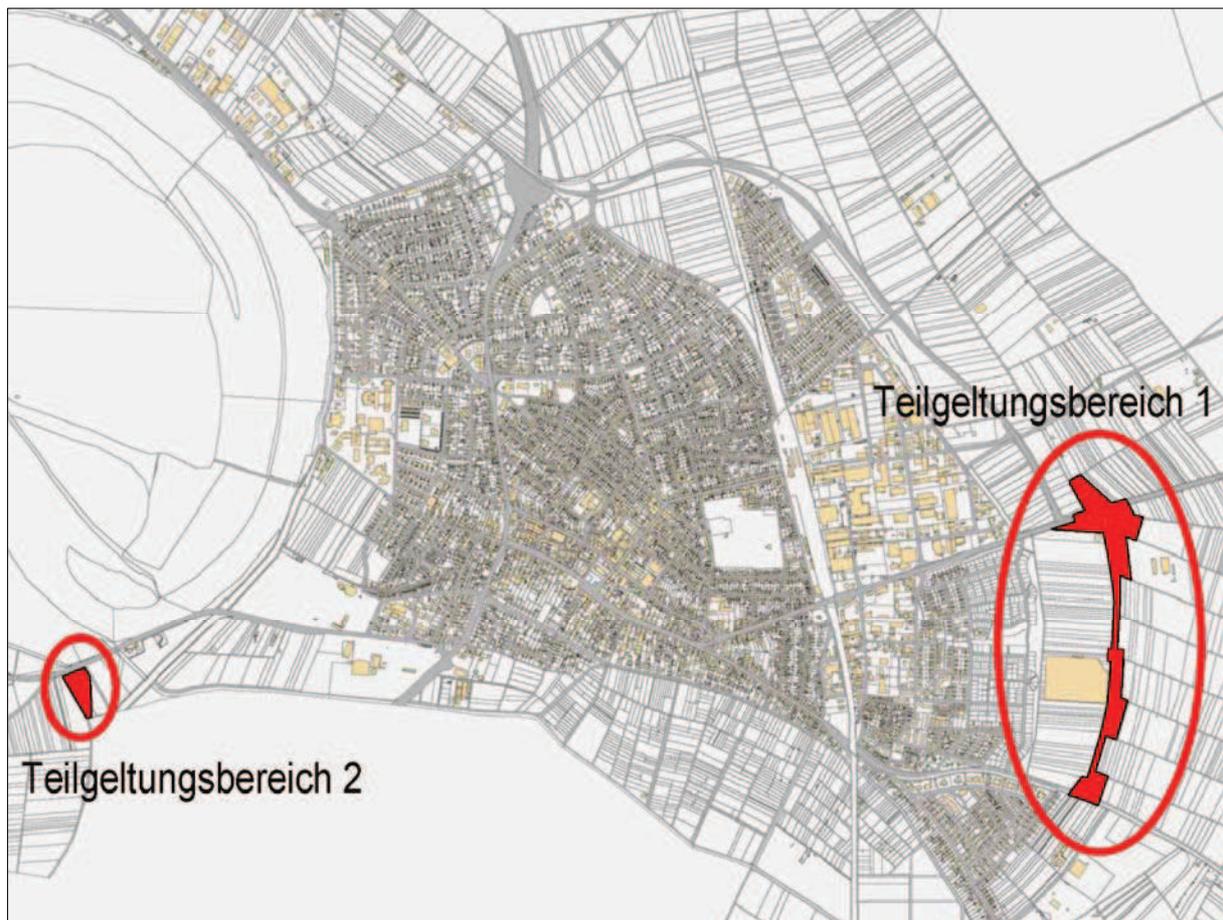
STADT LAMPERTHEIM

Bebauungsplan 013-00

'Verbindungsspanne'

Begründung - inkl. Grünordnungsplan

Datum: 11.12.2009



Auftraggeber:

Stadt Lampertheim

Magistrat der Stadt Lampertheim
Römerstraße 102
68623 Lampertheim

Planverfasser:

Arbeitsgemeinschaft



mociety consult gmbh
solutions for a mobile society
August-Ruf-Straße 3
65207 Wiesbaden
Tel.: 0 61 27 / 99 97 87
info@mociety.de
www.mociety.de



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.de
www.bas-kassel.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I **Begründung mit Grünordnungsplan**

- 1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren**
 - 2. Lage des Plangebietes**
 - 3. Bestand**
 - 3.1 Städtebau und Nutzungen
 - 3.2 Verkehrliche Erschließung
 - 3.3 Erschließung und Infrastruktur
 - 3.4 Natur- und Umweltschutz
 - 4. Planungsvorlauf**
 - 4.1 Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen
 - 4.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan
 - 4.6 Bauleitplanung zum Wohngebiet Rosenstock III
 - 4.7 Vorliegende Untersuchungen zu Verkehr und Lärm
 - 4.8 Baugrundgutachten
 - 4.9 Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim
 - 5. Planungsinhalt**
 - 5.1 Verbindungsspange und andere verkehrliche Aspekte
 - 5.2 Bauliches Konzept Hundevereinsgelände
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Infrastruktur
 - 5.5 Grünordnungsplan
 - 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch**
 - 6.1 Geltungsbereich
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - 6.6 Versorgungsanlagen und Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.7 Grünflächen
 - 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Bepflanzung
 - 6.9 Flächen für die Landwirtschaft
 - 7. Gestalterische Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung**
 - 8. Kosten und Durchführung**
 - 9. Verfahrensvermerke**
- Anhang**
textliche Festsetzungen
Bilanzierung Bestand - Planung
-

TEIL II **Umweltbericht**

Anlagen

Anlage 1

Faunistisches Gutachten zur geplanten Ortsumgehung 'Verbindungsspange-Ost' bei Lampertheim – Überprüfung von Feldhamstervorkommen
(Institut für Faunistik, 2009)

Anlage 2

Verkehrsuntersuchung Verbindungsspange L3110 - K3
(mociety GmbH, 2006)

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung nördlich der Alten Viernheimer Straße im Baugebiet Rosenstock III der Stadt Lampertheim
(FIRU - Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, 2007)

Anlage 4

Schalltechnische Stellungnahme zu den Verkehrslärmeinwirkungen an der Amselstraße und im Plangebiet im Zuge der Entwicklung des Baugebiets Rosenstock III der Stadt Lampertheim
(FIRU - Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, 2008)

Anlage 5

Bericht zur Kampfmitteldetektierung
(TAUBER Explosive Management GmbH, 2009)

Anlage 6

Geotechnischer Bericht zur Baugrunderkundung
(Dipl.-Ing. Peter Josy, 2009)

Anlage 7

Erläuterungsbericht zur ‚Verbindungsspange zwischen der L 3110 und der K3 in Lampertheim – Genehmigungsplanung
(Dehmer & Brückner Ingenieure und Planer GmbH, 2009)

Anlage 8

Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der Verbindungsspange an die L3110
(mociety GmbH, 2009)

Anlage 9

Schalltechnische Voruntersuchung Verbindungsspange K 3 / L 3110
(mociety GmbH, 2009)

Anlage 10

Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung auf dem Grundstück Flur 12 Nr. 423 (Verein für deutsche Schäferhunde) und Nr. 424 der Stadt Lampertheim

Anlage 10a

Ergänzende Untersuchungsergebnisse und Bewertung des Ablagerungsverhaltens der angetroffenen Müllablagerungen
(beide CDM Consult GmbH, 2009)

Anlage 11

Straßenbauprojekt „Verbindungsspange“ in Lampertheim
Versickerungsnachweise
(Dipl.-Ing. Peter Josy, 2009)

Anlage 12

Vereinbarung zwischen der Stadt Lampertheim und dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim über die Dauer der derzeit geplanten Anordnung von zwei aufeinander folgenden Knotenpunkten
(Stadt Lampertheim / ASV Bensheim, 2009)

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Straße am östlichen Stadtrand von Lampertheim geschaffen werden.

Mit der geplanten 'Verbindungsspange' zwischen der Kreisstraße K 3 im Süden und der Landesstraße L 3110 bzw. der Ostumgehung im Norden beabsichtigt die Stadt Lampertheim insbesondere die Entlastung der angrenzenden Wohngebiete 'Rosenstock II und III', aber auch der Bereiche „Europaring“ und „Alte Viernheimer Straße“. Durch die mit der Ausweisung des derzeit in der Erschließung befindlichen Wohngebietes 'Rosenstock III' entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung der Amselstraße wird die Dringlichkeit des Baus der ‚Verbindungsspange‘ nochmals verdeutlicht. Die geplante ca. 1,1 km lange ‚Verbindungsspange‘ stellt das Verbindungsglied zwischen der Ostumgehung und der K3 her. Erst mit Lückenschluss kann die verkehrliche Funktion zur Entlastung der betroffenen Innerortslagen in vollem Umfang wirksam werden.

Mit dem Netzschluss über die ‚Verbindungsspange‘ zur K 3 kann der Entlastungsverkehr um das Stadtgebiet von Lampertheim geführt werden.

Entsprechend genießt dieses Vorhaben auch eine hohe Priorität in Lampertheim und wird aus Mitteln des Konjunkturprogrammes des Bundes und der Länder gefördert.

Im Zusammenhang mit dem Bau der ‚Verbindungsspange‘ werden als Folge der Straßenbaumaßnahme Veränderungen an der landwirtschaftlichen Wegeführung und an den Einrichtungen des Hundevereinsplatzes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen auch diese Notwendigkeiten in eine städtebauliche Ordnung gebracht werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I; S. 2986),
- Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I, S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.09.2007 (GVBl. S.548)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl I, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851)
- Hessische Gemeindeordnung in der am 7.3.2005 bekannt gemachten Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 11. 2007 (GVBl. 2007 S. 757).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I v. 28.11.2007 S. 792),
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I 2001, S. 434).

Hinweise zum Verfahren

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der in Frage kommenden Planverfahren ist die Verwaltung zu der Auffassung gekommen, dass ein von der Stadt Lampertheim durchgeführtes Bebauungsplanverfahren gegenüber dem Planfeststellungsverfahren einen wesentlichen zeitlichen Vorteil bringt. Bei einem Planfeststellungsverfahren z.B. mit dem Kreis Bergstraße als Planungsträger lägen Verfahren und Ausbauplanung in der Hand des ASV Bensheim. Da das Projekt derzeit jedoch nicht in der Prioritätenliste der Straßenbaubehörde enthalten ist, kann nicht von der gewünschten und notwendigen zeitnahen Realisierung ausgegangen werden.

Weil die geplante 'Verbindungsspange' nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, beabsichtigt die Stadt Lampertheim die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zusammen mit dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Die Flächennutzungsplan-Änderung wird als 4. Änderung mit der Bezeichnung 'Verbindungsspange' geführt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 013-00 'Verbindungsspange'.

Scoping-Termin

In einem vorgezogenen Verfahrensschritt für beide Bauleitplanverfahren wurden die betroffenen Behörden auch um Äußerung im Hinblick auf umweltbezogene Belange gebeten werden, damit die Gemeinde entsprechend § 2 (4) BauGB den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Hinblick auf die Erstellung des Umweltberichtes festlegen kann. Hierzu fand auf Einladung der Stadt Lampertheim am 25.06.2008 ein Scoping-Termin statt.

Inhalte des Scoping-Termins

- Bodenordnung
- Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, Aufrechterhalten vorhandener Wegebeziehungen
- teilsortsfeste Beregnungsanlage
- Grundwassermessstelle
- Radwegführung
- Eingrünung der Straßenbaumaßnahme
- Qualität von Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Ausgleichsproblematik im Konflikt zur landwirtschaftlichen Nutzung, alternative Lösungen (z.B. im Wald)
- Berücksichtigung klimatische Aspekte (Luftströmungen, Flurwinde)
- Berücksichtigung Landschaftsplan der Stadt Lampertheim
- verkehrsplanerische Aspekte wie Trassenführung, mögliche Alternativen und Knotenpunkt-ausbildung, technische Anforderungen an die neue Straße
- Empfehlung: Untersuchung potenzielle Feldhamstervorkommen
- Lage im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen
- querende Hochspannungsleitungen / Versorgungsleitungen und ihre Schutzstreifen, Höhenlage der Straße und erforderliche Abstände
- Gashochdruckleitung

Die im Rahmen des Scoping-Termins vorgetragenen Hinweise wurden in einem Protokoll festgehalten und fanden im Planungsfortgang ihre Berücksichtigung.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gemäß § 1a BauGB auszugleichende Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt (Bebauungsplanverfahren Nr. 013-00 'Verbindungsspange').

Die erforderliche Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffes muss durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen an anderem Ort nachgewiesen werden. Die Stadt

Lampertheim hat sich zu diesem Zweck entschlossen, dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsmaßnahme zuzuordnen, die durch entsprechende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan rechtsverbindlich verknüpft werden.

Im Rahmen der geplanten und bereits beauftragten Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplanes soll kurz- bis mittelfristig ein übergeordnetes Ausgleichsflächen-Konzept entstehen, welches dann auch in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden soll. Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1994 wird die externe Fläche als 'Landwirtschaftliche Fläche' dargestellt. Diese Darstellung wurde jedoch bereits durch den zwischenzeitlich erarbeiteten und mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmten Landschaftsplan für die Stadt Lampertheim (2002) in 'Waldzuwachsfläche' weiter entwickelt.

Daher geht die Stadt Lampertheim davon aus, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den externen Teilbereich II im Rahmen des aktuellen Verfahrens nicht zwingend erforderlich ist.

Der Umweltbericht wird als Teil II selbständiger Bestandteil dieser Begründung. Er gilt auch für die Flächennutzungsplan-Änderung.

Bürgerbeteiligung

Am 14.08.2008 wurde im Alten Rathaus in Lampertheim die erste frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB für das Bebauungsplanverfahren und für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Neben Vertretern der Stadtverwaltung nahmen hieran zwei betroffene Bürger teil.

Nach kurzer Erläuterung der Planungsmaßnahmen, wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die vorgetragenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen für den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungsstand ergaben sich hieraus nicht, sondern betrafen eigentumsrechtliche Regelungen im Zusammenhang mit der für die Trassenführung notwendigen Bodenneuordnung.

Aufgrund der geänderten Straßenanbindung an die L 3110 und weiterer Planmodifizierungen fand am 20.08.2009 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit als Veranstaltung statt.

Nach ausführlicher Information zum geplanten Straßenbauvorhaben und den derzeit durchgeführten Bauleitplanverfahren durch Vertreter der Verwaltung konnten von den Anwesenden Fragen zur Planung gestellt sowie Anregungen und Hinweise vorgetragen werden.

Die Fragen konnten - auch mit Unterstützung des anwesenden Verkehrsgutachters - direkt beantwortet werden. Die Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen und nach Prüfung im weiteren Abwägungsprozess berücksichtigt.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf

- eine mögliche Trassenbündelung ICE-Strecke und Verbindungsspange
- eine Verlagerung der Trassenführung nach Osten und diagonale Führung von der K3 zu einem Anschlusspunkt der L 3110 / Ostumgehung zur Minderung der Lärmbelastung am vorhandenen Siedlungsrand
- die geplante Ausbildung einer T-Kreuzung am Anschluss der Verbindungsspange an die Alte Viernheimer Straße in Bezug auf Landverbrauch, Fahrgeschwindigkeit und Abgasbelastung

Zusammenfassend wird festgestellt, dass auch die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit keine unüberwindlichen Hindernisse ergeben hat und vorgetragene Bedenken gegen die Verbindungsspange durch entsprechende Erläuterungen ausgeräumt werden konnten. Die Notwendigkeit der Verbindungsspange als Konsequenz aus den bisher schon realisierten Entlastungsstraßen wurde von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern anerkannt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 400 m - 500 m östlich der bestehenden Siedlungsstruktur von Lampertheim. Der Siedlungsrand wird mit der Realisierung des Baugebietes ‚Rosenstock III‘ bis auf 260 – 300 m heranrücken.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend zwischen der verlängerten Neuschlossstraße (Landesstraße L 3110) im Norden und der Alten Viernheimer Straße im Süden. Die Entfernung zwischen den beiden geplanten Anschlussstellen beträgt ca. 1.100 m.



Luftbild Stadt Lampertheim, Stand 2007

Quelle: Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die für die Realisierung der geplanten Verbindungsstraße erforderlichen Flurstücke einschließlich der Flächen für die wegen der Maßnahme planungsrechtliche Veränderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich werden.

Der Geltungsbereich schließt daher nördlich und südlich der Landesstraße L 3110 weiterhin die Flurstücke mit ein, die für die bauleitplanerische Absicherung des hier vorgesehenen Kreisver-

kehr beansprucht werden. Bezogen auf den Hundevereinsplatz werden auch die Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die für eine - durch die Straßenbaumaßnahme bedingte - Neuordnung der Anlage benötigt werden.

Die Aufweitung des Plangebietes im Süden ist der vorgesehenen verschwenkten Anbindung der neuen Verbindungsspange an die Viernheimer Straße geschuldet und dient somit ebenfalls der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss begründete Geltungsbereich ist im Zuge der weiteren Planung an die aus verkehrsplanerischer Sicht notwendige Flächenbeanspruchung angeglichen worden. Insbesondere ist bei der Bestimmung der endgültigen Lage des Straßenkörpers die tatsächliche Führung der vorhandenen Gasleitung zu berücksichtigen gewesen. Neben der eigentlichen Trassenlage der Verbindungsspange wurde auch die aus landwirtschaftlicher Sicht erforderliche Führung der Wirtschaftswege abgestimmt und eingearbeitet. Hieraus hatten sich bereits für die Entwurfsfassung an verschiedenen Stellen Abweichungen ergeben; einige Flurstücke konnten aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, andere wurden in den Geltungsbereich neu aufgenommen.

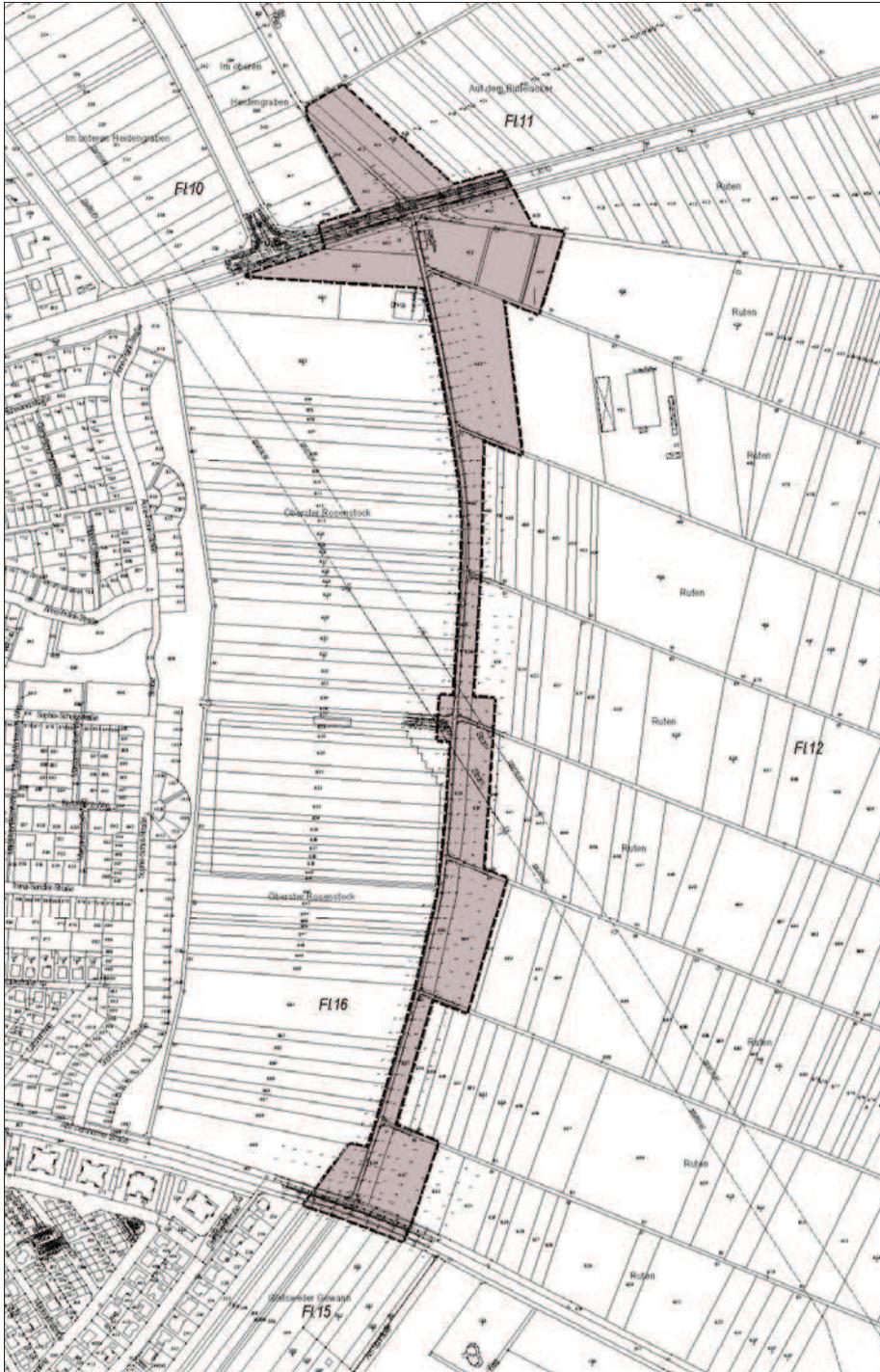
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der südlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 603/1 und quert die L 3110 im rechten Winkel bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 345 (außerhalb), weiter in östlicher Richtung bis zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 343. Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der westlichen Flurstücksgrenze des zuvor genannten Flurstückes bis an die nördliche Spitze und quert über die Wegeparzelle 353 zur nördlichen Grenze der Flurstücke 413, 414 und 415/1. Sie wird dann in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 415/1 geführt und verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 420 bis zum Schnittpunkt derselben Linie mit der östlichen Grenze des Flurstücks 421. Die Querung der L 3110 erfolgt in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 421 bis zum Schnittpunkt mit der Wegeparzelle 422. Im weiteren Verlauf wird die Grenze des Geltungsbereiches - über die Wegeparzellen 422, 483 und 516 hinweg - jeweils bestimmt durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 424, 484, 536 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 624. Von hier aus wird die Grenze des Geltungsbereiches in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der vorgenannten Linie mit der östlichen Grenze des Flurstücks 539 geführt und folgt über die Wegeparzellen 517/1, 568, 596 und 618 hinweg - wiederum jeweils den östlichen Grenzen der Flurstücke 539, 559, 597 und 633 nach Süden.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird dabei unter Einbeziehung des zugehörigen Abschnittes der Wegeparzelle 618 um das Flurstück 633 herumgeführt. Von der südlichen Ecke des Flurstücks 633 aus wird die Alte Viernheimer Straße gekreuzt bis zur östlichen Ecke des Flurstücks 202/1 (außerhalb). Die Geltungsbereichsgrenze folgt dann der südlichen Grenze des Flurstücks 302 in westlicher Richtung bis zur östlichen Ecke des Flurstücks 212 (außerhalb). Von diesem Punkt aus kreuzt die Grenze des Geltungsbereiches die Alte Viernheimer Straße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der östlichen Grenze des Flurstücks 212 mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 659 folgt der zuletzt genannten Grenze in östlicher Richtung bis zur westlichen Parzellengrenze des Flurstücks 625 (Wegeparzelle). Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der westlichen Parzellengrenze des Weges nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 628. Von hier aus folgt die Grenze des Geltungsbereiches der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 628 genau 15 m nach Westen und weiter im Abstand von 15 m zur westlichen Parzellengrenze des Flurstücks 625 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 624. Dabei durchschneidet sie die Flurstücke 628, 627, 626 (Wegeparzelle) und 624. Von dem zuletzt beschriebenen Schnittpunkt wird die Grenze des Geltungsbereiches nach Osten zum Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 624 und der westlichen Grenze des Flurstücks 625 geführt. Im weiteren Verlauf entspricht die Grenze des Geltungsbereiches dann bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 603/1 wieder der westlichen Grenze des Flurstücks 625.

Der Geltungsbereich umfasst jetzt die folgenden Flurstücke:
aus Flur 10 Nr.340/1 tlw., 340/2 tlw.; 340/3 tlw., 342 tlw., 343, 353 tlw.

aus Flur 11 Nr. 413, 414, 415/1, 442 tlv., 443/1 tlv., 443/2 tlv., 443/3 tlv.
aus Flur 12 Nr. 401 tlv., 421, 422 tlv., 423, 424, 482, 483 tlv., 484 tlv., 485, 516 tlv., 535, 536,
537/1 tlv., 538, 539, 568 tlv., 594, 595, 596 tlv., 597, 618 tlv., 633, 634, 635 tlv.;
aus Flur 15 Nr. 301 tlv.; 302 tlv.
aus Flur 16 Nr. 601 tlv., 602, 603/1, 624 tlv., 625, 626 tlv., 627 tlv., 628 tlv., 659 tlv, 660 tlv.



Darstellung BAS

Der Geltungsbereich hat in Nord-Süd-Richtung eine Gesamtlänge von ca. 1.300 m. Die Ausdehnung in West-Ost-Richtung liegt zwischen ca. 20 m und ca. 150 m (im Süden) bzw. ca. 350 m (im Norden).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 89.500 m² (rund 8,95 ha).

Eigentumsverhältnisse

Im Hinblick auf die beabsichtigte Trassenführung hat bereits eine Bodenneuordnung stattgefunden. In diesem Verfahren hat die Stadt Lampertheim diejenigen Flächen erwerben können, die für die ursprünglich geplante Trassenführung benötigt werden. Hierbei ist ein insgesamt mindestens 19 m breiter durchgehender 'Korridor' entstanden, der für die geplante Verbindungsstraße und zwei begleitende Wirtschaftswege vorgesehen ist.

Im Zuge der genaueren Straßenplanung haben sich nun leicht veränderte Flächenbedarfe ergeben, so dass zusätzlich geringe Flächenanteile bisher noch nicht erworbener Grundstücke benötigt werden. Auch hierfür bestehen prinzipiell zwei Möglichkeiten, die Grundstücke verfügbar zu machen: freiwilliger Landtausch oder vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren.

Eine abschließende Grenzbereinigung soll auf Grundlage der ausgeführten Straßenbaumaßnahme durchgeführt werden.

Daneben ist zur Herstellung des nach § 1a BauGB erforderlichen Ausgleiches der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die Einbeziehung eines externen zweiten Teilgeltungsbereiches notwendig, da weder innerhalb des eigentlichen Plangebietes noch auf unmittelbar benachbarten Flächen oder in räumlicher Nähe - entsprechend § 1a (2) Satz 2 BauGB und § 3 (2) Kompensationsverordnung (KV) - keine Möglichkeiten für eine ausreichende Kompensation bestehen.

Diese Flächen befinden sich im Südwesten der Gemarkung Lampertheim an der Grenze zu Baden-Württemberg und sind angehängter Teil des ‚Dammrückverlegungsprojektes Kirschgartshausen‘.

Die folgenden Flurstücke (Gewannbezeichnung 'Im Schwarzwald') werden jeweils teilweise in den Teilgeltungsbereich II aufgenommen:

Gemarkung Lampertheim, Flur 20, Flurstücke 4/1 und 5/1 (jeweils teilweise).

Von den beiden Grundstücken werden nur die Flächenanteile beansprucht, die für den rechnerischen Ausgleich benötigt werden, insgesamt nach aktuellem Planungsstand rund 11.300 m².

Die Grundstücke sind derzeit noch im Besitz privater Eigentümer. Aktuell wird jedoch ein Verfahren zur Flurneuordnung auf der Basis eines freiwilligen Landtausches durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Ausgleichsflächen noch im Jahr 2009 in das Eigentum der Stadt Lampertheim übergehen und damit für die vorgesehene Maßnahme verfügbar sind.

3. Bestand

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich mitten in der landwirtschaftlichen Fläche östlich der Lampertheimer Ortslage und ist als eben zu bezeichnen.

Aufgrund der hier vorgegebenen Bodenqualitäten (hohe Sandanteile) eignen sich die Flächen für eine traditionelle ackerbauliche Bewirtschaftung nur bedingt, so dass hier eher der Anbau von Sonderkulturen vorherrscht.

Die ausgeräumte monotone Landschaft erfährt Störungen nur durch anthropogene Zusätze. Die riesigen Foliengewächshäuser (westlich an das Plangebiet angrenzend) wirken wie Fremdkörper, zusätzlich queren zwei Hochspannungsfreileitungen die geplante Straßentrasse.

Im nördlichen Abschnitt liegt ein Hundevereinsplatz, der sich jedoch als relativ abgeschirmte Anlage darstellt. Die weithin sichtbare Pappelreihe an der südlichen Grenze des Vereinsgeländes stellt einen wichtigen Orientierungspunkt dar. Innerhalb des Vereinsgeländes befinden sich als einzige bauliche Anlagen ein eingeschossiges Vereinshaus und zwei parallel zur östlichen Grundstücksgrenze errichtete Hundezwinger-Anlagen (rund 30 Plätze), die gleichzeitig auch die Einfriedung bilden. Die relativ große Freiflächen innerhalb der Anlage ist entsprechend der Nutzung zониert und wird als Trainingsplatz und als sonstiger Außenbereich vereinsintern genutzt. Wichtige erhaltenswerte Strukturen sind neben der bereits erwähnten Pappelreihe, vereinzelte standortgerechte Solitär-bäume sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecken-Gebüsch-Pflanzung.

Die sich anschließende Obstwiese wird ebenfalls von einer Hecken-Gebüsch-Pflanzung entlang des Wirtschaftsweges gesäumt. Die ca. 1.500 m² große Fläche ist eine städtische Ausgleichsmaßnahme, die bereits vor einigen Jahren als Kompensation für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rosenstock“ angelegt wurde (etwa 10 Bäume).

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Landesstraße L 3110 im Norden und der Alten Viernheimer Straße im Süden.

Im Zuge der vorlaufenden Verkehrsplanung (Verkehrserhebung 2005) wurden folgende Belastungszahlen ermittelt, die Auskunft über die verkehrliche Bedeutung dieser beiden Straßen geben, wie auch der indirekt betroffenen Straßen im Einzugsbereich der Planung (ausgenommen Baugebiet Rosenstock):

L 3110, westlich der Ostumgehung	12.100 Kfz/24h
L 3110, östlich der Ostumgehung	14.800 Kfz/24h
Ostumgehung	9.400 Kfz/24h
Alte Viernheimer Straße, westl. Glefswailer Straße	7.200 Kfz/24h
Glefswailer Straße	5.600 Kfz/24h
Am Sportfeld	1.500 Kfz/24h

Derzeit verbindet ein von Norden nach Süden verlaufender Wirtschaftsweg die Landesstraße und die Alte Viernheimer Straße (im Süden besteht allerdings kein direkter Anschluss). Im Norden ist der Weg direkt an die Landesstraße angebunden, im Süden besteht eine Verbindung zu einem parallel zur Viernheimer Straße verlaufenden Landwirtschaftsweg. Von diesem Nord-Süd-Hauptweg aus erfolgt die weitere untergeordnete Erschließung der Landwirtschaftsflächen durch ein in etwa rechtwinkliges Wegesystem. Die Wege sind überwiegend unbefestigt.

Der Hundeplatz im Norden des Plangebietes ist über den hier einmündenden befestigten Wirtschaftsweg direkt von der L 3110 erreichbar.

3.3 Infrastruktur

Im Plangebiet liegen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger, die z.T. auf der Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden müssen. Andere Leitungssysteme sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung von Belang.

Die beiden weithin sichtbaren **Hochspannungsleitungen der RWE**, die 220-kV-Hochspannungsleitung Windesheim-Rheinau, Bl. 2327 (Maste 265 und 266) sowie die 380-kV-Hochspannungsleitung Windesheim-Rheinau, Bl. 4523 (Maste 186 und 187), kreuzen etwa in der Mitte des Plangebietes. Eine Veränderung der Trassenführung ist nicht geplant, problematisch ist jedoch die Höhenlage der vorhandenen Leitungen. Aufgrund der Durchhängung sind im Kreuzungsbereich der Leitungen die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht einzuhalten, wenn die Straße - wie zunächst geplant - auf dem vorhandenen Geländeniveau geführt wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Versorgungsunternehmens eine entsprechende Anpassung der Fahrbahnhöhen durch Tieferlegung oder alternativ eine Erhöhung der Maste in diesem Bereich gefordert.

Aus wirtschaftlichen Gründen - der Umbau der Maste wurde auf rund 500.000 € beziffert - und wegen des engen zeitlichen Rahmens für die Realisierung der geplanten Verbindungsspange - der Umbau der Hochspannungsleitungen würde ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich machen, hat sich die Stadt für die Anpassung der Höhenlage der Verbindungsspange entschieden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zusätzlich die seitlich freizuhaltenden Schutzstreifen zu übernehmen und insbesondere bei der Ausgestaltung der Baumstreifen zu berücksichtigen.

Innerhalb der Wegeparzelle (am östlichen Rand von Flurstück 625) westlich der geplanten Trasse der Verbindungsspange liegt eine **Gashochdruckleitung der Energie Ried GmbH** die in nördlicher Richtung die Landesstraße quert. Diese Leitung ist im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt. Sie ist aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen, liegt jedoch außerhalb des für die Flächennutzungsplan-Änderung relevanten Bereiches. Hier ergeben sich dann notwendige bauliche Veränderungen, vor allem im Bereich des geplanten Kreisverkehrsanschlusses.

Auch die Wasserversorgung ist als Teil eines lokalen Netzes in der Flächennutzungsplan-Darstellung nicht enthalten, muss aber im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Im Plangebiet befinden sich **Versorgungsleitungen des Wasserbandes Hessisches Ried (WHR) bzw. der Hessenwasser GmbH** für die teilortsfeste Beregnungsanlage. Die vorhandene Hauptleitung innerhalb der Wegeparzelle (am westlichen Rand von Flurstück 625) liegt westlich der geplanten Trasse der Verbindungsspange und ist voraussichtlich nicht betroffen von der Straßenbaumaßnahme (vgl. auch Scoping-Termin). Von der Hauptleitung zweigen Netzanschlüsse sowohl in westlicher wie auch in östlicher Richtung ab (jeweils innerhalb der bestehenden Wegeführung). Während die westlichen Abzweige ebenfalls von der Straßenbaumaßnahme nicht betroffen sein werden, queren die östlichen Anschlüsse die geplante Trasse.

Da Kunststoffrohre nicht dauerhaft überbaut werden können, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Umbau erforderlich wird. Gegebenenfalls müssen Gussrohre vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eingebaut werden.

Es ist zu beachten, dass erforderliche Umbaumaßnahmen nur im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen können, da in diesem Zeitraum die Beregnung nicht benötigt wird.

Außerdem befindet sich im Plangebiet knapp 13 m vom Fahrbahnrand der L 3110 (verlängerte Neuschlossstrasse) auf dem Grundstück des Hundevereinsplatzes die **Grundwassermessstelle GWM GT 3020 der Hessenwasser**. Sie würde somit in der zukünftigen Fahrbahnfläche lie-

gen und muss daher im weiterführenden Bebauungsplanverfahren und bei der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme entsprechend berücksichtigt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung hat sich die Notwendigkeit zur Verlagerung der bestehenden Grundwassermessstelle ergeben. Sie soll im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden in den - gut zugänglichen - westlichen Randbereich der Obstwiese verlegt werden. Zur Abstimmung hat ein Ortstermin mit den betroffenen Beteiligten stattgefunden.

Weiterhin befinden sich Versorgungsanlagen der Deutsche Telekom AG und der Unitymedia Hessen GmbH & CoKG in den Randbereichen der L 3110 und der Alten Viernheimer Straße. Auch diese müssen bei den Straßenbauarbeiten entsprechend berücksichtigt und gegebenenfalls an die neue Verkehrsführung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs angepasst werden.

3.4 Natur- und Umweltschutz

Die Beschreibung der bestehenden Situation kann an dieser Stelle verkürzt werden. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Situation ist im zugehörigen Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) enthalten.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nach dem Bundes- bzw. Hessischen Naturschutzgesetz, der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete oder nach § 31 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) geschützten Biotope.

Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Lampertheim werden im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren berücksichtigt (vgl. Kap 4.3). Die Inhalte finden sich in der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) und sind Grundlage für die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan.

Die mit der Bauleitplanung verbundenen Planungsabsichten stehen nicht im Widerspruch zu den Grundzügen des Landschaftsplanes. Die geplante Verbindungsspange ist in der Kartendarstellung (Entwicklungskarte) bereits enthalten, allerdings noch mit dem in einem früheren Planungsstadium vorgesehenen direkten Anknüpfungspunkt an die Ostumgehung. Die Trassenführung durchschneidet den Bereich, der als 'Bereich, in dem landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben zu berücksichtigen sind - landwirtschaftliche Weiler' gekennzeichnet ist.

Landschaftsraum /Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um eine annähernd ebene Fläche. Der ausgeräumte Charakter der Ackerflächen ist Teil der offenen Kulturlandschaft, die sich von der Ortslage her über die landwirtschaftlichen Flächen weiter nach Osten erstreckt. Unterstützt durch die topografischen Gegebenheiten erzeugt die intensive Landwirtschaft eine Monotonie in der Fläche mit wenig Abwechslung, die derzeitige Nutzung erzielt fast keine räumliche Wirkung.

Wichtige Landmarken sind die Masten der Hochspannungsleitungen, die das Plangebiet queren und denen der ungestörte Blick weit folgen kann, die großen Foliengewächshäuser und der Siedlungsrand in einigen hundert Metern Entfernung. Einzig die weithin sichtbare Pappelreihe am südlichen Rand des Hundevereinsplatzes bildet einen natürlichen Orientierungspunkt.

Nur hier im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich natürliche Elemente, die das Landschaftsbild bereichern: Neben der bereits erwähnten Pappelgruppe sind dies zwei weitere große Einzelbäume im Hundezwingerbereich, die wegebegleitenden Hecken/Gebüsche nördlich des Hundvereinsgeländes sowie die sich nördlich anschließende Obstbaumwiese in der Dreiecksfläche zur Landesstraße.

Im Gegensatz zur unmittelbar erfahrbaren Landwirtschaftsfläche entzieht sich die introvertierte Anlage des Hundevereins der Öffentlichkeit und wirkt daher eher als Insel.

Die Allee entlang der Landesstraße wie auch die Bepflanzung entlang der Alten Viernheimer Straße sind typische lineare Elemente in der Kulturlandschaft.

Boden, Geologie

Bodengeographisch besteht das Areal im Bereich der geplanten Trasse überwiegend aus lehmigen bis schwach schluffigen Sanden, die den pleistozänen Terrassenflächen des Oberrheingrabens (Flugsandgebiete mit Dünen) zugeordnet werden. Über diesen liegen Braunerden, die sich aufgrund des hohen Sandanteils insbesondere für den Spargelanbau eignen (Quelle: Bodenkarte Südhessen), jedoch keine Böden in A1 oder A2-Qualität darstellen. Die Böden werden als potenziell winderosionsgefährdete Böden eingestuft.

Zur Bestimmung der Baugrundverhältnisse wurden im Mai 2009 Erkundungsbohrungen im Plangebiet durchgeführt und in einem geotechnischen Bericht zusammengefasst dargestellt (vgl. Kap. 4.7 und Anlage 6: Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. Peter Josy, 2009).

An mit der Stadt Lampertheim und mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abgestimmten Punkten im Bereich der geplanten Trassenführung (östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges) wurden Sondierbohrungen bis in Tiefen von jeweils 5 m unter dem vorhandenen Geländeniveau niedergebracht und anschließend an ausgewählten Bodenproben geotechnische Laborversuche durchgeführt. Zusätzlich wurde die Asphaltdecke in den geplanten Anschlussbereichen zum Straßenbestand im Norden und im Süden an 3 Punkten auf ihren Teergehalt untersucht.

Die Qualität der anstehenden Böden reicht demnach für die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus. Damit entfällt die Notwendigkeit der Anlage von Straßenabläufen, Leitungen und Schächten. Die Herstellung einer Vorflut wäre in dem überaus ebenen Gelände auch nur unter großem Aufwand möglich gewesen.

Für die Herstellung der Planumfestigkeit von 45 MN/m² reicht ein normales Verdichten nicht aus. Hier ist eine Stabilisierung mit Kalk unter zusätzlicher Wasserzugabe notwendig.

Da bei den Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet Rosenstock III (Entfernung ca. 300 m) Kampfmittel gefunden wurden, wurden vorsorglich auch für die geplante Trassenführung für die Verbindungsspange im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Mai 2009 im Vorfeld Kampfmittelfreimessungen vorgenommen. (vgl. Anlage 5: Bericht zur Kampfmitteldetektierung, TAUBER Explosive Management GmbH, 2009).

Nach vorliegenden Unterlagen befindet sich im Bereich des Hundevereinsplatzes eine frühere Müllkippe, welche etwa 1958 bei der Errichtung des Hundevereinsplatzes durch den Verein Deutscher Schäferhunde ganz oder teilweise eingeebnet wurde. Die Fläche wird in der Altflächendatei des HLUG (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) geführt. Weitere Informationen - insbesondere zur genauen Lage, zur Tiefe und zu den eingelagerten Stoffen - lagen der Stadt Lampertheim nicht vor (auch nicht im Landschaftsplan enthalten).

Da aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahme und der aus diesem Grund erforderlichen Verlagerung von Vereinsgebäuden in das vorhandene Gelände eingegriffen werden muss, wurde eine orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 10/10a - CDM Consult GMBH, 2009) durchgeführt. Hier sollte vorrangig festgestellt werden, in welcher Mächtigkeit und Ausdehnung sowie Zusammensetzung Müll auf dem betroffenen Gelände abgelagert wurde. Zur abfallrechtlichen Einstufung des Bodens wurden Schadstoffanalysen durchgeführt.

Aufgrund der anfänglich ermittelten Schadstoffgehalte des Auffüllmaterials musste zunächst davon ausgegangen werden, dass das komplette abfallrelevante Aushubmaterial der Deponieklasse III zuzurechnen ist. Unter Berücksichtigung aller Analyseergebnisse können die beprobten und analysierten Geländeauffüllungen im Bereich des Hundevereinsgeländes in Abstimmung mit der zuständigen Abfallbehörde aus abfallrechtlicher Sicht jedoch für eine Entsorgung in Deponieklasse I vorgesehen werden.

Aufgrund der Zusammensetzung des vorgefundenen Auffüllmaterials wurden Hinweise zur Gründung der geplanten Straße und des neuen Vereinsheimes gegeben. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind den beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Gewässer

Der Geltungsbereich liegt abseits von Oberflächengewässern. Wasserschutzgebiete sind nach Aussage des Wasserverbandes Hessisches Ried nicht betroffen. (vgl. Scoping-Termin)

Im Plangebiet befindet sich die Grundwassermessstelle GWM GT3020 der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Auch bei Berücksichtigung von langjährigen Schwankungen - im Beobachtungszeitraum 1974 bis 2009 wurde ein maximaler Grundwasserstand von 4,40 m unter dem vorhandenen Geländeniveau festgestellt - dürfte das Grundwasser für die geplante Straßenbaumaßnahme nicht relevant sein.

Der Grundwasserschwankungsbereich liegt bei 3,20 m. Für die geplanten dezentralen Versickerungseinrichtungen von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser ist somit ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden (vgl. Anlage 6: geotechnischer Bericht).

Aufgrund des hohen Sandanteiles kann von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Hieraus leitet sich auch die in der Landschaftsplan-Darstellung vorgenommene Einstufung als 'Bereich mit wechselnd großer bis mittlerer geologisch bedingter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers' ab.

Klima

Die offenen Landwirtschaftsflächen dienen einerseits als Frischlufttransportflächen zwischen den östlich liegenden Waldbereichen und der dichten Ortslage im Westen und andererseits auch für die Umströmung der Siedlungsflächen in Süd-Nord-Richtung. Bei der Ausgestaltung der Straßentrasse sind die klimatischen Bedingungen zu berücksichtigen und insbesondere Barrieren, die bodennahe Luftbewegungen behindern, zu vermeiden.

Tiere und Pflanzen

Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete (weder FFH - Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Aufgrund der räumlichen Entfernung (> 1 km) zu den nächstgelegenen Schutzflächen sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere den Anbau von Sonderkulturen (z.B. Spargel, Schnittlauch, Zwiebeln, Erdbeeren, Erbsen, Bohnen und Kräuter) deren Bewirtschaftung ein häufigeres Befahren und Betreten der Grundstücke erfordern als z. B. Getreideflächen, sind die natürlichen Standortbedingungen im Plangebiet und der weiteren Umgebung stark verändert worden. Das häufige Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Lkws, sogar Sattelschleppern, die die landwirtschaftlichen Hallen und die Foliengewächshäuser anfahren, um Ernteprodukte abzuholen, aber auch die regelmäßige Bewässerung in den Sommermonaten prägen das Plangebiet.

Die vorhandenen, zumeist unbefestigten Feldwege sind nicht oder kaum bewachsen und durch starkes Befahren, Düngung und Pestizideinsatz geprägt. Ackerrandstreifen sind daher nur sehr schmal und häufig gar nicht vorhanden. Naturnahe Vegetationsbestände und Landschaftsstrukturen wie große Laubbäume, Hecken und Feldgehölze fehlen in der freien Landschaft des Plangebietes weitgehend. Die Straßenbäume der vorhandenen Straßen L 3110 und Alte Viernheimer Straße, die Gehölzbestände im Bereich des Hundevereins und der Obstwiese an der L 3110 sind durch die entsprechende Nutzung bzw. durch die stark befahrene Landesstraße vorbelastet und haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt.

Auch die beiden vorhandenen Hochspannungsleitungen, die das Plangebiet mittig queren, schränken den Biotopwert des Gebietes zusätzlich ein.

Aufgrund der genannten Bedingungen sind daher Vorkommen besonders geschützter Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützter Arten und europäischer Vogelarten nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 (5) i. V. m. § 42 (1) BNatSchG werden dementsprechend durch die Planung nicht ausgelöst.

Der NABU Landesverband Hessen und der Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) empfehlen anlässlich des Scoping-Termins eine Untersuchung des Plangebiets auf Feldhamstervorkommen. Das Institut für Faunistik wurde durch den Magistrat der Stadt Lampertheim mit der Durchführung dieser Untersuchung beauftragt und legte das Gutachten im Mai 2009 vor (vgl. Anlage 1: Faunistisches Gutachten zur geplanten Ortsumgehung 'Verbindungsspange-Ost' bei Lampertheim - Überprüfung auf Feldhamstervorkommen, Institut für Faunistik, 2009)

Im Untersuchungsgebiet wurden jedoch keine Populationen angetroffen, noch wurden irgendwelche Spuren entdeckt, die auf Feldhamstervorkommen schließen lassen.

Vegetation

Sowohl entlang der L 3110 wie auch die Alte Viernheimer Straße begleitend befinden sich erhaltenswerte Bäume. Die beidseitige Ahorn-Allee entlang der Landesstraße wie auch der grüne Randstreifen (straßenbegleitende Büsche mit Eschen) auf der Nordseite der Alten Viernheimer Straße sind aus naturschutzfachlicher Sicht aber auch wegen ihrer Wirkung als raumgliedernde lineare Strukturen schützenswert. Eingriffe, die wegen der geplanten Gestaltung der Anbindungspunkte unvermeidlich sind, sollen im Zuge der Ausführung minimiert werden.

Die Flächen, auf denen der Eingriff überwiegend geplant ist, sind als artenarme ausgeräumte Agrarlandschaft einzustufen - geprägt durch die intensive Bewirtschaftung - vorwiegend Anbau von Sonderkulturen, insbesondere Spargel, aber auch Erbsen und Zwiebeln.

Lediglich in den Randbereichen der ausgefahrenen Wirtschaftswege haben sich Feldwegraine bilden können. Besonders geschützte Pflanzen sind hier jedoch vermutlich nicht anzutreffen.

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Dreiecksfläche zwischen der Landesstraße und dem Hundevereinsplatz mit der Obstwiese eine städtische Ausgleichsmaßnahme, die bereits vor einigen Jahren als Kompensation für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Baugebiet 'Rosenstock' angelegt wurde (etwa 10 Bäume auf 1.500 m²). Die Obstwiese als Ganzes wird durch die Planung nur unwesentlich berührt. In der westlichen Spitze können kleine Flächenanteile, die für die Straßenbaumaßnahme nicht benötigt werden, zugeschlagen werden, so dass mit der Umsetzung der Planung sogar eine geringfügige Vergrößerung der Fläche verbunden ist.

Der sich südlich anschließende Wirtschaftsweg ist beidseitig gesäumt von einer dichten Hecken- und Gebüschstruktur. Der nördliche Saum kann - wie im Bestand vorhanden - erhalten werden und wird ebenfalls von der Planung nicht berührt.

Bei der Verlagerung des Vereinshauses und bei Herstellung der Parkplatzfläche kann auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht genommen werden. Die Hundevereinsfläche wird nur im westlichen Bereich für die Verbindungsspange reduziert. Gleiche Flächenanteile sollen dem Hundeverein dafür östlich anschließend zugesprochen werden, so dass in etwa ein flächenmäßiger Ausgleich zustande kommt. Die größeren standortgerechten Laubbäume im Hundezwingerbereich können bei der Umgestaltung des Vereinsgeländes integriert werden.

Im weiteren Vereinsgelände befindet sich keine schützenswerte Vegetation.

Der Trainingsplatz - der zentrale Bereich der Anlage - entspricht dem Charakter eines Sportplatzes. Auch hier haben sich allenfalls in den Randbereichen etwas artenreichere Strukturen entwickeln können - der überwiegende Teil der Fläche muss als intensiv gepflegte Rasenfläche eingestuft werden.

Mit dem Hundezwingerbereich schließt sich in östlicher Richtung eine kleinteilig strukturierte Fläche an, die wegen der intensiven Tierhaltung ebenfalls nutzungsbedingt keine erhaltenswerten Grünstrukturen aufweist - bis auf zwei Solitäräume, die in die Anlage integriert sind.

4. Planungsvorlauf

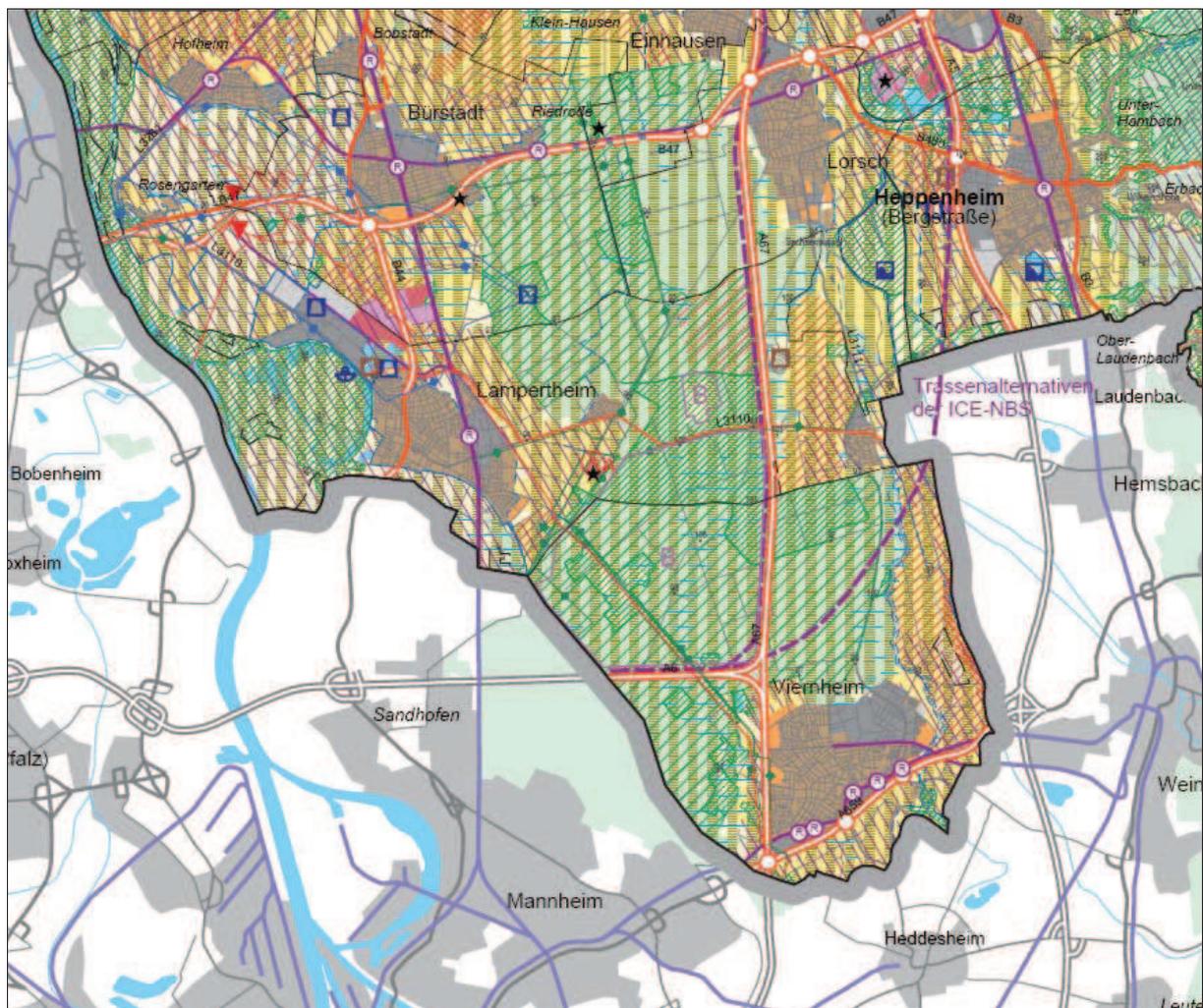
4.1 Regionalplanung

Derzeit gilt der am 23. August 2004 von der Landesregierung neu genehmigte Regionalplan Südhessen 2000. Er ist mit Bekanntmachung am 13. September 2004 (Staatsanzeiger Nr. 37) in Kraft getreten.

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 2. Februar 2007 die Anhörung und die Einleitung der Offenlegung des Entwurfs des neuen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beschlossen. Ein erstes Beteiligungsverfahren zum Planentwurf hat im Zeitraum vom 2. Mai bis 1. August 2007 stattgefunden. Es erscheint daher sinnvoll, diesen Planungsstand bereits als Grundlage für die Beurteilung heranzuziehen.

zeichnerische Darstellung:

- Baugebiet Rosenstock ist bereits in vollem Umfang als Siedlungsfläche-Bestand eingetragen
- Gebiet 'vorbeugender Hochwasserschutz' endet mit der späteren Siedlungsgrenze des Baugebietes Rosenstock III
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug - die geplante Trasse liegt in Randlage zur zeichnerisch dargestellten Fläche
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- die vorhandene Trasse der beiden Hochspannungsleitungen



Raumordnungsplan-Entwurf 2007, Ausschnitt unmaßstäblich

Damit werden die grundsätzlichen Aussagen des noch gültigen Regionalplans Südhessen 2000 („Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“, „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“) ohne wesentliche inhaltliche Veränderungen in der neuen zeichnerischen Darstellung fortgeschrieben. Dies gilt auch für die das Plangebiet betreffenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Die raumordnungswirksame Flächendisposition wird in ihren Grundzügen durch die Planung nicht betroffen. Es wurde nachgewiesen (vgl. Anlage 2: 'Verkehrsuntersuchung Verbindungsspange L 3110 - K3', mociety, 2006), dass die geplante Verbindungsspange keine überregionale Bedeutung haben wird.

Die Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen beschränkt sich auf den Korridor der geplanten Verbindungsspange und stellt die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft in diesem Bereich nicht grundsätzlich in Frage. Die Belange der Landwirtschaft sind jedoch im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Die Darstellung als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug' schließt an die geplante Trassenführung in östlicher Richtung an - die zukünftige Verbindungsspange würde zukünftig somit quasi den westlichen Abschluss bilden. Die Flächenausdehnung des regionalen Grünzuges wird durch die neue Straßenführung nicht reduziert, die Qualität der angrenzenden Flächen des regionalen Grünzuges könnte durch die neue Verbindungsspange geringfügig beeinträchtigt werden.

Die offenen Landwirtschaftsflächen dienen einerseits als Frischlufttransportflächen zwischen den östlich liegenden Waldbereichen und der dichten Ortslage im Westen und andererseits auch für die Umströmung der Siedlungsflächen in Süd-Nord-Richtung. Bei der Ausgestaltung der Straßentrasse sind die klimatischen Bedingungen zu berücksichtigen und insbesondere Barrieren, die bodennahe Luftbewegungen behindern, zu vermeiden.

Die vorhandenen Trassen der Hochspannungsfreileitungen sind in die Planung zu übernehmen. Entsprechende Beschränkungen, die sich hieraus ergeben, sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Festzustellen ist, dass die übergeordneten Ziele der Regionalplanung durch die Planung und die Realisierung der Verbindungsspange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der mögliche Straßenverlauf ist im Flächennutzungsplan von 1994 nicht enthalten. Damit der Bebauungsplan planungsrechtlich korrekt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Derzeit weist der Flächennutzungsplan (1994) den Bereich der geplanten Straßentrasse im Wesentlichen als 'landwirtschaftliche Fläche' aus. Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldweges ist ein geplanter 'reihiger Gehölzbestand', entlang der L 3110 und der Alten Viernheimer Straße vorhandene 'reihige Gehölzbestände' dargestellt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche mit dem Zusatz 'HV' (Hundeverein).

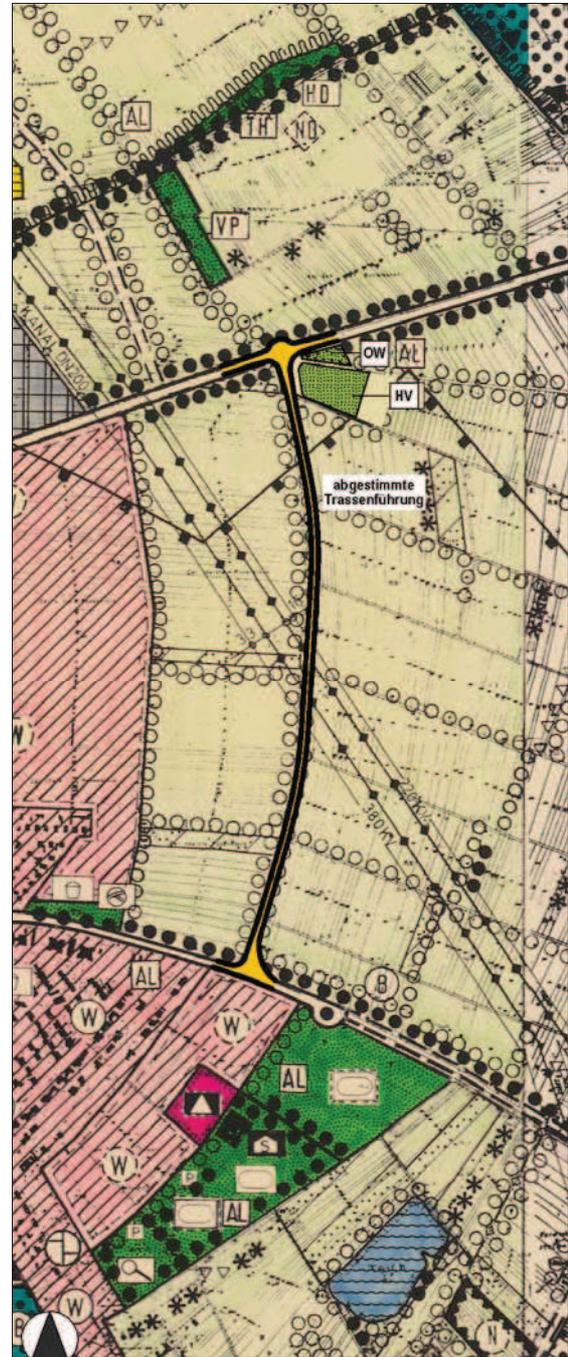
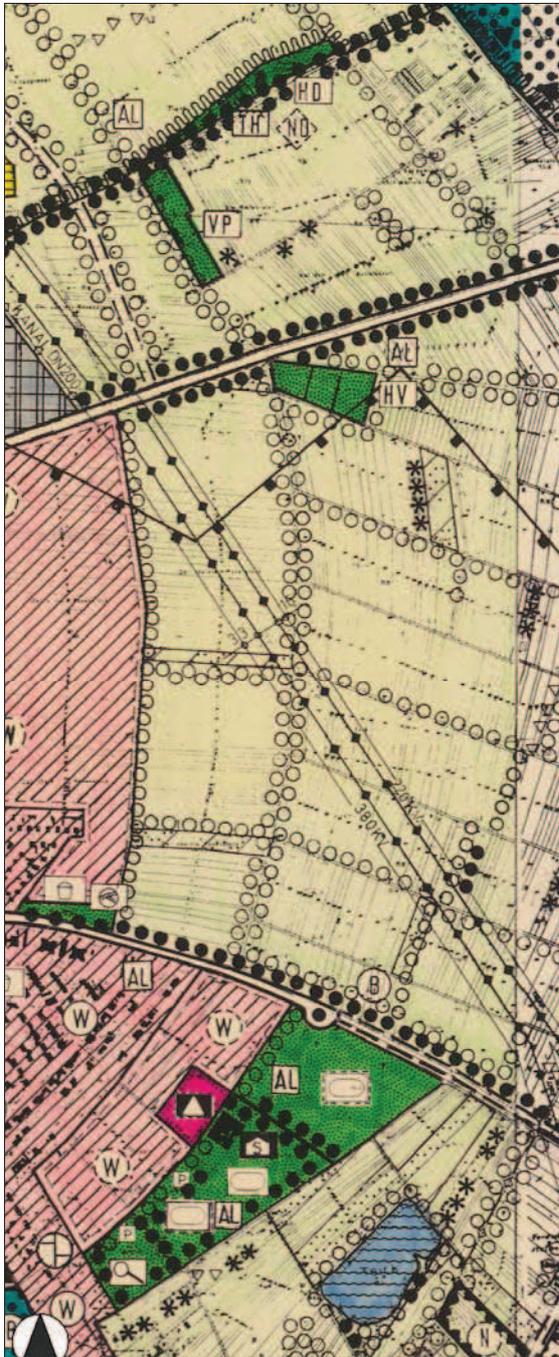
Die Eintragung 'AL' deutet auf einen Altlast bzw. Altlastenverdacht hin. Nach vorliegenden Unterlagen befindet sich im Bereich des Hundevereinsplatzes eine frühere Müllkippe, welche ca. 1958 bei der Errichtung des Hundevereinsplatzes durch den Verein Deutscher Schäferhunde eingeebnet wurde. Weitere Informationen hierzu, insbesondere zur genauen Lage, zur Tiefe und zu den eingelagerten Stoffen lagen der Stadt Lampertheim bisher nicht vor. Im Hinblick auf die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme wurde nun eine orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. (vgl. Kap. 3.4, Anlage 10/10a - CDM Consult GMBH, 2009).

Die öffentliche Grünfläche mit dem Zusatz 'VP' (Vogelpark) nördlich des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird durch die Planungen nicht berührt.

Die nachrichtlich übernommene Baubeschränkungszone Flugplatz Mannheim - Sandhofen weist darauf hin, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Höhenbeschränkung für bauli-

che Anlagen aller Art gilt. Bauliche Anlagen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig.

Die beiden kreuzenden Hochspannungsfreileitungen sind ebenfalls in der Darstellung enthalten. Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren 'Verbindungsspange' durchgeführt, so dass das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich gleichzeitig erfolgen kann.



Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim, Ausschnitte unmaßstäblich

links: Darstellung Bestand (1994)

rechts: Darstellung 4. Änderung (Planung)

Mit der neuen Darstellung sind folgende Änderungen verbunden:

- Einfügen einer **Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge** auf Grundlage der abgestimmten Trassenführung unter Berücksichtigung des benötigten Flächenbedarfes.

- Änderung der Flächenbegrenzung der **Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundeverein/Hundeplatz'**, Reduzierung der Fläche im Westen wegen Beanspruchung der Flächen für den verkehrsgerechten Ausbau des hier geplanten Kreisverkehrs und Anpassung der Flächenabgrenzung im Osten an die tatsächliche bzw. die geplante Grundstücksgrenze

- Reduzierung der **Flächen für die Landwirtschaft**

Mit der neuen Darstellung werden der landwirtschaftlichen Nutzung erhebliche Flächen entzogen, die überwiegend für den Bau der Verbindungsspange zukünftig als Verkehrsfläche dargestellt werden. Die im Rahmen der Kompensationsberechnung erfolgte Bilanzierung ergibt einen Verlust von ca. 1,80 ha.

Die im Bereich des Hundevereinsgeländes zuvor beschriebenen Veränderungen führen dazu, dass außerdem im Einwirkungsbereich des neuen Knotenpunktes die Flächen insgesamt neu geordnet werden müssen. Hiervon betroffen sind auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. die als 'Flächen für die Landwirtschaft' im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

Die neue Darstellung wird an die zukünftig geplante Flächennutzung angepasst, hieraus ergeben sich geringfügige Veränderungen zur bisherigen Darstellung. Zwischen der geplanten Verbindungsspange und dem Hundevereinsplatz bzw. der Obstwiese verbleiben 'Restflächen', die in der Plandarstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeschlagen werden. Die Darstellung folgt dabei dem bisherigen Prinzip: Wirtschaftswege werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

- Darstellung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die in der nördlichen Dreiecksfläche zwischen der Landesstraße und dem Hundevereinsgelände vorhandene Obstwiese soll in der vorbereitenden Bauleitplanung wie auch im Bebauungsplan (als verbindliche Bauleitplanung) sowohl als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' wie auch zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt bzw. festgesetzt werden. Die Darstellung entspricht dem Bestand und dient - lediglich als nachrichtliche Übernahme - der planungsrechtlichen Absicherung über die bereits bestehenden rechtlichen Absicherungen hinaus.

Die Fläche ist als externe Kompensationsmaßnahme dem Baugebiet 'Rosenstock' zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte bereits vor einigen Jahren. Entsprechende Festsetzungen für eine dauerhafte Pflege und Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes sollen die Nachhaltigkeit der Maßnahme stärken.

Die anderen Darstellungen können unverändert übernommen werden. Dies betrifft im Bereich der Änderung die Darstellung von bestehenden **Versorgungsanlagen**, die Darstellung der **Baubeschränkungszone** des Flugplatzes Mannheim - Sandhofen sowie die Darstellung **vorhandener und geplanter Gehölze**.

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Landesstraße sowie an der Alten Viernheimer Straße sollen so weit wie möglich erhalten werden. Im Rahmen der Knotenpunktgestaltung müssen jedoch einzelne Bäume entfernt werden.

Die mit der Darstellung im Flächennutzungsplan verbundene lineare Struktur der Bepflanzung ändert sich hierdurch jedoch nicht.

Die Planungen für die neue Verbindungsspange sehen alternierende Baumpflanzungen im Verlauf des Straßenkörpers fest. Mit der wechselseitigen Bepflanzung in Abschnitten wird ein neues Motiv in die Landschaft eingefügt, welches insbesondere auf vorhandene Leitungstrassen Rücksicht nehmen kann. Auch hier kann aber die Darstellung des Flächennutzungsplanes unverändert fortbestehen, da die Grundstruktur der Bepflanzung dem Flächennutzungsplan entspricht.

Im Rahmen der geplanten und bereits beauftragten Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplanes soll kurz- bis mittelfristig ein übergeordnetes Ausgleichsflächen-Konzept entstehen, welches dann auch in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden soll. Im

derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1994 wird die externe Fläche als 'Landwirtschaftliche Fläche' dargestellt. Diese Darstellung wurde jedoch bereits durch den zwischenzeitlich erarbeiteten und mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmten Landschaftsplan für die Stadt Lampertheim (2002) in 'Waldzuwachsfläche' weiter entwickelt.

Daher geht die Stadt Lampertheim davon aus, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den externen Teilbereich II im Rahmen des aktuellen Verfahrens nicht zwingend erforderlich ist.

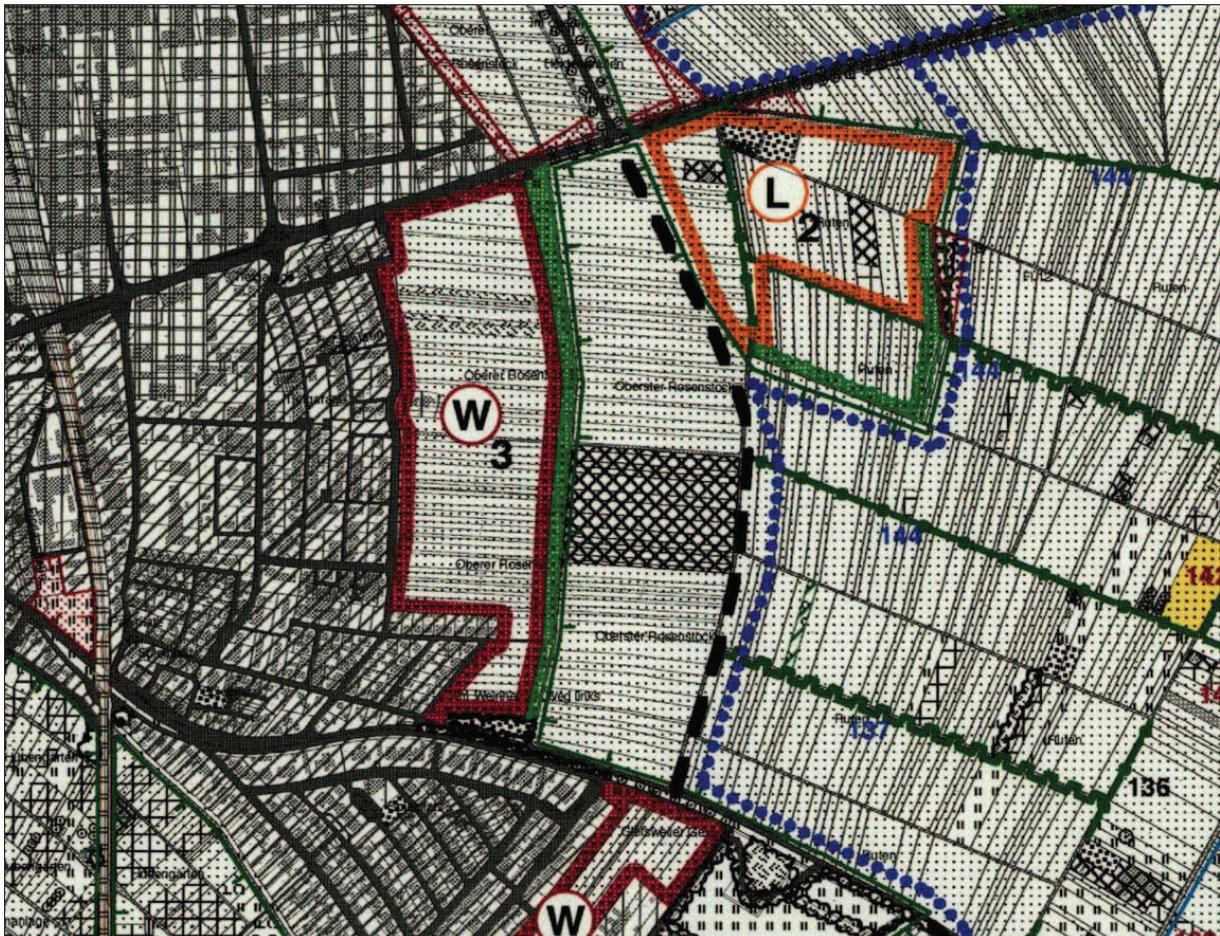
4.3 Landschaftsplan der Stadt Lampertheim

In der Kartendarstellung des Landschaftsplanes (Entwicklungskarte) ist die Verbindungsspange als geplante Trasse bereits enthalten, jedoch noch mit der früher favorisierten direkten Anknüpfung an die Ostumgehung - also mit einem Anschlusspunkt an die L 3110 etwa 150 m weiter westlich.

Die bestehenden baulichen Strukturen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind als 'Ausiedlerhof, sonstige Bebauung' gekennzeichnet. Eine größere Fläche, die sich von der Landesstraße nach Süden entwickelt, wird als „Bereich in dem landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben zu berücksichtigen sind - landwirtschaftliche Weiler“ dargestellt.

Weiterhin reicht in westlicher Richtung – ausgehend von der geplanten Trassenführung - eine Kennzeichnung bis an die zukünftige Siedlungsgrenze (Baugebiete Rosenstock III) heran, mit der die Fläche als 'Bereich, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist' mit dem Zusatz 'aus Gründen des Lokalklima/des Landschaftsbildes' gekennzeichnet ist.

Östlich der geplanten Trassenführung grenzt ein ‚Gebiet für die Biotopvernetzung‘ an.



Landschaftsplan der Stadt Lampertheim, Entwicklungskarte, Ausschnitt unmaßstäblich

Festgelegt werden in der Landschaftsplan-Darstellung auch die beiden Flächen, die bereits als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt wurden:

- Flächen nördlich der L 3110 (nordöstlich des geplanten Anschlusspunktes der neuen Verbindungsspange an die L 3110) und die
- 'Dreiecksfläche südlich der L 3110 zwischen der Landesstraße und Hundeplatz

Die von Osten auf die geplante Trasse zuführenden landwirtschaftlichen Wege sind als landschaftsbildgliedernde lineare Elemente - Baumreihe und/oder Hecke - vorgesehen.

Zusätzlich wurden hier als langfristig umzusetzende flächenhafte Maßnahmen (Kategorie Priorität III) die Nummern 144 und 137 angegeben.

Weiterhin ist die Anlage eines Feldgehölzes auf der Ostseite des Hundeplatzes (als Ergänzung der hier bereits vorhandenen - östlich anschließenden – Maßnahmenflächen) sowie im Bereich der Wegeparzelle 484 zeichnerisch dargestellt.

Folgende Leitbilder liegen dem Entwicklungskonzept zugrunde („Leitbild - funktionale Schwerpunkte - für den Bereich westlich des Lampertheimer Waldes“):

- Anbau von Sonderkulturen
- Bodenschutz - Schutz der Böden vor Winderosion
- Schutz des Grundwassers,
- Biotopvernetzung,
- Klima, Berücksichtigung Strömungsleitbahnen

Landschaftsbild (Landschaftserleben und Gliederung des Landschaftsbildes)

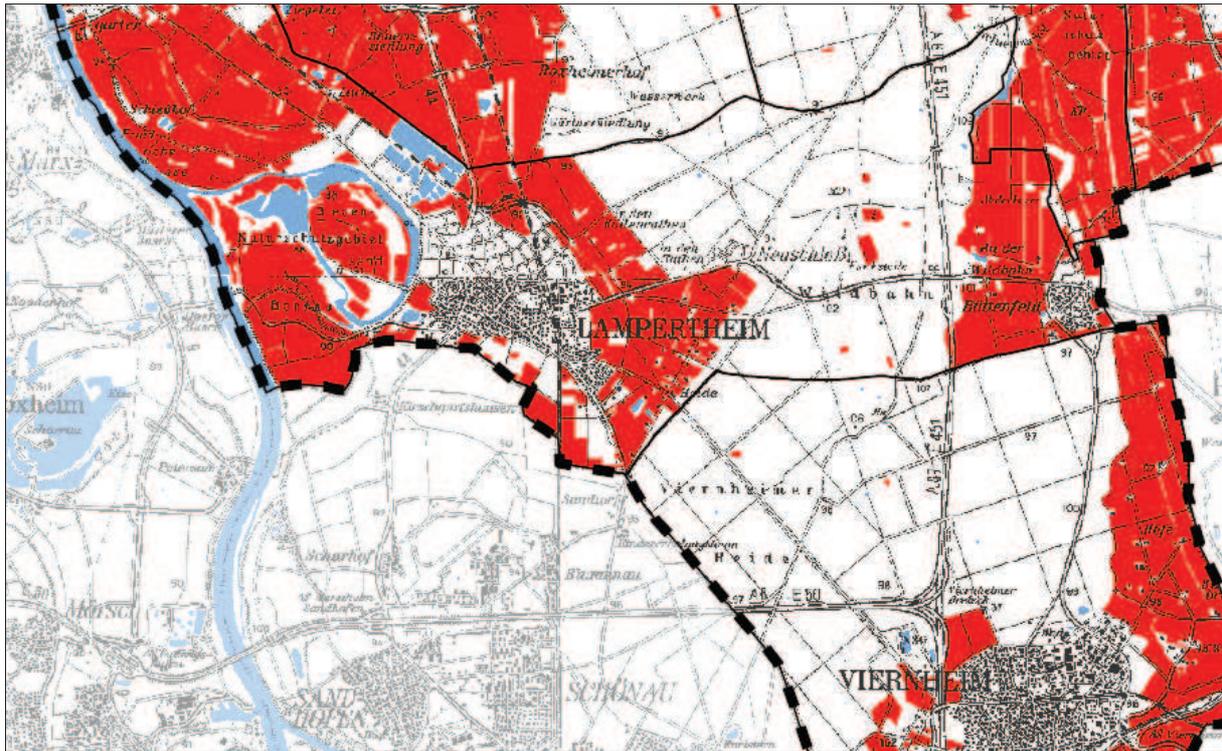
Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt, wenn auch die mittlerweile abgestimmte Trasse der geplanten Verbindungsspange nicht mehr dem dargestellten Verlauf entspricht. Der geänderte Straßenverlauf führt zu einer Zerschneidung der Fläche, in der landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben zu berücksichtigen sind. Konkrete Vorhaben sind hier jedoch nicht vorgesehen. Aus der Örtlichkeit ergeben sich auch keine Sachzwänge, die einem anderen Flächenzuschnitt für diese Darstellung entgegenstehen würden.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Lampertheim finden sich in der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sind Grundlage für die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan.

4.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) dient als umfassende Basis zur Wahrnehmung landwirtschaftlicher Belange bei raumbeanspruchenden Planungen. Die Erarbeitung erfolgte unter der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, der Agrarverwaltung und dem Regierungspräsidium Darmstadt.

Schwerpunkt des LFS ist neben der Darstellung und Analyse der aktuellen Situation der Landwirtschaft insbesondere die Ableitung, Darstellung und Bewertung der Feldflurfunktionen als fundierte und qualifizierte Planungsbasis. Unter Feldflur wird dabei das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägte Offenland verstanden. Dieser neue Ansatz stellt die Erkenntnis in den Mittelpunkt, dass bei der Betrachtung der Feldflurfunktionen nicht allein die Funktionen der Landwirtschaft im engeren Sinne von Bedeutung sind, sondern die Funktionen der Feldflur weit über die - agrarsektoral betrachteten - Funktionen der Landwirtschaft hinaus gehen. Andererseits ist es in erster Linie die landwirtschaftliche Flächennutzung, welche die Feldflur prägt und notwendige Voraussetzung für deren Funktionserfüllung ist. Einige Funktionen der Feldflur sind für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Klimaschutz und Wasserschutz existentiell und wären ohne eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Flächennutzung nicht nachhaltig sicher zu stellen.



Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen, Darstellung durch die GfL - Planungs- und Ingenieurgesellschaft, Originalmaßstab 1 : 150.000, unmaßstäbliche Abbildung

Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen: insgesamt Stufe 1a, ausgenommen sind im Bereich westlich der Ortslage die Foliengewächshäuser und der Hundeplatz

Dieser landwirtschaftliche Fachplan dient als fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen wie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft bei der Regionalplanaufstellung sowie bei der Wahrung landwirtschaftlicher Belange bei Einzelvorhaben. Sie ist damit Arbeitsgrundlage für die landwirtschaftlichen Fachbehörden und den Berufstand.

Ziel des Landwirtschaftlichen Fachplanes ist es, die Belange der Landwirtschaft zu erfassen, mit entsprechenden Daten zu untermauern und als Grundlage der Diskussion um den Regionalplan aufzubereiten sowie sie als Beurteilungshilfe bei der Wahrung von landwirtschaftlichen Belangen in einzelnen Planungsverfahren heranzuziehen, um so die Einkommen für landwirtschaftliche Betriebe und die Wertschöpfung für ländliche Regionen nachhaltig abzusichern.

Für jede der darzustellenden Feldflurfunktionen werden Kriterien festgelegt, welche die Funktion kennzeichnen. Anhand quantifizierbarer Indikatoren erfolgt dann eine Einstufung der Ausprägung des jeweiligen Kriteriums. Anschließend werden die verschiedenen Kriterien gewichtet zusammengeführt. Hieraus ergeben sich thematische Karten zur räumlichen Ausprägung der jeweiligen Funktionen und deren Umfang der Funktionserfüllung. Die so ermittelten Räume bilden die fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen, wie Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft im Rahmen der Regionalplanung sowie die qualifizierte Wahrung landwirtschaftlicher Belange in Einzelprojekten (vgl. Kap 5.1).

Der Agrarplan stellt daher in erster Linie eine strategische Grundlage für die Regionalplanung dar und kein konkretes Planungsinstrument. Dennoch ist eindeutig festzustellen, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Widerspruch zu den generellen Aussagen des Agrarplans steht. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist - unter Abwägung mit anderen Belangen - auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

4.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (GWBWPL), welcher einen fachlichen Rahmen für die wasserwirtschaftlichen Entscheidungen im Hessischen Ried darstellt. Ein wesentlicher Bestandteil des 1999 vom Regierungspräsidium Darmstadt herausgegebenen Plans ist die Festsetzung von Richtwerten mittlerer Grundwasserstände an ausgewählten Referenzmessstellen.

Zukünftig soll der Grundwasserstand möglichst um diese Werte schwanken. Der angestrebte Schwankungsbereich wird im Plan mittels oberer und unterer Grenzgrundwasserstände festgelegt. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die auch bei dem hier geplanten Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass klimatische und förderbedingte Schwankungen des Grundwasserstandes soweit möglich in den genannten Grenzen gehalten werden sollen. Dies ist jedoch nicht in allen Teilen des Riedes und zu allen Zeiten möglich.

Aus den vorliegenden Messergebnissen zu der im Plangebiet liegenden Grundwassermessstelle und dem Flurabstandsplan wurden die für die Planung erforderlichen Informationen entnommen. Beschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

4.6 Bauleitplanung zum Wohngebiet „Rosenstock III“

Das neue Baugebiet ‚Rosenstock III‘ schließt östlich an die ersten Bauabschnitte an.

Das zukünftige Wohngebiet, auf der Grundlage der jetzigen Planung für 470 - 500 WE konzipiert - befindet sich etwa in rund 260 - 300 m Entfernung zur geplanten Verbindungsspange.

Zum hier vorliegenden Bebauungsplan besteht eine enge inhaltliche Verbindung.

Einerseits ist das Wohngebiet (infolge der schon bestehenden Bebauung Rosenstock II) auslösend für die Diskussionen um den Bau der Verbindungsspange (vgl. Kap. 4.6), weil die schon aktuell vorhandenen Verkehrsbelastungen auf den im Quartier liegenden Erschließungsstraßen ein Niveau erreicht haben, welches Schallschutzmaßnahmen erfordert. Der vorhandene Straßenzug ‚Amselstraße‘ wird derzeit mit als Verbindung zwischen der L 3110 im Norden und der im Süden liegenden Alten Viernheimer Straße genutzt.

Diese Verbindung fand nun auch in dem neuen Bebauungsplan Nr. 096-00 ‚Rosenstock III‘ in der Form Niederschlag, dass die interne Verkehrserschließung (hier: vorläufig durchgehende Erschließungsstraße im östlichen Teil des Baugebietes) durch entsprechende Festsetzung mit dem Bau der Verbindungsspange verknüpft wurde. Die aus der Verkehrssituation erwachsenen Probleme sollen durch eine zeitlich befristete Lösung – eben bis zur Inbetriebnahme der Verbindungsspange - minimiert werden. Planerisches und politisch abgestimmtes Ziel bleibt aber im Sinne einer Vernetzung die langfristige Sicherung der Freiflächenqualität der ‚Grünen Mitte‘ als landschaftsplanerische ‚Brücke‘ des Baugebietes in die angrenzende offene Kulturlandschaft.

Festsetzung aus B-Plan 'Rosenstock III':

16. Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB

Auf den in der Planzeichnung § 9 (2) BauGB gekennzeichneten Flächen (Schraffur) ist die festgesetzte Nutzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" zulässig bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine straßenverkehrliche Verbindung zwischen L 3110 und K 3 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen wurde.

Als Folgenutzung wird "Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt. Die ggfs. zwischenzeitlich hergestellte Straßenverkehrsfläche ist zurückzubauen.

Andererseits ist im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren auch zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf die planungsrechtlich bereits abgesicherte Wohnnutzung zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um negative Beeinträchtigungen zu verhindern.



Planzeichnung des Bebauungsplanes Rosenstock III

4.7 Vorliegende Untersuchungen zu Verkehr und Lärm

Das eingeleitete Bauleitplanverfahren zur Verbindungsspange hat bereits einen intensiven fachtechnischen Vorlauf. Die verschiedenen Untersuchungen - einerseits reduziert auf die verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen, andererseits bezogen auf das nahe Wohngebiet Rosenstock III (hier insbesondere zur Lärm-Problematik) - liefern eine fundierte Grundlage für die Abwägung der verkehrsplanerischen Grundsatzentscheidung zum Bau der Verbindungsspange.

Die wesentlichen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt bzw. können bei der Stadt Lampertheim eingesehen werden.

Mit der 2006 erstellten **Verkehrsuntersuchung Verbindungsspange L 3110 - K3** (vgl. Anlage 2, mocisty, 2006) werden auf der Basis von aktualisierten Verkehrsmengenberechnungen verkehrsplanerische Lösungen entwickelt, die insbesondere eine Entlastung der bestehenden und geplanten Wohngebiete Rosenstock II – III, aber auch der Bereiche „Europaring“ und „Alte Viernheimer Straße“ zum Ziel haben.

U. a. werden die verkehrliche Wirkung der geplanten Straße und deren voraussichtliche örtliche und überörtliche Wirkung untersucht und Verlagerungspotenziale abgeschätzt.

Im Hinblick auf eine übergeordnete Bedeutung wurde insbesondere durch einen Fahrtzeitenvergleich mit konkurrierenden Streckenführungen nachgewiesen, dass eine neue Verbindungsstraße zwischen der Landesstraße 3110 und der Alten Viernheimer Straße keine regionale Bedeutung erreichen wird. Die ausgewiesenen Steigerungen in den Verkehrsbelastungen – von 2005 bis 2015 von 5.200 Kfz/24h auf 6.300 Kfz/24h sind zum allergrößten Teil auf die regionalplanerisch abgestimmten Siedlungsentwicklungen und auf die allgemeine Verkehrsentwicklung zurückzuführen. Demgegenüber sind die Anteile, die durch den Bau der Verbindungsspange verursacht werden, geringfügig.

Auf der Basis dieser Untersuchung wird auch davon auszugehen sein, dass erheblich nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile im Mannheimer Nordosten, Blumenau und Schönau, nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der beiden dortigen Hauptachsen - Braunschweiger Allee und Sonderburger Straße - definiert sich daher auch zukünftig vor allem aus dem Ziel- und Quellverkehr der betroffenen Wohnbereiche beider Städte.

Als Prognosefall 2015 wird ein mit der allgemeinen Entwicklung abgeglichenen Hochrechnungswert zugrunde gelegt: für den Teilbereich Rosenstock 25.000 Kfz/24h, für die L 3110 ca. 16.700 Kfz/24h.

Im Rahmen der Untersuchung werden drei verschiedene Planfälle differenziert analysiert

1. Verbindungsspange und K3
2. Verbindungsspange ohne K3
3. K3 ohne Verbindungsspange

Die einzelnen Szenarien werden teilweise mit/ohne Sperrung des Sandtorfer Weges untersucht.

Der Neubau der K3 ist mittlerweile abgeschlossen und die neue Straße für den Verkehr freigegeben, so dass der Planfall 2 für die heutige Betrachtung nicht mehr relevant ist.

Zusammenfassung:

Durch beide Maßnahmen lässt sich eine deutliche Verringerung der Verkehrsbelastungen - ein- und ausstrahlender Verkehr - in den beiden betroffenen Wohngebieten 'Rosenstock' (um 35 %) und 'Europaring' (um 50 %) erzielen. Weitere Optimierungspotenziale könnten sich aus der direkten Anbindung des 'Rosenstocks' an die Verbindungsspange ergeben.

Jede Straßenbaumaßnahme für sich bringt nur Vorteile für jeweils eines der beiden Wohngebiete, das volle Entlastungspotenzial wird erst durch das Zusammenwirken beider Maßnahmen entfaltet.

Die zukünftige Verkehrsbelastung der Verbindungsspange von ca. 5.800 Kfz/24h würde die Einstufung als übergeordnete Straße rechtfertigen. Eine überregionale Bedeutung ist wegen des hohen Anteils der Entlastungsfunktion jedoch nicht gegeben.

Das Gutachten bildet eine wesentliche Grundlage für die Erschließungsplanung zum Baugebiet ‚Rosenstock‘ und ist schließlich wesentlicher Faktor der Grundsatzentscheidung für den Bau der neuen Verbindungsspange.

In weiteren Untersuchungen zum Thema ‚Lärmschutz‘ (vgl. Anlagen 3: **Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung nördlich der Alten Viernheimer Straße im Baugebiet Rosenstock III** der Stadt Lampertheim, FIRU, 2007 und Anlage 4: **Schalltechnische Stellungnahme zu den Verkehrslärmeinwirkungen an der Amselstraße und im Plangebiet im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Rosenstock III** der Stadt Lampertheim, FIRU, 2008) wur-

den – bezogen auf das Baugebiet ‚Rosenstock‘ die Verkehrslärmeinwirkungen im Hinblick auf zukünftig zu erwartende Verkehrsmengen ermittelt und bewertet.

Zunächst wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Neuschlossstraße (L 3110), der Alten Viernheimer Straße und der geplanten Verbindungsspange östlich der Ortslage untersucht. Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen wurden für die geplante Wohnbebauung nach den Vorgaben der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Verkehrsstärken wurden aus früheren Untersuchungen übernommen und hieraus die relevanten Emissionspegel für jeweils zwei Stellen an der Neuschlossstraße und der Alten Viernheimer Straße sowie an einer Stelle der geplanten Verbindungsstraße ermittelt.

Weiterhin wurde für die Ermittlung der Planfall 'Verbindungsspange mit K3 zugrunde gelegt.

Sämtliche errechneten Grenzwertüberschreitungen resultieren aus den Belastungen durch die L 3110 im Norden oder die Alte Viernheimer Straße im Süden und betreffen hier ausschließlich die straßenzugewandten Fassaden in der jeweils ersten Reihe.

Der auf der Verbindungsspange zu erwartende Kfz-Verkehr wird aufgrund der ausreichend großen Abstände zur geplanten Bebauung zu Verkehrslärmeinwirkungen führen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55/nachts 45 db(A)) deutlich unterschreiten. Am östlichen Siedlungsrand wurden Werte ermittelt, die tagsüber bei ca. 50 db (A) liegen und nachts bei ca. 40 db (A).

Ergänzend zu der 1. Untersuchung legte die FIRU mbH im März 2008 eine weitere Stellungnahme vor, mit der die durch die geplante Wohnbebauung verursachten Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse entlang der Amselstraße und entlang der östlichen Erschließungsstraße innerhalb des geplanten Wohngebietes im Hinblick auf ihre Erheblichkeit beurteilt wurden.

Auch hierfür wurden wieder verschiedene Planfälle zugrunde gelegt, die einerseits die Durchgängigkeit der östlichen Erschließungsstraße (ja/nein) und andererseits den Bau der geplanten Verbindungsspange (ja/nein) als Varianten abdecken sollten. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Erhöhung der Beurteilungspegel nur im Prognose-Fall-0 (ohne durchgängige östliche Erschließungsstraße und ohne Verbindungsspange) als wesentlich einzustufen ist.

Die unter schalltechnischen Gesichtspunkten günstigsten Planungsvarianten sind die Untersuchungsfälle 'Prognose-1-Fall (durchgängige östliche Erschließungsstraße und Verbindungsspange) und Prognose 2-Fall (ohne durchgängige östliche Erschließungsstraße und Verbindungsspange). Bei Realisierung der Verbindungsspange werden für keinen Immissionsort an der Amselstraße wesentliche Immissionswerterhöhungen (d.h. mehr als 2,1 db(A)) ermittelt, welche zu Überschreitungen der nach 16. BImSchV relevanten Grenzwerte führen.

Daher empfehlen die Gutachter, parallel zur Entwicklung des Baugebietes auch die Realisierung der geplanten Verbindungsspange-Ost voranzutreiben.

Eine weitere schalltechnische Untersuchung zur Analyse der Auswirkungen der neuen Verbindungsspange auf die im Süden anschließende Bebauung an der Alten Viernheimer Straße bzw. Glefsweller Straße wurde ebenfalls in Auftrag gegeben. Die hierzu vorliegenden Ergebnisse (vgl. Anlage 9, mociety, Juli 2009) lagen zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor, konnten dann aber in die Entwurfsfassung übernommen werden:

Als relevanter Immissionspunkt wurde dabei das Wohngebäude Glefsweller Straße 2 für die Berechnung der Lärmbelastung herangezogen. Die nach 16. BImSchVO maßgebenden Grenzwerte (59 db(A) tags und 49 db(A) nachts) können bei den zugrunde gelegten Verkehrsstärken (vgl. Anlage 2) deutlich unterschritten werden. Aufgrund der großen Entfernungen (Emissionsort - Immissionspunkt ca. 120 m) und der daraus resultierenden maßgeblichen Beurteilungspegel am Immissionsort (tags ca. 53 db(A), nachts ca.42 db(A)) ist eine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen nicht abzuleiten.

Die Grundlagen für die Entwurfsplanung der Straße wurden im ‚**Erläuterungsbericht zur Verbindungsspange zwischen der L 3110 und der K3 in Lampertheim - Genehmigungspla-**

nung' (vgl. Anlage 7) vom zuständigen Ingenieurbüro Brückner & Dehmer Ingenieure und Planer GmbH zusammengefasst. Die Entwurfsdetails wurden in der zeichnerischen Darstellung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes so weit berücksichtigt wie sich hieraus planungsrelevante Aspekte ergeben (z.B. Breite der Verkehrsflächen, Radien, Gestaltung der Knotenpunktbereiche).

4.8 Baugrundgutachten

Zur Bestimmung der Baugrundverhältnisse wurden im Mai 2009 Erkundungsbohrungen im Plangebiet durchgeführt und in einem geotechnischen Bericht zusammengefasst dargestellt (vgl. Anlage 6).

Die Lage der Bohrpunkte wurde in Abstimmung mit der Stadt Lampertheim sowie den Versorgungsunternehmen, deren Leitungen innerhalb des Plangebietes vorhandenen sind, abgestimmt. Insgesamt wurden - nach durchgeführter Kampfmittelfreimessung 12 Rammkernsondierungen - RKS - und 4 Sondierungen mit der schweren Rammsonde - DPH - als Doppelaufschluss zu den RKS bis in Tiefen von jeweils 5 m unter GOF abgeteuft.

An ausgewählten Bodenproben wurden geotechnische Laborversuche durchgeführt. Die Asphaltdecke wurde an den geplanten Anschlussbereichen zum Straßenbestand im Norden und im Süden an 3 Punkten auf ihren Teergehalt untersucht.

Die Anordnung der Aufschlusspunkte, die Analysen und Messergebnisse sowie die zusätzlich eingeholten Grundwasserdaten der Messstelle im Plangebiet sind dem geotechnischen Bericht in Anlage beigefügt.

Baugrundaufbau und bodenmechanische Kennwerte

Nach Ansprache der 12 Rammkernsondierungen werden unter einer bis zu 0,90 m dicken humosen und durchwurzelten Schicht aus Fein- bis Mittelsanden bis zur jeweiligen Endteufe von 5 m ausschließlich Sande angetroffen. Mit zunehmender Tiefe überwiegen die Grobanteile und die kiesigen Komponenten.

Bis in eine Eindringtiefe von 2 m bis 3 m unter Geländeniveau sind die Sande locker gelagert. Mit zunehmender Tiefe wird die Lagerungsdichte überwiegend als mitteldicht bis dicht beurteilt. Nur bei einer Probenstelle wird in einer Tiefe von 3,00 m - 3,60 m eine besonders lockere Lagerung festgestellt, die auf anthropogene Einwirkungen zurückgeführt wird.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass lokale Abweichungen des Baugrundaufbaus trotz der recht einheitlichen Schichtenabfolge möglich sind.

Für ggf. erforderliche erdstatische Nachweise können nachstehende bodenmechanische Kennwerte als charakteristische Mittelwerte für die hier ausgewählte bzw. für den Straßenbau maßgebende Bodenschicht zu Grunde gelegt werden:

Fein- bis Mittelsande, locker gelagert:

Wichte, erdfeucht	cal γ = 17,0 kN/m ³
Reibungswinkel	cal ϕ' = 30°
Kohäsion	cal c' = 0 kN/m ²
Steifemodul	Es = 10 - 30 MN/m ²

Nach der Klassifizierung der Bodenarten gemäß DIN 18 300 werden die hier überwiegend anstehenden Sande der Bodenklasse 3 ('leicht lösbare Bodenarten') zugeordnet. Die obere 0,40 m mächtige belebte Bodenzone unter der Geländeoberfläche wird als Oberboden im Sinne der Bodenklasse 1 (ap) angesprochen.

In der Ausschreibung können mögliche Aushubarbeiten in einer Position „Bodenklassen 3 bis 4“ mit Schwerpunkt Bodenklasse 3 erfasst werden.

An 6 ausgewählten Bodenproben wurde die Kornverteilung nach DIN 18123 im Labor ermittelt. Danach werden die Böden nach DIN 18196 den Gruppen SU – Sand, schluffig – und SE – Sand, enggestuft – zugeordnet. Für die Berechnungen zur dezentralen Versickerung von nicht

verunreinigtem Oberflächenwasser nach Arbeitsblatt A 138 kann in den oberflächennahen Sanden ein Durchlässigkeitskoeffizient von 10⁻⁴ m/s in Ansatz gebracht werden. Es wird auf die sicherlich vorhandene Schwankungsbreite dieses Wertes von bis zu einer Zehnerpotenz und auch auf die Unterschiede bei vertikaler und horizontaler Durchströmung hingewiesen.

Beprobung Schwarzdecke und LAGA-Analysen

Die Analysenberichte zur Bestimmung des Teergehaltes im Bereich der geplanten Anschlusspunkte ergeben für den maßgebenden Wert 'Summe PAK' (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) lediglich bei 2 Proben nach EPA Gehalte von 6,42 mg/kg bis 7,62 mg/kg. Aufgrund dieser geringen Teergehalte werden diese Oberflächenbefestigungen beispielsweise nach den Vorschriften von Baden-Württemberg für RC-Materialien der LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) Klasse Z 1.1 zugeordnet.

Alle Analysenergebnisse zu den nach LAGA analysierten Mischproben - zwischen 0,50 m - 0,80 m unter Geländeniveau entnommen - sind nicht auffällig, liegen unterhalb der Zuordnungswerte der LAGA-Klasse Z 0 und werden demnach dieser Klasse zugeordnet.

Bauausführung entlang der Straßentrasse

Entsprechend der endgültigen Straßenhöhe wird der Abtrag einer mindestens 40 cm dicken ‚Oberbodenschicht‘ empfohlen. Danach ist das freigelegte Planum mit einer schweren Vibrationswalze gut zu verdichten. Es ist bei den hier anstehenden enggestuften Sanden zu erwarten, dass auch nach der Verdichtung des Planums der erforderliche Verdichtungsgrad nicht erreicht wird.

Insofern wird im vorliegenden Fall eine großflächige Bodenverfestigung mit Bindemitteln in einer Stärke von 40 cm unter Beachtung der relevanten technischen Standards empfohlen. Voraussichtlich muss beim Einfräsen des Bindemittels aufgrund des geringen Wassergehaltes der Sande Wasser zugegeben werden.

Erforderliche Baugruben und Fundamentgräben können in Anlehnung an die Ausführungen der DIN 4124 Abs. 4.2.2 a) mit einer Neigung von 45° geböschelt angelegt werden. Der Aushubwinkel ist zu ermäßigen, wenn besondere Einflüsse - wie z.B. Oberflächenwasser oder zur Baugrube hin fallende Schichtungen - vorliegen. Die Regelabstände für Verkehrslasten und die Arbeitsraumbreiten sind zu beachten. Eine Sicherung von Böschungsfächen gegen Erosion mit geeigneten reißfesten und UV - beständigen Folien kann notwendig werden. Für ggf. notwendige Verbauwände sind die o.g. bodenmechanischen Kennwerte anzusetzen.

Geplante Rohre sind so zu verlegen, dass Linien- und Punktlagerungen nicht auftreten.

Es wird eine Auflagerung von Rohren in den anstehenden Sanden nach DIN 40 33 bzw. DIN EN 16 10 Bettungs-Typ 2 empfohlen. Es ist darauf zu achten, dass der Leitungsbereich bei der Verfüllung ausreichend verdichtet wird. Zur Verfüllung von Leitungsgräben können die anstehenden Sande verwendet werden. Allerdings werden voraussichtlich nur mäßige Verdichtungsleistungen erreicht. Sofern über den Leitungsgräben die Bodenverfestigung nach dem Verlegen von Rohrleitungen durchgeführt wird, kann so verfahren werden, da der natürlich gelagerte Boden neben den Gräben auch keine höhere Lagerungsdichte aufweist.

Für ggf. erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen sind nicht bindige bis schwach bindige, grob- und gemischtkörnige Böden der Gruppen GW, GI, GE, SW und SI zu verwenden. Der alternative Einbau von zertifizierten Recyclingmaterialien ist grundsätzlich möglich. Vor dem Einbau sind entsprechende Analysen mit aktuellem Datum vorzulegen.

Die jeweils gültigen Vorschriften, Normen, Merkblätter und Richtlinien wie z. B. die ZTVE-StB 94 / 97, die ZTVA-StB 97, DIN EN 1610, DIN 4033, DIN 4124-2002-10, ATV A-139, die EAB, etc. sind bei der Bauausführung zu beachten. Es wird auf die notwendigen Verdichtungsprüfungen der Eigen- und Fremdüberwachung nach ZTVE hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Baumaßnahme mit regelmäßiger Information über den Bauablauf geotechnisch überwachen zu lassen.

4.9 Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim

Für das Gebiet der Stadt Lampertheim gilt die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2005.

Demnach erfordert die Genehmigung einer Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen den Nachweis, dass der durch die Änderung verursachte zusätzliche Bedarf an Stellplätzen in entsprechender Ausgestaltung hergestellt wird.

Der mit dem Hauptziel dieses Bebauungsplanes verbundene Bau der Verbindungsspange wirkt keine stellplatzrelevanten Aspekte auf. Weil der Bau der Verbindungsspange jedoch eine Neuordnung des Hundevereinsplatzes voraussetzt, hat im Rahmen der Veränderung eine Überprüfung der Stellplatzsituation zu erfolgen. Bisher wird entlang der angrenzenden Wirtschaftswege geplant. Konflikte sind nicht bekannt.

Hundevereinsplätze sind in der in Anlage beigefügten Liste nicht enthalten. Der nach § 3 der Satzung ergebende Bedarf könnte sich - aufgrund möglicher Parallelen in Bezug auf die Nutzungsparameter - am ehesten noch an '5.13 Bootshäuser und Bootsliegeplätze' und/oder '10.1 Kleingartenanlagen' orientieren. Hierbei wird jeweils von einem Verhältnis von 1:3 ausgegangen. Übertragen auf den Hundevereinsplatz ließe sich hieraus eine Stellplatzzahl in Höhe von 1/3 der Hundezwingerplätze ableiten, also etwa bis zu 10 Stellplätze.

Für die notwendigerweise zu errichtenden Stellplätze gelten gemäß § 4 der Satzung gestalterische Vorschriften, die sich auch auf andere Stellplatzanlagen übertragen lassen. Hierbei sind insbesondere die Vorschriften zur Bepflanzung bzw. zur Ausgestaltung der Pflanzflächen zu beachten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist mit der Planung jedoch kein erhöhter Bedarf verbunden, so dass eine Pflicht für den Nachweis nicht gegeben ist. Die angemessene Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs unter städtebaulich-freiraumplanerischen Gesichtspunkten erscheint im Rahmen der Neuordnung des Vereinsgeländes dennoch sinnvoll.

5. Planungsinhalt

5.1 Verbindungsspange und andere verkehrliche Aspekte

Die geplante ‚Verbindungsspange‘ zwischen der Kreisstraße K 3 im Süden und der Landesstraße L 3110 bzw. der Ostumgehung im Norden soll insbesondere der Entlastung der angrenzenden Wohngebiete ‚Rosenstock II und III‘, aber auch der Bereiche „Europaring“ und „Alte Viernheimer Straße“ dienen. Durch die mit der Ausweisung des derzeit geplanten Wohngebietes ‚Rosenstock III‘ entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung der Amselstraße wird die Dringlichkeit des Baus der ‚Verbindungsspange‘ nochmals verdeutlicht.

Die geplante ca. 1,1 km lange Verbindungsspange stellt das Verbindungsglied zwischen der Ostumgehung und der K3 her. Wie die Verkehrsuntersuchung mit ihren verschiedenen Szenarien zeigt, hätte der Verzicht auf die Verbindungsspange eine erhebliche Verkehrszunahme, +1400 Kfz/24h allein auf der Alten Viernheimer Straße, zur Folge, zuzüglich einer sich daraus ergebenden weiteren Belastung der Wohngebiete Rosenstock mit Schleichverkehr. Erst mit Lückenschluss kann die verkehrliche Funktion zur Entlastung der betroffenen Innerortslagen in vollem Umfang wirksam werden.

Mit dem Netzschluss zur K 3 über die Verbindungsspange kann der Verkehr – und vor allem auch der Durchgangsverkehr - um das Stadtgebiet von Lampertheim geführt werden.

Entsprechend genießt dieses Vorhaben auch eine hohe Priorität von Seiten des Landes Hessen. Es wird aus Mitteln des Konjunkturpaketes gefördert.

Aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens kam das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim (ASV) nach Anhörung durch das Regierungspräsidium zu der Einschätzung, dass die ‚Verbindungsspange‘ trotz voraussichtlich hoher Verkehrsbelastung vorrangig der verkehrlichen Entlastung der angrenzenden Wohngebiete und voraussichtlich nur in geringem Maße dem überörtlichen Verkehr dienen wird. Daher sei die ‚Verbindungsspange‘ nicht als Kreisstraße, sondern als Gemeindestraße einzustufen.

Unabhängig hiervon ist die neue Straße vom Charakter her als anbaufreie Hauptverkehrsstraße zu sehen. Entsprechend erfolgt ihre Darstellung im Flächennutzungsplan als ‚Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge‘.

Für die südliche Anbindung an die K 3 besteht ausschließlich die Möglichkeit der Anbindung der ‚Verbindungsspange‘ über die Alte Viernheimer Straße. Für die nördliche Anbindung an die L 3110 bzw. Ostumgehung wurden dagegen 3 Anschlussvarianten erörtert.

Lediglich die Variante, bei der der Anschluss direkt an die von Norden kommenden Ostumgehung erfolgt, fand zunächst die Zustimmung des ASV. Bei dieser Variante verlässt die Verbindungsspange ihre Führung innerhalb der Nord – Süd – Feldwegtrasse und wird über private landwirtschaftliche Flächen in Richtung Ostumgehung verschwenkt. Da das ASV plant, die Ostumgehung zukünftig zur Vorfahrtsstraße zu machen und die bestehende L 3110 aus Lampertheim kommend als untergeordnete Straße anzubinden, ist die beschriebene Variante auch verkehrstechnisch sinnvoll.

Im Laufe des Prozesses haben sich aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Grundstücken jedoch Abweichungen von dieser Vorzugsvariante ergeben. Insbesondere wird der Anschluss an die L 3110 nicht dort erfolgen, wo die Ostumgehung von Norden auf die Landesstraße trifft, sondern etwa 150 m weiter östlich im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges nahe dem Hundevereinsplatz.

Als Fortführung der bereits bestehenden Abschnitte orientiert sich die Planung der Verbindungsspange an den Parametern der Ausbauplanung der K 3. Die Trasse berücksichtigt die verfügbaren Flächen und folgt dabei einer bestehenden Feldwegeparzelle. Damit können auch die Beeinträchtigungen landwirtschaftlich genutzter Flächen minimiert werden. Eine weitere Zerschneidung der Flurstücke kann ebenfalls vermieden werden.

Der landwirtschaftliche Verkehr spielte bei der Planung der Verbindungsspange eine große Rolle. Der Planungsbereich ist gekennzeichnet von einer Vielzahl landwirtschaftlicher Wege. Ein Teil davon ist befestigt. Aufgrund der guten Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des anstehen-

den Baugrundes sind aber auch die unbefestigten Wege ganzjährig gut befahrbar und in entsprechenden Breiten vorhanden. Eingearbeitet wurden diesbezüglich die Abstimmungsergebnisse, die sich aus Gesprächen mit den zuständigen Ortslandwirten bzw. ihrer Vertreter ergeben. Hieraus resultiert u. a. eine beidseitige Führung parallel verlaufender landwirtschaftlicher Wege in Nord-Süd-Richtung. Nur der westliche Wirtschaftsweg entspricht dem Bestand, der östlich der Verbindungsspange liegende Weg muss neu gebaut werden.

Weil die Ver- und Entsorgung der Lagerhallen auch mit größeren Lkw und Sattelaufliegern erfolgt, müssen diese Fahrzeugparameter der Wirtschaftswegeplanung zu Grunde gelegt werden.

Die Lage des neuen Knotenpunktes im Zuge der L 3110, der als Kreisverkehr ausgebaut wird, befindet sich in unmittelbarer Nähe der Einmündung der von Norden kommenden Ostumgehung. Damit folgen beide Knotenpunkte direkt aufeinander, was den Forderungen der Trassierungsrichtlinien widerspricht. Diese Lage ergibt sich aus den Möglichkeiten des Grunderwerbes für die Verbindungsspange. Entsprechend sind hier Veränderungen am Verkehrsnetz notwendig. Die Stadt Lampertheim plant daher die Aufgabe der vorhandenen Einmündung der Ostumgehung. Diese soll in Zukunft am neuen Kreisverkehr als 4. Knotenpunktsarm (ersetzt die Wirtschaftswegeanbindung) angebunden werden. Darüber wird zwischen dem ASV Bensheim als zuständigem Träger der Straßenbaulast und der Stadt Lampertheim eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

Straßenverlauf

Die geplante Straße wird zukünftig die K 3 im Süden mit der L3110/ Ostumgehung im Norden verbinden. Für die südliche Anbindung der Verbindungsspange an die Alte Viernheimer Straße bzw. die K3 ist eine Kreuzung mit Vorfahrtregelung vorgesehen, um die übergeordnete Bedeutung der Straßenführung Verbindungsspange/ K3 gegenüber der Alten Viernheimer Straße herauszustellen. Die Einmündung wird mit einer Überquerungshilfe für Radfahrer sowie einer Rechtsausfahrspur versehen.

Die weitere Straßenführung folgt mit großen Radien der Lage eines vorhandenen Hauptwirtschaftsweges. Damit ist auch die Anordnung einer negativen Querneigung zur Kurvenaußenseite möglich. Der westliche vorhandene Wirtschaftsweg wurde so in die Planung eingebunden, dass er Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, nicht verlegt werden muss und weiter in seiner vollen Breite genutzt werden kann.



Landesstraße 3110 (Neuschlossstraße)



und vorhandener Wirtschaftsweg

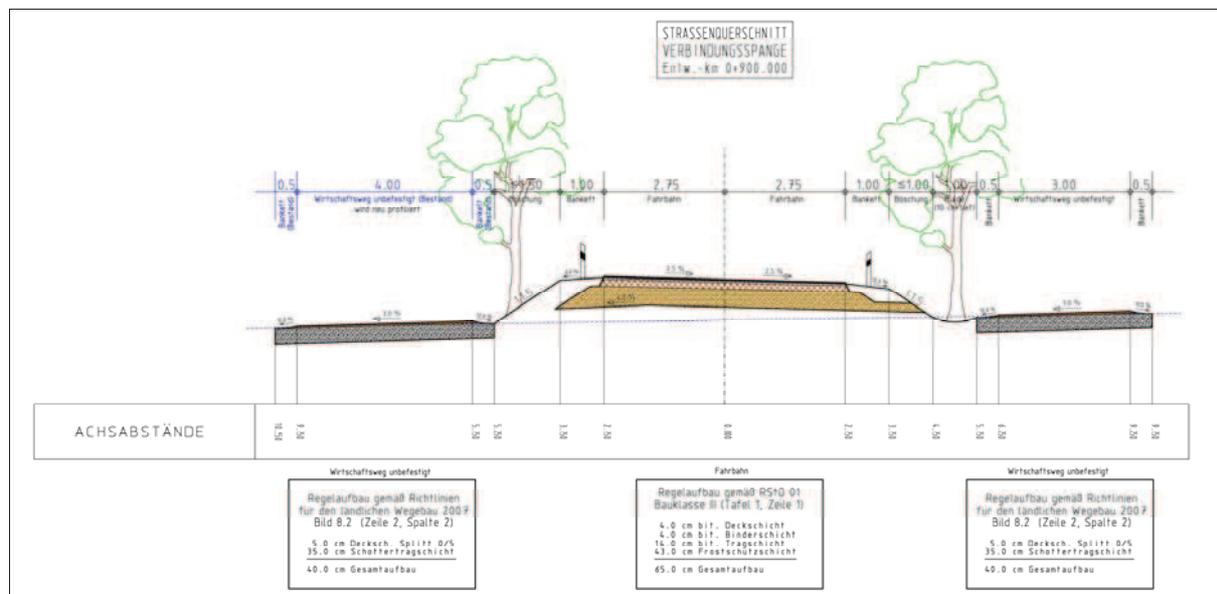
Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein weiterer Wirtschaftsweg parallel zur neuen Verbindungsspange geführt. Im Mittelbereich der Planung erfolgt eine Kreuzung der Verbindungsspange mit dem Anschluss beider Wirtschaftswege. Weitere Querungsmöglichkeiten im Zuge der Verbindungsspange sind nicht vorgesehen.

Am Trassierungsende trifft die Verbindungsspange auf die L 3110. Der Knotenpunkt wird als Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 40 m gestaltet. Er wird mittig in der L 3110 platziert, am Tangentenschnittpunkt mit der Verbindungsspange. Durch den Knotenpunkt wird das bestehende Rad- und WirtschaftswegeNetz zerschnitten und muss wieder hergestellt werden. Durch die angeordneten Fahrbahnteiler in den Zufahrten der L 3110 und der neuen Verbindungsspange kann der Radverkehr sicher über den Knotenpunkt und auch über die jeweiligen

Fahrbahnen geführt werden. Als 4. Knotenpunktast wird der bestehende nördliche Wirtschaftsweg direkt an den Kreisverkehr angeschlossen. Bei zukünftiger Anbindung der Ostumgehung fällt dieser direkte Anschluss weg. Die südlichen Wirtschaftswegen, die durch Lieferverkehr mit Lkw befahren werden, sind an die Verbindungsspange angeschlossen und damit außerhalb des klassifizierten Straßennetzes. Die Dimensionierung der Anschlüsse erfolgte über Schleppkurven des Standartlastzuges. Dabei war zu berücksichtigen, dass alle Wegebeziehungen, trotz neuem Knotenpunkt, erhalten bleiben.

Mit dem für die L 3110 zuständigen Träger der Straßenbaulast, dem ASV Bensheim, wurde die auf den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) basierende Genehmigungsplanung abgestimmt und bildet mit den folgenden Inhalten auch die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan):

- Trassenlage und Flächenbedarf,
- Gestaltung der Knotenpunkte,
- Querschnitt,
- Entwässerung,
- Führung und Anschlüsse der Wirtschaftswegen,
- Führung und Anschlüsse der vorhandenen Fuß- und Radwege,
- landschaftsplanerische Gestaltung



Zeichnung: Dehmer & Brückner - Ingenieure und Planer GmbH - beratende Ingenieure Hessen, Juni 2009

Grundzüge der Entwurfsplanung sind außerdem:

- Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
- Fahrbahnbreite 5,50 mit beidseitigen Banketten von 1,0 m
- einseitige Entwässerung über Versickerungsmulde,
- alternierende Bepflanzung der Seitenstreifen mit säulenförmigen Bäumen.

Die beidseitig entlang der Landesstraße im Bestand vorhandenen kombinierten Fuß- und Radwege bleiben in einer Breite von 2,0 m neben einem als Trennstreifen ausgebildeten Bankett von 1,75 m erhalten. An diesem System wird nichts verändert, es wird im Knotenpunktbereich angepasst und darüber hinaus unverändert weiter geführt.

5.2 Bauliches Konzept Hundevereinsplatz

Für die Realisierung der abgestimmten Trasse, einschließlich der Knotenpunktgestaltung an der L 3110 wird die Inanspruchnahme von Flächen des Hundevereinsgeländes notwendig. Dies betrifft rund 1.800 m² des Grundstücks.

In Vorbereitung zur Straßenbaumaßnahme werden daher der Abbruch des bestehenden Vereinshauses und in der Folge auch eine Neugestaltung der Restflächen notwendig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist geplant, dem Hundeverein, das östlich angrenzende Flurstück zu zuschlagen, um einen flächenneutralen Ausgleich herstellen zu können.

Im Zuge der Umgestaltung werden voraussichtlich entlang der dann neuen östlichen Grenze des Vereinsgeländes neue Hundezwinger entstehen.

Die Eingrünung des Vereinsgeländes - geplant sind eine Fassadenbegrünung für die Zwingergebäude und Einfriedungen als Zäune mit Hinterpflanzung - soll eine landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Andere hochbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Es ist geplant, die Ver- und Entsorgungssituation des Hundevereinsgeländes vom Grundsatz her beizubehalten. Dies bedeutet, dass ein Anschluss an die Kanalisation derzeit nicht vorgesehen ist und weiterhin die bisher praktizierte dezentrale Lösung (Abwasserentsorgung über eine dichte Grube) fortgeführt werden soll.

Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Lampertheim in diesem Gesamtzusammenhang auch die Fragen des ruhenden Verkehrs zu lösen.

Der rechnerische Bedarf für Stellplätze lässt sich nicht direkt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung klären. Die Vorgaben der Satzung dienen als Orientierung. Es ist beabsichtigt, die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze im Einvernehmen mit dem Verein abschließend zu klären. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird angenommen, dass etwa 10 Stellplätze zu errichten sind.

5.3 Immissionsschutz

Die sich aus der neuen Straßenverbindung ergebenden Lärmbelastungen wurden im Hinblick auf die Baugebietserweiterung 'Rosenstock' am Rande ermittelt und führten zu der Einschätzung, dass bezogen auf die im Westen liegenden Wohngebiete wegen des Abstands kein Lärmenschutz erforderlich sei.

Das Ergebnis einer weiteren schalltechnischen Untersuchung zur Analyse der Auswirkungen der neuen Verbindungsspange auf Wohnbebauung nahe des geplanten Anschlusses der Verbindungsspange an der Alten Viernheimer Straße (Bereich Glefswiler Straße) hat ergeben, dass die nach 16. BImSchVO maßgebenden Grenzwerte (59 db(A) tags und 49 db(A) nachts) bei den zugrunde gelegten Verkehrsstärken wegen der Distanz ebenfalls deutlich unterschritten werden, so dass auch hier keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen besteht (vgl. Anlage 9).

Nördlich und östlich der geplanten Verbindungsspange befinden sich keine sensiblen Nutzungen.

5.4 Infrastruktur

Mit dem Bau der Verbindungsspange sind direkt keine neuen Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Die Entwässerung kann wegen der günstigen Bodenverhältnisse über eine seitlich geführte Versickerungsmulde erfolgen.

Es ergibt sich jedoch - verursacht durch den Bau der Straße - Veränderungsbedarf an bestehenden Leitungsnetzen.

Die Hochspannungsfreileitungen der RWE können in ihrer Linienführung bestehen bleiben. Aufgrund der Durchhängung der Leitungen muss die Straße in dem betreffenden Abschnitt jedoch etwa 1 m unter dem vorhandenen Geländeniveau geführt werden, um die erforderlichen Sicherheitsabstände auch weiterhin zu gewährleisten. Die vom Versorgungsunternehmen beim Sco-

ping-Termin angeregte 'Troglösung' wurde zunächst wegen möglicher Entwässerungsprobleme als nicht sinnvoll erachtet und daher nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich wurde aber die Entwässerung der tiefer liegenden Fahrbahn durch Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit gutachterlich festgestellt.

Alternativ wurde vom Versorgungsunternehmen im Rahmen der Trägerbeteiligung eine Veränderung der Leitungen geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen - der Umbau der Maste wurde auf rund 500.000 € beziffert - und wegen des engen zeitlichen Rahmens - der Umbau würde ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich machen, hat sich die Stadt für die Anpassung der Höhenlage der Verbindungsspange entschieden.

Die östlich der geplanten Trasse im Wirtschaftsweg liegende Gashochdruckleitung muss ebenso bei der weiteren Planung berücksichtigt werden wie die Wasserversorgungsleitung, die Teil der teilsortsfesten Beregnungsanlage ist. Dabei ist zu beachten, dass die Leitungsführung sich in Teilabschnitten an den in der Örtlichkeit vorhandenen Wegen richtet und nicht nach der Parzellenstruktur.

Beide Leitungssysteme kreuzen die Landesstraße und müssen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs umgebaut bzw. angepasst werden.

Das Beregnungssystem kreuzt darüber hinaus an mehreren Punkten die geplante Trassenführung der Straße in östlicher Richtung. Auch wenn an diesem System eigentlich keine Veränderungen geplant sind, müssen die vorhandenen Kunststoffrohre in Gussrohre umgebaut werden, um eine Überbauung durch die Straße zu gewährleisten.

Auch die Leitungen Deutsche Telekom AG und der Unitymedia Hessen GmbH & CoKG sind im Bereich des geplanten Kreisverkehrs nach Rücksprache mit dem Unternehmen an die zukünftige Verkehrsführung anzupassen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und aus den Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich die Notwendigkeit zur Verlagerung der bestehenden Grundwassermessstelle ergeben. Die zukünftig in der Verkehrsfläche liegende Grundwassermessstelle des RP Darmstadt soll einvernehmlich in den - gut zugänglichen - westlichen Randbereich der Obstwiese verlegt werden. Zur Abstimmung hat ein Ortstermin mit den betroffenen Beteiligten stattgefunden.

Neben der eigentlichen Straßenbaumaßnahme erfordert die Neuorganisation im Bereich des Hundevereinsgeländes gegebenenfalls Veränderungen am bestehenden Ver- und Entsorgungssystem. Diese sind im Zusammenhang mit einer neuen baulichen Lösung für das Vereinsheim zu bestimmen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vertraglich zu regeln.

5.5 Grünordnungsplan

Den grünordnerischen Vorgaben der Fachplanung kommt bei diesem Vorhaben eine besondere Bedeutung zu, da sich das gesamte Vorhaben, welches vordergründig ausschließlich der Realisierung einer Straßenbaumaßnahme dient, im Außenbereich befindet.

Den regionalplanerischen Zielen liegt ein Landschaftskonzept zugrunde, welches das Plangebiet u. a. definiert als:

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug - die geplante Trasse liegt in Randlage zur zeichnerisch dargestellten Fläche
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Eine wesentliche Grundlage für die Grünordnungsplanung bilden außerdem die Vorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Lampertheim (vgl. Kap. 4.3), welche inhaltlich aus der Regionalplanung abgeleitet wurden. Bezogen auf die Planung sind dies die Aspekte

- Anbau von Sonderkulturen,
- Bodenschutz - Schutz der Böden vor Winderosion,
- Schutz des Grundwassers,
- Biotopvernetzung,

- Klima, Berücksichtigung Strömungsleitbahnen,
- Landschaftsbild (Landschaftserleben und Gliederung des Landschaftsbildes)

Die übergeordneten Zielsetzungen werden - soweit es das geplante Verkehrsvorhaben und die Bodenverfügbarkeit zulassen - als Leitbild für die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Grünordnungsplanung übernommen und weiter konkretisiert. Dabei ist natürlich deutlich darauf hinzuweisen, dass erstens der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Plangebiet nicht äquivalent weder im Geltungsbereich noch an anderer Stelle in der Gemarkung wieder herzustellen ist und zweitens die in Verbindung mit der Planung einhergehenden Begrünungsmaßnahmen sich den funktionalen Anforderungen an die verkehrlichen Funktionen der Straße unterzuordnen haben.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird auch der durch das Projekt verursachte Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts beurteilt, mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt und die notwendige Kompensationsmaßnahme dargestellt (vgl. auch Teil II - Umweltbericht).

Landschaftsbild

Durch die Straßenbaumaßnahme verändert sich das Landschaftsbild nur unwesentlich. Die offene Kulturlandschaft erhält eine weitere Gliederung, die für sich genommen keine räumliche Wirkung erzielt, dennoch aber eine Zäsur darstellen wird. Während die reine Straßenverkehrsfläche kaum Einfluss auf das Landschaftsbild entwickelt, entsteht durch die geplante Bepflanzung eine deutlich positive Veränderung des Landschaftsbildes.

Da hochbauliche Maßnahmen nur am Rande und innerhalb der ohnehin abgeschirmten Insel-Flächen des Hundevereins vorgesehen sind, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eher als gering einzustufen. Hier ist der Verlust einiger Pappeln negativ zu vermerken.

Biotopstrukturen - Bestandsbeschreibung und Bewertung

Für die grundsätzliche Bewertung werden die wesentlichen von der Planung betroffenen Biotopstrukturen zunächst beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der Planung beurteilt. In einer überschlägigen Bilanzierung werden Eingriff und Ausgleich rechnerisch gegenübergestellt und ein Defizit im Hinblick auf die Bestimmung des Kompensationsumfangs zahlenmäßig ermittelt (vgl. Anhang).

Knapp zwei Drittel der Fläche werden heute als landwirtschaftliche Produktionsfläche beansprucht und intensiv genutzt. Die restlichen Flächenanteile können wie folgt zugeordnet werden:

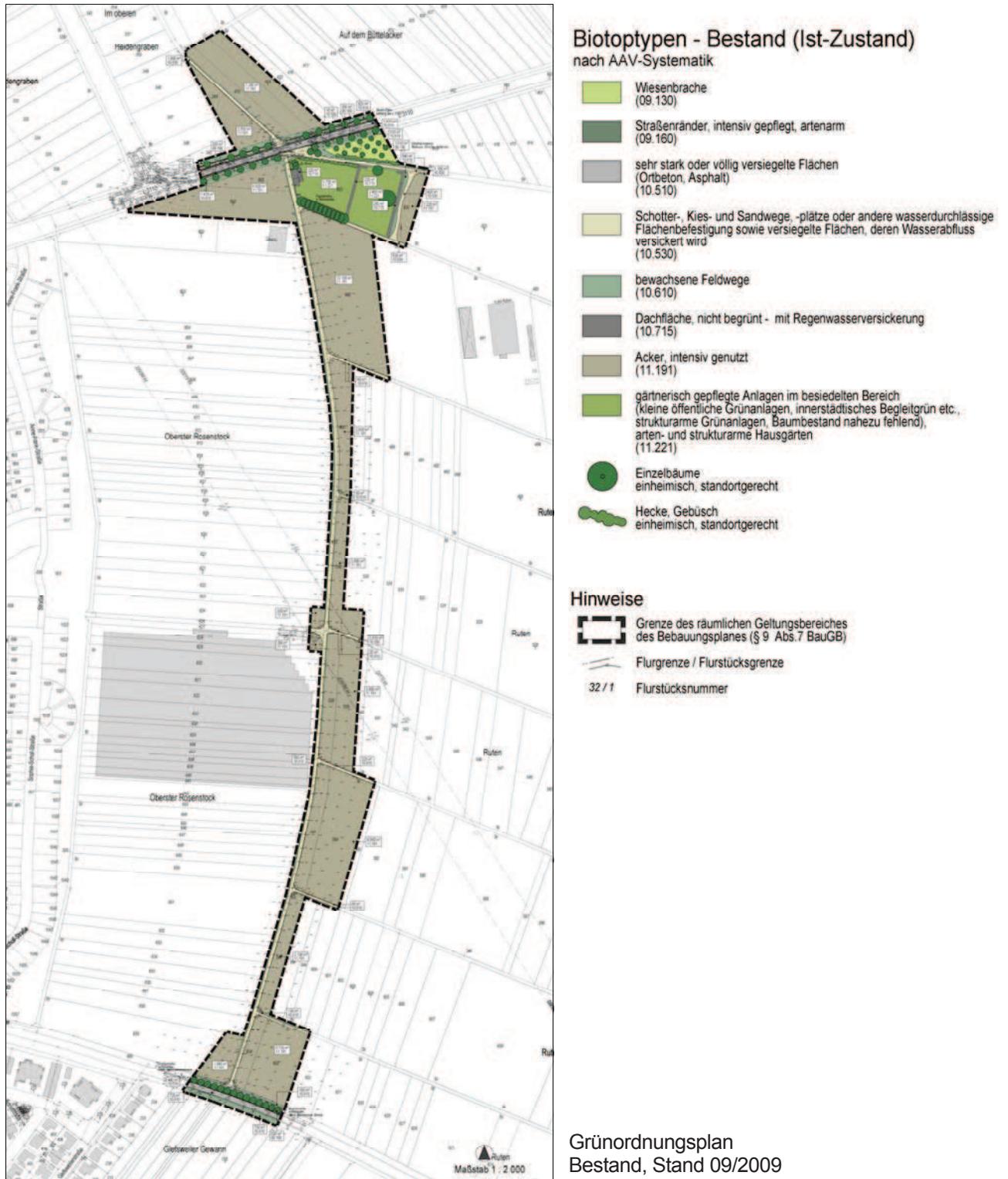
- vorhandene Verkehrsflächen (Straßenflächen und landwirtschaftliche Wege)
- Grünflächen mit naturschutzfachlichem Wert (Obstwiese) und
- Grünflächen mit Freizeitwert (Hundevereinsgelände)

Die erhaltenswerten Grünstrukturen beschränken sich auf die

- straßenbegleitenden Gehölze entlang der Landesstraße und der Alten Viernheimer Straße
- den Bestand der Obstwiese
- die Hecken-Gebüsch-Strukturen zwischen Obstwiese und Hundevereinsgelände
- die Pappelreihe und
- die wenigen sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze innerhalb des Hundevereinsgeländes

Die landwirtschaftliche Fläche weist die typische Artenarmut solcher Flächen auf. Die intensive Bewirtschaftung der Flächen führt dazu, dass allenfalls in den weniger beanspruchten Randbereichen etwas artenreichere Strukturen auftreten. Die Flächen sind aber insgesamt nur von geringem naturschutzfachlichem Wert. Dagegen stellen die vorhandenen linearen Baumstrukturen (Alleebäume und Pappelreihe) wie auch die beiden Hecken-Gebüsch-Säume nicht nur einen unbedingt zu erhaltenden naturschutzfachlichen Wert dar, sie sind als typische lineare Strukturen auch für das Landschaftsbild von prägender Bedeutung. Der Bestand ist unbedingt zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

Auch die als Kompensationsmaßnahme für das Baugebiet Rosenstock geschaffene Obstwiese ist in ihrem naturschutzfachlichen Wert zu erhalten. Die Fläche stellt jedoch für das Landschaftsbild bisher noch keine wesentliche Bereicherung dar, weil die Bäume zum Teil noch nicht ihrer natürlichen Wuchsentwicklung entsprechen.



Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere den Anbau von Sonderkulturen (z.B. Spargel, Schnittlauch, Zwiebeln, Erdbeeren, Erbsen, Bohnen und Kräuter) deren Bewirtschaftung ein häufigeres Befahren und Betreten der Grundstücke erfordern als z. B. Getreideflächen, sind die natürlichen Standortbedingungen im Plangebiet und der weiteren Umge-

bung stark verändert worden. Das häufige Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Lkws, sogar Sattelschleppern, die die landwirtschaftlichen Hallen und die Foliengewächshäuser anfahren, um Ernteprodukte abzuholen, aber auch die regelmäßige Bewässerung in den Sommermonaten prägen das Plangebiet.

Die vorhandenen, zumeist unbefestigten Feldwege sind nicht oder kaum bewachsen und durch starkes Befahren, Düngung und Pestizideinsatz geprägt. Ackerrandstreifen sind daher nur sehr schmal und häufig gar nicht vorhanden. Naturnahe Vegetationsbestände und Landschaftsstrukturen wie große Laubbäume, Hecken und Feldgehölze fehlen in der freien Landschaft des Plangebietes weitgehend. Die Straßenbäume der vorhandenen Straßen L 3110 und Alte Viernheimer Straße, die Gehölzbestände im Bereich des Hundevereins und der Obstwiese an der L 3110 sind durch die entsprechende Nutzung bzw. durch die stark befahrene Landesstraße vorbelastet und haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt.

Auch die beiden vorhandenen Hochspannungsleitungen, die das Plangebiet mittig queren, schränken den Biotopwert des Gebietes zusätzlich ein.

Aufgrund der genannten Bedingungen sind daher Vorkommen besonders geschützter Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützter Arten und europäischer Vogelarten nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 5 i. V. m. § 42 Abs. 1 BNatSchG werden dementsprechend durch die Planung nicht ausgelöst.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nach dem Bundes- bzw. Hessischen Naturschutzgesetz, der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete oder nach § 31 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) geschützten Biotope.

Der NABU Landesverband Hessen und der Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) empfehlen anlässlich des Scoping-Termins eine Untersuchung des Plangebiets auf Feldhamstervorkommen.

Das Institut für Faunistik wurde durch den Magistrat der Stadt Lampertheim mit der Durchführung dieser Untersuchung beauftragt und legte das Gutachten im Mai 2009 vor (vgl. Anlage 1: Faunistisches Gutachten zur geplanten Ortsumgehung 'Verbindungsspange-Ost' bei Lampertheim - Überprüfung auf Feldhamstervorkommen, Institut für Faunistik, 2009)

Ergebnis des Faunistischen Gutachtens ist, dass im Untersuchungsgebiet kein Feldhamstervorkommen nachgewiesen werden konnte. Der Gutachter stellt fest, dass das Gebiet „aufgrund der bodengeographischen Gegebenheiten und der Art der ackerbaulichen Nutzung nur eine geringe Eignung als Hamsterlebensraum besitzt“.

„Durch die für ein permanentes Feldhamstervorkommen suboptimale bodengeographische Ausstattung und ackerbauliche Nutzung des Untersuchungsgebietes, wie auch des weiteren Umfelds, ist es zudem unwahrscheinlich, dass eine gelegentliche Besiedlung durch benachbarte Populationen zu erwarten ist. Hierfür spricht auch, dass Feldhamstervorkommen östlich von Lampertheim auch aus der Vergangenheit nicht bekannt sind“.

Eingriffsbeurteilung

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft lässt sich - kurz zusammengefasst - wie folgt darstellen:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Versiegelung durch Bau von Verkehrsflächen (Straßenflächen und Wirtschaftswege)
- Versiegelung durch Errichtung eines neuen Vereinshauses (Hundeverein) und einer neuen Hundezwinger-Anlage
- Versiegelung durch Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen / Parkplätze (Hundeverein)
- Verlust von Gehölzen

Der eigentliche Eingriff erfolgt durch den Bau einer Straßentrasse auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hierfür werden ca. 1,8 ha beansprucht - das Schutzgut Boden wird von dem Vorhaben erheblich betroffen. Neben dem Verlust der Flächen als potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere – die geplanten Verkehrsflächen werden in die Bilanzierung als versiegelte Fläche (Fahrbahnen und befestigte Wegeanteile) bzw. als Schotter, Kies- und Sandwege (unbefestigten Wegeanteile) eingestellt - zählt vor allem der Verlust an landwirtschaftsfähiger Fläche und somit die durch die Planung verursachte Reduzierung der Kulturlandschaft.



Biotoptypen - Planung (Prognose-Zustand)
nach AAV-Systematik

- Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend) und Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlage - Mittelwert (02.600 / 11.221)
- Wiesenbrache (09.130)
- Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm (09.160)
- sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) (10.510)
- Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (10.530)
- bewachsene Feldwege (10.610)
- Dachfläche, nicht begrünt - mit Regenwasservesickerung (10.715)
- Acker, intensiv genutzt (11.191)
- gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Begleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten (11.221)
- Einzelbäume und Alleebäume - Bestand einheimisch, standortgerecht
- Einzelbäume und Alleebäume - Planung einheimisch, standortgerecht
- Hecke, Gebüsch - Bestand einheimisch, standortgerecht
- Hecke, Gebüsch - Planung einheimisch, standortgerecht

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurgrenze / Flurstücksgrenze
- 32 / 1 Flurstücksnummer

Grünordnungsplan
Planung, Stand 09/2009

Die beiden Ebenen des Eingriffs bezogen auf das ‚Schutzgut Boden‘ - Verlust von Offenlandflächen und Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche / Kulturlandschaft - sind weder im Geltungsbereich noch an anderer Stelle in der Gemarkung gleichwertig zu ersetzen.

Verstärkt wird dieser Eingriff durch die sich aus den verkehrsplanerischen Notwendigkeiten für die Ausgestaltung der beiden Anbindungspunkte ergebenden Maßnahmen, da zusätzlich vorhandene Gehölze verloren gehen.

Im Bereich des Hundevereinsplatzes wird zunächst ein flächenmäßiger Ausgleich der im Westen für die Anbindung der Wirtschaftswege an den entstehenden Kreisverkehr benötigten Flächen durch Hinzunahme einer östlich angrenzenden Fläche im gleichen Umfang geschaffen. Dennoch werden rund 1.500 m² der bisher als Trainingsplatz genutzten Rasenflächen vernichtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Flächen nicht um eine naturbelassene Rasenfläche handelt, sondern um eine dem Charakter nach intensiv genutzte Sportanlagenfläche mit nur geringem naturschutzfachlichem Wert.

Hierbei werden auch einige der Pappeln entfallen. Wie oben gilt auch für die Pappelreihe, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt ist, wie viele Bäume der Reihe weichen müssen – dies kann erst im Rahmen der Detailplanung und bei der Ausführung exakt ermittelt werden. Die neu hinzugenommen Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum und werden für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht zwingend als Wegefläche benötigt. Dennoch werden mit der Umorganisation des Vereinsgeländes – erforderlich sind der Bau eines neuen Vereinshauses sowie eine neue Zwingeranlage weitere Flächen versiegelt. Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Lampertheim im Zuge der Veränderungen auch die Stellplätze auf das Vereinsgelände zu verlagern, um die Behinderungen für den landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich der Wirtschaftswege möglichst zu vermeiden. Als Planungsgröße werden zunächst 10 Stellplätze angenommen (vgl. Kap. 5.2), was einem Flächenbedarf von rund 250 m² entspricht. Die ansonsten innerhalb des Vereinsgeländes vorhandenen erhaltenswerten Gehölze können voraussichtlich gesichert werden.

Die durch die Planung verursachte Reduzierung des Gehölzbestands ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu beklagen, muss aber auch vor dem Hintergrund des ohnehin sehr ausgeräumten Landschaftsbildes beurteilt werden. Mit beiden Aspekten werden jedoch nicht unwiederbringliche Qualitäten zerstört. Im Rahmen der konkreten Planung kann der Eingriff möglicherweise weitgehend minimiert werden. Ansonsten können diese Verluste durch entsprechende Ersatzpflanzungen kompensiert werden.

Die Obstwiese kann in ihrer Grundstruktur in vollem Umfang erhalten bleiben bzw. durch die Neugestaltung der Wegeverbindungen im Bereich des Kreisverkehrs eventuell sogar ein wenig an Fläche hinzugewinnen, so dass hier auf jeden Fall keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Vermeidungs-/ Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach den gesetzlichen Vorgaben dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus folgt, dass einerseits dass der Umfang der Eingriffe möglichst zu minimieren ist und andererseits durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Im Folgenden werden die Maßnahmen beschrieben, die im Planungsprozess zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe entwickelt wurden.

Aus der Grünordnungsplanung ergeben sich danach folgende Anforderungen:

Minimierung des Eingriffes

Versiegelung Boden

- Begrenzung der Fahrbahnbreiten auf die notwendigen Mindestmaße nach den entsprechenden Straßenbaurichtlinien

Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche, damit die nachteiligen Auswirkungen durch Verlust von Offenlandflächen (Grundwasser/Lokalklima) minimiert werden kann.

- Begrenzung der überbaubaren Flächen für die neue Gestaltung des Hundevereinsplatzes
Vereinsheim: Grundfläche 250 m² entspricht in etwa dem Gebäudebestand, lässt jedoch geringfügige Erweiterung im Rahmen eines Neubaus zu. Verlagerung ist notwendig, weil die Flächen des bisherigen Vereinshauses zwingend für die Trassenführung benötigt werden.
Hundezwinger: Grundfläche 800 m² entspricht ebenfalls in etwa dem Gebäudebestand, lässt jedoch geringfügige Erweiterung im Rahmen eines Neubaus zu. Eine Neuordnung wird auch hier zumindest in Teilbereichen notwendig, weil die Verlagerung des Gesamtgrundstückes nach Osten eine interne Neuorganisation erfordert.
Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche, damit die nachteiligen Auswirkungen durch Verlust von Offenlandflächen (Grundwasser/Lokalklima) minimiert werden kann.
- Begrenzung der darüber hinaus zusätzlich zu versiegelnden Fläche auf das nutzungsbedingte Mindestmaß
Für die darüber hinaus erforderlichen befestigten Flächenanteile für Nebenanlagen, Stellplätze und Außenanlagen zum Vereinshaus sind ebenfalls Obergrenzen zu definieren, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, mit dem Ziel den Grundwasserhaushalt und das Lokalklima möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Zulässigkeit von Stellplätzen nur in Nähe des vorhandenen Wirtschaftsweges, der auch weiterhin als Anbindung dient.
Um unnötige Verkehrsflächen zu vermeiden, ist die Herstellung von Stellplätzen (nur im erforderlichen Umfang) so zu regeln, dass der Flächenverbrauch möglichst gering bleibt. Die Ausgestaltung der Stellplätze hat entsprechend der Vorgaben der Stellplatzverordnung wasser-durchlässig und mit der festgelegten Anzahl von 1 Baum pro 5 Stellplätze zu erfolgen, damit die negativen Folgen für den Grundwasserhalt und das Lokalklima minimiert werden können.
- Begrenzung der Ausbaubreiten der Wirtschaftswege auf die im Bestand vorhandenen Breiten bzw. die mindestens erforderlichen Breiten, die eine reibungslose Bewirtschaftung ermöglichen und Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf die Bereiche, für die aus verkehrsplannersicher Sicht eine asphaltierte Decke erforderlich ist (Knoten- und Kreuzungspunkte im nördlichen, mittleren und südlichen Bereich)
Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche, damit die nachteiligen Auswirkungen durch Verlust von Offenlandflächen (Grundwasser/Lokalklima) minimiert werden kann.

Landschaftsbild

- Beschränkung der Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen) auf ein verträgliches Maß - hierbei ist der introvertierte Charakter der Hundevereinsfläche zu berücksichtigen.
Auch wenn die Hundevereinsanlage quasi eine Insel in den Landwirtschaftsflächen darstellt, sollen die neuen baulichen Anlagen nicht als neue bauliche Dominanten hergestellt werden. Die Gebäude sollen wie im Bestand auch von untergeordneter Bedeutung bleiben.
- Die nach außen orientierten Fassaden der Hundezwinger sollen eine Fassadenbegrünung erhalten.
- Im Falle der Neugestaltung der Einfriedung um den Hundevereinsplatz sollen in den Bereichen, wo es die Nutzung zulässt, landschaftsverträgliche Einfriedungen hergestellt werden. Die Anteile der Mauern sollen möglichst gering gehalten werden. Vorzugsweise sind Zäune mit einer einheimischen standortgerechten Hinterpflanzung herzustellen ('grüne Zäune'), damit die Anlage zukünftig ihren Charakter als Fremdkörper in der Landschaft etwas verliert.

Naturhaushalt

- Sicherung der Obstwiese wie im Bestand vorhanden
Der Charakter der Obstbaumwiese soll dauerhaft gesichert werden und im Rahmen notwendiger Veränderungen entsprechend erhalten und entwickelt werden. Dazu sind grundsätzlich nur Gehölze der bereits verwendeten Arten zu verwenden und die Fläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Gestaltung und Bepflanzung und des Hundevereinsgeländes
Die Flächenanteile, die nicht aufgrund funktionaler Erfordernisse (Trainingsplatz und Zwingerbereich) freizuhalten sind, sollen grundsätzlich mit einer extensiven Wieseneinsaat hergestellt werden.
Bei der Gestaltung der Freiflächen sind mindestens 15 Bäume zur Verbesserung des Landschaftsbildes aber auch zur Erweiterung der Lebensraumvielfalt zu pflanzen.
- Vorgaben für eine nachhaltig wirkende Bepflanzung bezogen auf Standortverträglichkeit und Pflanzqualität (Bäume und Sträucher) sowie die Unterhaltung und Pflege der Bepflanzung
Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei allen Gehölzpflanzungen nur einheimische standortgerechte Gehölze der folgenden Artenauswahl vorzunehmen.

<u>Großkronige Laubbäume:</u> Acer platanoides (Spitzahorn) Betula pendula (Hängebirke) Fraxinus excelsior (Esche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde)	<u>Kleinkronige Laubbäume:</u> Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche etc.) Acer campestre (Feldahorn) Acer rubrum (Rotahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Vogelkirsche) Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
--	---

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Weinrose)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Bepflanzung der erforderlichen Stellplätze mit Bäumen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim

Ausgleich innerhalb des Eingriffs-Geltungsbereiches

- straßenbegleitende Baumpflanzungen
Abgeleitet aus den Vorgaben von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Lampertheim sollen entlang der neuen Verbindungsstraße mindestens 120 Bäume in Säulenform gepflanzt werden. Die Bäume sollen Gliederungselement in der Landschaft sein und einen Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen leisten.
Aufgrund der vorhandenen Zwangspunkte kann eine durchgehend zweireihige Alleebepflanzung nicht erreicht werden (Sichtdreiecke in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, Schutzbereich der Hochspannungsfreileitungen und Gasleitung), daher soll wechselweise eine alternierende Bepflanzung von Baumgruppen erfolgen, die in der Summe vergleichbare positive Auswirkungen vor allem auf das Landschaftsbild und das Lokalklima erzeugt wie eine Allee.
Dabei sind grundsätzlich einheimische standortgerechte Bäume der folgenden Artenauswahl zu verwenden:
 - Acer platanoides 'Columnare' (säulenförmiger Spitzahorn)
 - Betula pendula 'Fastigiata' (Säulen-Birke)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
 - Populus nigra 'Italica' (Säulen-Pappel)
 - Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm.

- Ausgestaltung der unbefestigten Straßenrandbereiche ('Verkehrsbegleitgrün')

Die unbefestigten Straßennebenflächen sollen mit einer möglichst umweltnützlichen Bepflanzung und extensiven Unterhaltung unter Berücksichtigung der funktional erforderlichen Voraussetzungen, die sich aus der Verkehrsplanung ergeben, hergestellt werden. Die schmalen Streifen sollen grundsätzlich mit einer extensiven Wieseneinsaat hergestellt werden, die etwas größeren zusammenhängenden Flächen – insbesondere im Bereich der Knotenpunktaufweitungen - zusätzlich auch mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bestückt werden.

Die Dichte der Bepflanzung soll mindestens 25 Sträucher pro 100 m² erreichen, damit sich neben der Verbesserung des Landschaftsbildes auch Effekte im Hinblick auf die Erweiterung der Lebensraumvielfalt einstellen.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes werden insgesamt in den Bebauungsplan übernommen.

Bilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgte überschlägig auf der Grundlage der 'Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)' - Anlage 3 nach Standard-Nutzungstypen und dient der rechnerischen Ermittlung des Kompensationsumfangs. Sie wird hier zusammengefasst wiedergegeben und dem Anhang dieser Begründung beigelegt.

Die negative Bilanz ergibt sich insbesondere durch den Verlust von rund 1,8 ha Ackerfläche, den hohen Anteil zukünftig versiegelter Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) sowie aber auch durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für die Herstellung des neuen Vereinsgebäude, einer neuen Hundezwingeranlage sowie den Bau von Stellplätzen (zusammen ca. 1.500 m²).

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der geplanten Straßentrasse innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von rund 226.000 Punkten als ‚berechnete Beeinträchtigung‘ (Defizit), die extern auszugleichen ist.

Ausgleich außerhalb des Eingriffs-Geltungsbereiches, externe Maßnahme

Als Kompensationsmaßnahmen für die geplante Maßnahme eignen sich lt. Landschaftsplan der Stadt Lampertheim Maßnahmen zur Biotopvernetzung in unmittelbarer Umgebung des geplanten Vorhabens. Hier stehen jedoch derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem wurde bereits bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens anlässlich des Scoping - Termins gefordert, nach Möglichkeit keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen. Die mit Sonderkulturen wie Spargel, Schnittlauch, Erdbeeren und Bohnen genutzten Flächen im Bereich der geplanten Straßentrasse sind von besonderer Bedeutung für die örtlichen Landwirtschaftsbetriebe.

Als Alternative für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen kommen insbesondere Maßnahmen zur Aufwertung von Wald in Frage, die über die Grundpflichten eines Waldbesitzers nach § 6 des Hess. Forstgesetzes hinausgehen, d.h. zu deren Ausführung eine gesetzliche Verpflichtung des Waldbesitzers nicht besteht.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Anlage von Feuchtbiotopen
- Wiederherstellung von Waldwiesen
- Erhaltung von Horst- und Höhlenbäumen
- Einbringen seltener oder gefährdeter Baumarten
- Wiederherstellung bzw. Entwicklung gefährdeter Waldgesellschaften
- Anlage von Waldaußenrändern
- Erhaltung und Förderung von Totholz
- Vernässung von Waldbeständen und Entwicklung von Aue- und Bruchwald.

Folgende mögliche Maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 'Verbindungsspange' in Abstimmung mit dem Forstamt geprüft:

- Die Umwandlung von hiebreifem und nicht standortgerechtem Pappelwald im Lampertheimer Bruch in einen naturnahen Erlenbruchwald. Dieses Projekt wurde bereits in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit Hessen Forst - Forstamt Lampertheim - und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße (UNB) begutachtet und befürwortet.

Wegen des geringen Aufwertungspotenzials von 3 Biotopwertpunkten pro m² nach Kompensationsverordnung wäre bei der o.g. Biotopwertdifferenz von 226.000 Punkten eine Fläche von etwa 7 ha umzuwandeln, was einen erheblichen finanziellen Aufwand bedeuten würde.

Bei der Vorabstimmung der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße wurde bereits auf die Artenschutzproblematik hingewiesen. Aufgrund des Alters der vorhandenen Bäume ist mit dem Vorkommen einer Vielzahl nach EU-Recht geschützter Arten zu rechnen, die im Vorfeld der Maßnahme zu untersuchen sind. Das Forstamt Lampertheim hat zudem mitgeteilt, dass man aus dem genannten Grund von diesem Projekt derzeit Abstand nehmen möchte.

- Die vom Forstamt Lampertheim vorgeschlagene Umwandlung der Stadtwaldabteilung 124 nördlich der NATO-Straße (Flur 36 Nr. 2/4, 7.581 m²) von Pappelwald in Auwald könnte aufgrund ihrer geringen Größe und des zuvor beschriebenen geringen Aufwertungspotenzials lediglich einen kleinen Teil der erforderlichen Kompensation bilden.

Eine Teilfläche wird zudem von der Maßnahme 'Dammrückverlegung Kirschgartshausen' durch eine sogenannte 'Schlut' in Anspruch genommen, wodurch die für die Kompensationsmaßnahme verbleibende Fläche zusätzlich verkleinert wird.

- Im Rahmen der Ökokontoregelung hat das Forstamt Lampertheim sogenannte 'Ökopunkte' für genehmigte vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (hier: Waldaußenrandgestaltung in der Gemarkung Groß-Hausen und Erstaufforstungen in den Gemarkungen Groß-Hausen und Bürstadt) zum Ankauf angeboten. Das Entgelt beträgt gemäß § 6 KV 0,35 € je Wertpunkt, bei 226.000 Punkten Defizit dementsprechend rund 95.000,00 € einschl. Mehrwertsteuer plus Zinsen für den Reservierungszeitraum.

Nach aktueller Information des Forstamtes Lampertheim und der Unteren Naturschutzbehörde sind die Maßnahmen genehmigt, jedoch noch nicht umgesetzt. Dies wird voraussichtlich erst im April 2010 der Fall sein. Für eine Inanspruchnahme ist jedoch nach Umsetzung eine Abschlussbewertung der Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dabei ist die Differenz zwischen dem Abschlusswert und dem Bestandwert als anrechnungsfähige Kompensationsleistung festzulegen. Da dies bislang nicht erfolgt ist, können die vorgeschlagenen Maßnahmen derzeit noch nicht in Anspruch genommen werden können.

Aufgrund der Finanzierung des Projektes 'Verbindungsspange' aus dem Konjunkturprogramm des Bundes und der Länder ergeben sich im Rahmen der Bauleitplanung sehr knappe Zeitvorgaben, so dass die zuvor beschriebenen potenziellen Kompensationsmaßnahmen in der gebotenen Eile nicht rechtssicher festgesetzt werden können.

Die Stadt Lampertheim hat sich daher für folgende Kompensationsmaßnahme und die Übernahme entsprechender Regelungen in die verbindliche Bauleitplanung entschieden:

- Anlage von rund 11.300 m² Auwaldflächen

Die geplanten Kompensationsflächen befinden sich im Bereich des vom Land Baden-Württemberg durchgeführten Projektes 'Dammrückverlegung Kirschgartshausen', das der Rückhaltung von Rheinhochwässern dienen soll. Dabei entsteht durch die Rückverlegung eines Rheinhauptwinterdammes und den Bau eines neuen Sommerdammes ein Durchflussgebiet von ca. 84 ha zwischen Lampertheimer Altrhein und Rhein. Die Dammrückverlegung dient in erster Linie dem Schutz des Menschen und seiner Sachgüter vor Hochwasser. Daneben können sich durch die Überflutung der Rückverlegungsfläche aber auch auetypische Lebensräume und Lebensgemeinschaften entwickeln.

Die genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Lampertheim südlich des Naturschutzgebietes 'Lampertheimer Altrhein'. Die Flächen werden an ihrer nördlichen Seite durch den Weidweg, die sogenannte NATO-Straße, und an der westlichen Seite von Ackerflächen begrenzt. An der östlichen Seite verläuft ein mit Pappeln bestandener Teilabschnitt des Sommerdamms. Südlich werden die Grundstücke von einem mit Schilfröhricht bewachsenen Bereich begrenzt.

Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nach Abschluss der Maßnahme 'Dammrückverlegung Kirschgartshausen' voraussichtlich Ende 2010 werden sie sich im Einflussbereich der Gewässerdynamik des Rheins befinden und zeitweilig überflutet sein. Damit wird das Gebiet für die Landwirtschaft nur noch eingeschränkt z. B. als Grünland nutzbar sein. Eine sogenannte 'Schlut' (Flutrinne), die das Rheinwasser Richtung Lampertheimer Altrhein leiten soll, wird die Flächen in westöstlicher Richtung quer durchschneiden. Am östlichen Grundstücksrand wird der derzeit vorhandene Sommerdamm entfernt, um den Lampertheimer Altrhein mit dem künftigen Durchflussgebiet zu verbinden.

Die Flächen sind derzeit noch im Besitz privater Eigentümer. Aktuell wird jedoch ein Verfahren zur Flurneuordnung auf der Basis eines freiwilligen Landtausches durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Ausgleichsflächen noch im Jahr 2009 in das Eigentum der Stadt Lampertheim übergehen und damit für die vorgesehene Maßnahme verfügbar sind.

Die Kompensationsflächen sind Teil einer etwa 10 ha großen zusammenhängenden Fläche im künftigen Durchflussgebiet in der Gemarkung Lampertheim. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich künftig vorrangig erforderliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Auf rund 11.300 m² sollen überflutungstolerante Gehölze auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Initialisierung eines Auwaldes gepflanzt werden.

Für die Pflanzung sind grundsätzlich Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenauswahl zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend zu ersetzen.

Bäume:

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix alba (Silberweide)
 Ulmus carpinifolia (Feldulme)
 Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Populus nigra (Schwarzpappel)
 Malus sylvestris (Wildapfel)
 Pyrus pyraeaster (Wildbirne)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Vitis vinifera (Urrebe)

Mindestpflanzqualität:

2 x verpflanzter Hochstamm, STU 10-12 cm
 2 x verpflanzter Heister, 100-125 cm
 2 x verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind im Verband zu pflanzen (mindestens 1,25 x 1,25 m pro Pflanze). Die Pflanzqualität kann je nach Verfügbarkeit von Pflanzen regionaler Herkunft in der Größe variieren. Der Pflanzabstand kann je nach verfügbarer Pflanzengröße verändert werden.

Die an die Schlut angrenzenden Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Mit dieser Maßnahme ist der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Die Ackerflächen, die im künftigen Einflussbereich des Rheins liegen, sind im Landschaftsplan der Stadt Lampertheim (2002) als 'Waldzuwachsfläche in der Aue' dargestellt. Sie sind in der regelmäßig überschwemmten Aue gemäß Landschaftsplan mit der Zielsetzung 'naturnahe Auwälder' anzulegen. Die geplante Maßnahme fügt sich daher in die Vorgaben des Landschaftsplanes ein, welcher mit Beteiligung der zuständigen Fachbehörden entstanden ist und kann grundsätzlich als 'vorabgestimmt' eingestuft werden.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums vorausgesetzt, wird die Stadt dann zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 14 (4) HWG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Auwaldpflanzungen einleiten.

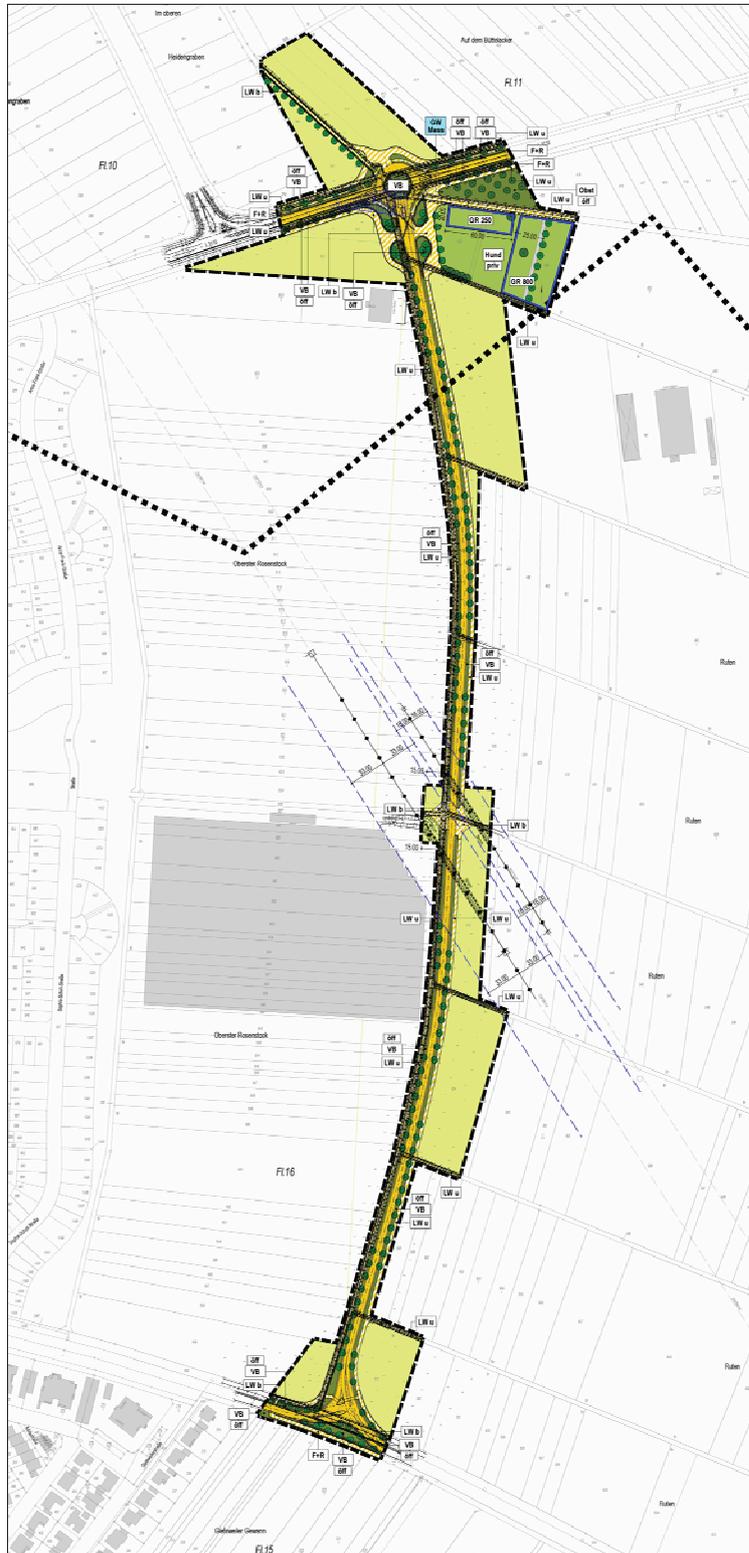
Die genannten Ersatzmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und werden durch eine entsprechende textliche Festsetzung als externe Kompensation den durch die Bauleitplanung für die Verbindungsspange verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft in vollem Umfang zugeordnet.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch

Zum besseren Verständnis wird hier eine Verkleinerung der Planzeichnung eingefügt.

Der Originalmaßstab der Planzeichnung ist 1:2.000, Teilausschnitte werden in 1:1.000 dargestellt. Auch für den externen Teilgeltungsbereich II wurde der Maßstab 1:2.000 gewählt.

Als zusätzliche Erläuterung wurde außerdem eine Zeichnung des geplanten Querschnitts der neuen Straße in die Planzeichnung integriert.



Legende - Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
 - z.B. **GR 250** maximal zulässige Grundfläche in m²
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Begrenzung der Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - LW b** Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg, Wirtschaftsweg - befestigt
 - LW u** Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg, Wirtschaftsweg - unbefestigt
 - F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - freizuhaltenen Sichtdreiecke (vgl. Festsetzung 6.3)
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - vorhandene 380 / 220 kV-Freileitung, oberirdisch
 - Schutzstreifen zu den oberirdischen Freileitungen mit Angabe der Maße ab Leitungssache
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - öff** öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15)
 - VB** Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Obst** Zweckbestimmung: Obstwiese
 - priv** private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15)
 - Hund** Zweckbestimmung: Hundevereinsplatz
- Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - zu pflanzender Einzelbaum
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgungsunternehmen Hochspannungsfreileitung (Strom)
 - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Gas - Wasser - Strom - Telekommunikation)
- Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
 - Baubeschränkungszone Flugplatz Mannheim-Sandhofen
 - Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen aller Art
 - Bauliche Anlagen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig
 - Flutgrenze / Flurstücksgrenze
 - 32 / 1** Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude / Gebäudeteile / bauliche Anlagen
 - geplanter Abbruch von Gebäuden / Gebäudeteilen / baulichen Anlagen
 - vorhandene Grundwassermessstelle
 - vorhandene Leitungen unterirdisch (Gas - Wasser - Strom - Telekommunikation)

Planzeichnung, Stand 11/2009

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die für die Realisierung der geplanten Verbindungsstraße erforderlichen Flurstücke einschließlich der Flächen für die wegen der Maßnahme planungsrechtliche Veränderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich werden.

Der Geltungsbereich schließt daher nördlich und südlich der Landesstraße L 3110 weiterhin die Flurstücke mit ein, die für die bauleitplanerische Absicherung des hier vorgesehenen Kreisverkehrs beansprucht werden. Bezogen auf den Hundevereinsplatz werden auch die Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die für eine - durch die Straßenbaumaßnahme bedingte - Neuordnung der Anlage benötigt werden. Im mittleren Abschnitt der geplanten Trasse werden die für die Herstellung einer Wirtschaftswege-Querung erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Aufgrund der Tieferlegung der Fahrbahn in diesem Bereich hat sich der hierfür benötigte Flächenbedarf gegenüber der Vorentwurfsfassung verändert. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in Kapitel 2 genau beschrieben.

Die Aufweitung des Plangebietes im Süden ist der vorgesehenen verschwenkten Anbindung der neuen Verbindungsspange an die Viernheimer Straße geschuldet und dient somit ebenfalls der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss begründete Geltungsbereich ist im Zuge der weiteren Planung bereits für die Vorentwurfsfassung an die aus verkehrsplanerischer Sicht notwendige Flächenbeanspruchung angeglichen worden und musste für die Entwurfsfassung erneut angepasst werden. Insbesondere ist bei der Bestimmung der endgültigen Lage des Straßenkörpers die tatsächliche Führung der vorhandenen Gasleitung zu berücksichtigen gewesen. Neben der eigentlichen Trassenlage der Verbindungsspange wurde für den jetzt vorliegenden Planungsstand auch die aus landwirtschaftlicher Sicht erforderliche Führung der Wirtschaftswege abgestimmt und eingearbeitet. Hieraus haben sich an verschiedenen Stellen Abweichungen ergeben; einige Flurstücke konnten aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, andere wurden in den Geltungsbereich neu aufgenommen (vgl. auch Kap. 2).

Zur Regelung des nach BauGB erforderlichen Ausgleiches der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wird zusätzlich eine externe Fläche aufgenommen, weil der ermittelte Kompensationsbedarf weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Nähe des Eingriffes durch geeignete Maßnahmen geregelt werden kann. Weil die Grundstücke für die geplanten Maßnahmen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss für eine den Vorgaben des BauGB genügende Regelung die benötigte Fläche ebenfalls planungsrechtlich als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert werden. Die genaue Größe des externen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem rechnerischen Bilanzierungsergebnis (Eingriff-Ausgleich). Sie wurde zunächst überschlägig mit 11.000 m² angenommen und dann für die Entwurfsfassung auf 11.300 m² festgelegt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiete im klassischen Sinn (entsprechend den Kategorien der BauNVO) sieht die Planung nicht vor. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme werden jedoch bauliche Veränderungen im Bereich des Hundevereinsplatzes notwendig.

Die zeichnerisch durch Baugrenzen für eine Überbauung vorgesehene Flächen geben eine Grundstücksgliederung vor, die Grundlage für die Neuorganisation des Vereinsgeländes sein soll. Das neue Vereinshaus soll an der nördlichen Grundstücksgrenze entstehen. Die Einschränkungen zur Art der Nutzung ermöglichen ein für ein Vereinsgebäude typisches Spektrum und verhindern zum Beispiel – planerisch an dieser Stelle ungewollt - die Nutzung als Wohngebäude.

Die maximal zu überbauende Grundfläche entspricht dem gegenwärtigen Bestand zuzüglich eines Spielraumes für maßvolle Erweiterungen, die bei einer Anpassung an heutige Standards aus Sicht der Stadt möglich sein muss. Ergänzt wird eine Definition mit der eindeutig klar gestellt wird, welche Flächen bei der Ermittlung der relevanten Flächengröße anzurechnen sind.

Auch für die Hundezwinger-Anlage wird ein durch Baugrenzen definierter Bereich im Osten des Grundstücks festgeschrieben. Die auf diese Weise definierte überbaubare Fläche integriert die möglicherweise zu erhaltende östliche Zeile (auf der jetzigen Grenze) und lässt ebenfalls ausreichend Spielraum zur Erweiterung. Insbesondere wird die Option einer erneuten Grenzbebauung eröffnet. Die Bestimmung der maximal zu überbauenden Grundfläche auf 800 m² orientiert sich am Bestand. Auch werden Anpassungen im Rahmen der Veränderung von planungsrechtlicher Seite ermöglicht, um gegebenenfalls auch von außen vorgegebene Rahmenbedingungen (z.B. zur Tierhaltung) erfüllen zu können.

Die vorgesehenen Bauflächen berühren die sog. 'Bauverbotszone' nicht. Nach § 23 (1) Hessischem Straßengesetz (HStrG) dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich aufgenommen.

Um den Versiegelungsgrad insgesamt möglichst zu minimieren (vorrangiges Ziel: Bodenschutz), werden neben den absoluten Obergrenzen für die Gebäude auch Beschränkungen für die Stellplätze, Nebenanlagen und Freiflächen aufgenommen.

Um das Landschaftsbild vor unangemessenen Gebäudekubaturen zu schützen, dürfen Gebäude nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m errichtet werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe ließe auch eine flächensparendere zweigeschossige Bauweise zu (bei gleicher Nutzfläche), falls diese – um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden – den Vorzug erhalten sollte. Für die Funktionalität des Vereinsgeländes notwendige Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.

6.3 Bauweise

Eng verbunden mit den Festsetzungen zur überbaubaren Flächen und mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen zur Bauweise. Sie ergänzen die verbindlichen Regelungen und konkretisieren die planerische Absicht. Während der Vereinshaus-Neubau sich auch von der Grundstücksgrenze lösen darf (in dem Fall: die nördliche Grundstücksgrenze), ermöglicht die Festlegung der Bauweise für die Hundezwinger-Anlage auch (wie im Bestand vorhandenen) eine durchgehende Bauform entlang der Grundstücksgrenzen (in dem Fall: die nördliche, östliche und südliche). Um einen einzigen flächengroßen Komplex zu vermeiden, wird zusätzlich eine Maximalgröße je Einheit festgelegt, so dass unangemessen große Nebenanlagen – bezogen auf die Grundfläche - vermieden werden.

Mit der Festsetzung 3.3 soll eine großzügige Auslegung der Baugrenzen in den Fällen ermöglicht werden, wo andere Belange (z.B. die Benutzung der Wirtschaftswege) nicht behindert werden - in Bezug auf die Bodenversiegelung und das Landschaftsbild aber keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Beschränkung der Nebenanlagen auf die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster unterstreicht die Absicht, den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf die Nord- und Ostseite des Grundstücks zu legen. Für die Errichtung von Stellplätzen erfolgt die Einschränkung ausschließlich für das Baufenster an der nördlichen Grundstücksgrenze. Damit werden die verkehrlichen Anknüpfungspunkte berücksichtigt (Erschließung über den nördlich vorbeilaufenden Wirtschaftsweg) und gleichzeitig die ‚Bündelung von baulichen Anlagen‘ erreicht. Ziel ist es, die notwendigen Erschließungsflächen (durch optimierte Anordnung) zu minimieren und große zusammenhängende Teile des Vereinsgeländes von Bebauung freizuhalten. Sinnvollerweise werden auch Nebenanlagen auf ihre Funktionszugehörigkeit zum Hundevereinsplatz beschränkt, um zu verhindern, dass sich auf dem Vereinsgelände andere Nutzungen etablieren, die möglicherweise am Standort nicht gewollt sind.

Als Nebenanlagen und Einrichtungen sind bauliche Anlagen zu verstehen, die dem festgesetzten Nutzungszweck der Grünfläche ('Hundevereinsplatz') dienen und sich der Hauptnutzung unterordnen, wie z.B. ein Schaukasten, ein Vereinsschild oder ein Gastank. Das Verhältnis zur Hauptnutzung ist im Einzelfall zu prüfen. Ein abschließender Katalog möglicher Nutzungen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgesetzt werden.

Der Ausschluss von Garagen soll eine raumwirksame Ansammlung von Kfz-Unterstellplätzen verhindern, um negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Eine Notwendigkeit, die erforderlichen Stellplätze als Garagen zu errichten, die ohnehin nur temporär genutzt würden, wird nicht gesehen.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die neue Verbindungsspange wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus den Straßenbauentwürfen für die Verbindungsspange (Stand Genehmigungsplanung, vgl. Kap. 5.1).

Im Einmündungsbereich der Verbindungsspange in die übergeordnete Landesstraße sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die nach Straßenbaurichtlinien erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die zeichnerische Festlegung erfolgt in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Insbesondere bei der Bepflanzung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Beidseitig der Landesstraße soll auch zukünftig ein Fuß- und Radweg verlaufen. Die hierfür benötigten Flächen werden entsprechend als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' in einer durchgehenden Breite von 2,0 m festgesetzt. Auch südlich der Alten Viernheimer Straße ist im Bestand ein Fuß- und Radweg vorhanden. Dieser wird in die Planung übernommen und in die zukünftige Knotenpunktplanung eingebunden. Die Vorgaben für den Ausbaustandard gewährleisten eine der Nutzung entsprechende Oberflächengestaltung.

Die landwirtschaftlich genutzten Wege werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg - befestigt' oder 'Landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg - unbefestigt' festgesetzt.

Im Interesse der betroffenen Landwirte wurde ein abgestimmtes Wegekonzept entwickelt, welches sowohl den verkehrsplanerischen Anforderungen an die neue Verbindungsspange wie auch den Anforderungen, die sich aus der Landwirtschaft ergeben, berücksichtigt. Die Zweckbestimmung verdeutlicht die vordergründige Funktion der Wirtschaftswege und sichert die Vorrangstellung für die Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Kernpunkt sind die beidseitig der neuen Verbindungsspange geführten Wirtschaftswege - westlich der Verbindungsspange dem Bestand entsprechend und östlich der Verbindungsspange als neuer Weg. Etwa in der Mitte des neuen Straßenabschnittes, auf der Höhe der Foliengewächshausanlage ist zusätzlich zu den geplanten Anbindungen im Bereich des nördlichen Anschlusses (L 3110 / verlängerte Neuschlossstraße) wie auch im Bereich des südlichen Anschlusses (Alte Viernheimer Straße) eine weitere Quermöglichkeit vorgesehen.

Die festgesetzte Breite der zeichnerisch definierten Flächen liegt bei 4 m für den östlich der neuen Verbindungsspange verlaufenden Weg. Alle anderen Wege sollen eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten. Die vorgegebenen Abmessungen reichen für den üblichen Verkehr aus, verhindern aber einen unnötigen Flächenverbrauch.

Da auch im Bestand die Wege überwiegend nicht asphaltiert sind, erfolgt im Bebauungsplan eine Differenzierung des Befestigungsgrades. Jeweils im Bereich der Knotenpunkte sollen die landwirtschaftlichen Wege asphaltiert werden. Dies gilt auch für die Querung nördlich des Foliengewächshauses. Die übrigen Wegeflächen sollen – wie im Bestand – als unbefestigte Wegeflächen erhalten bzw. hergestellt werden. Die Reduzierung des Anteils versiegelter Wege dient der Minimierung des Eingriffes (Grundwasser, Lokalklima).

6.6 Versorgungsanlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die beiden - etwa in der Mitte des Geltungsbereiches querenden - vorhandenen Hochspannungsfreileitungen werden erstens ihrem Verlauf entsprechend als oberirdische Leitung dargestellt und zweitens ausgehend vom Bestand mit einem Streifen in 6 m Breite (bezogen auf die Achse) mit einem entsprechend zugeordneten Leitungsrecht belegt.

Zusätzlich zu diesem Leitungsrecht (besondere Kennzeichnung ‚Strom‘) werden die beiderseits der jeweiligen Achse einzuhaltenden Schutzstreifen in der vom zuständigen Versorgungsunternehmen vorgegebenen Breite zeichnerisch festgesetzt und durch textliche Festsetzung so gesichert, dass der uneingeschränkte Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit der Trasse auch zukünftig gewährleistet bleibt.

Die Hochspannungsfreileitungen der RWE können in ihrer Linienführung bestehen bleiben. Aufgrund der Durchhängung der Leitungen muss die Straße in dem betreffenden Abschnitt jedoch etwa 1 m unter dem vorhandenen Geländeneiveau geführt werden, um die erforderlichen Sicherheitsabstände auch weiterhin zu gewährleisten. Auf die Beschränkungen, die sich hieraus für die Bepflanzungen ergeben, wird an dieser Stelle wegen des inhaltlichen Zusammenhanges zusätzlich hingewiesen. Die künftigen Fahrbahnhöhen in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind detailliert mit der RWE Transportnetz Strom GmbH abzustimmen.

Im vorhandenen Wirtschaftsweg westlich der geplanten Verbindungsspange befinden sich eine Gashochdruckleitung sowie eine Wasserleitung. Beide Leitungstrassen werden erstens in ihrem Bestand als 'unterirdische' Leitungen nachrichtlich übernommen und zweitens mit einem entsprechenden Leitungsrecht abgesichert.

Die in den Randbereichen der Landesstraße L 3110 und der Alten Viernheimer Straße befindlichen Leitungssysteme - hier liegen u. a. auch Telekommunikationslinien - werden ebenfalls zeichnerisch mit den entsprechenden Leitungsrechten festgesetzt, um eine dauerhafte Sicherung der Versorgung und der Unterhaltung zu regeln.

Ergänzend zum bestehenden Netz werden Leitungsrechte auch für die Wirtschaftswege in östlicher Richtung aufgenommen, in denen bisher keine Leitungen verlegt wurden, um bei späteren Veränderungen am System der teilsortfesten Beregnungsanlage flexibel reagieren zu können.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass private Grundstücke nur im Falle der beiden kreuzenden Hochspannungsfreileitungen betroffen sind.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens und im Hinblick auf die Ausführungsplanung sind die Trassenführungen im Bereich des Kreisverkehrs auf der Grundlage der jetzt erstellten Straßenplanung abzustimmen.

6.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan wird differenziert zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen umfassen die begrünten Seitenbereiche des neuen Straßenkörpers, aber auch die Innenfläche des Kreisverkehrs (Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'). Der zweckgebundene Charakter dieser Flächen bestimmt auch deren Gestaltung. Insbesondere sind die verkehrsplanerischen Anforderungen aus Gründen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen (Sichtdreiecke) wie auch die Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Unterhaltung und Pflege. Vor dem Hintergrund der bestehenden Beschränkungen (neben den zuvor genannten sind noch die Hochspannungsfreileitungen und die Gasleitung zu berücksichtigen) wird eine maximal mögliche Bepflanzungsdichte für Bäume festgesetzt. Mit der Auswahl der Bäume kann ein erheblicher Einfluss auf das Landschaftsbild genommen werden, da insbesondere die Wuchsform verschiedener Baumarten stark differiert. Für die straßenbegleitenden Pflanzungen werden entsprechend den Vorgaben der Grünordnungsplanung säulenförmige Bäume verbindlich festgesetzt. Deren Kronenausbildung kann am ehesten den Anforderungen an einzuhaltende Lichtraumprofile gerecht werden. Mit der Festlegung auf die Säulenform verbindet sich aber auch die Absicht, dem neuen Straßenzug ein eigenes einprägsames Erscheinungsbild zu verpassen. Die Nachhaltigkeit der Anpflanzung wird durch Vorgaben zur Mindestpflanzstärke wie auch zum Umgang mit einmal gepflanzten Bäumen ergänzt (Erhalt,

Pflege und Entwicklung). Die Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen sichern vor allem den Fortbestand der Pflanzung im Falle von unvorhergesehenem Abgang bzw. Verlust von Bäumen. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn äußere Zwänge dies erfordern (z.B. die tatsächliche Leitungsführung von den angenommenen abweicht) und das Gesamtbild einer alternierenden Bepflanzung nicht verloren geht.

Das Hundevereinsgelände wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' festgesetzt. Die verbindlichen Vorgaben sichern ein Mindestmaß an einheimischer standortgerechter Bepflanzung und bestimmen zu welchem Grad die nicht überbauten Flächen naturnah (standortgerechtes Wiesensaatgut und extensive Pflege) zu gestalten sind. Die nutzungsbedingten Anforderungen, die sich aus der Zweckbestimmung ergeben (z.B. im Bereich der Hundezwinger oder im Bereich Trainingsplatz), ermöglichen ein Abweichen von den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung.

Im Bereich der Hochspannungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände eingehalten werden. Dies gilt auch für Bepflanzungen. In diesem Bereich sind daher keine Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt. Sollten sich dennoch Bäume hier – z.B. durch Selbstaussaat – entwickeln, so muss die Stadt Lampertheim auf ihre Kosten den erforderlichen Sicherheitsbereich wieder freimachen. Der Trassenverlauf der vorhandenen Leitungen und die entsprechenden Sicherheitsbereiche wurden nach Angabe der Betreibergesellschaft in die Planzeichnung übernommen.

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Grundlage für die optimale Entwicklung der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher und ökologischer Effektivität erzielt. Die Verwendung wird daher verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus wird über die festgesetzte Pflanzenqualität gesichert, dass sich die Wirkung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der dadurch verursachten wirtschaftlichen Belastung möglichst frühzeitig so einstellt, wie durch das Planungsziel formuliert.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen – mit diesem Bebauungsplan festgesetzten - Bepflanzung gleichkommen.

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Bepflanzung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im vorliegenden Fall kann der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Teilgeltungsbereiches I dieses Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Alle Maßnahmen stellen zusammen jedoch einen naturschutzfachlich wie auch planungsrechtlich sinnvollen Ausgleichsumfang am direkten Ort des Eingriffs bzw. an anderer Stelle in der Gemarkung her.

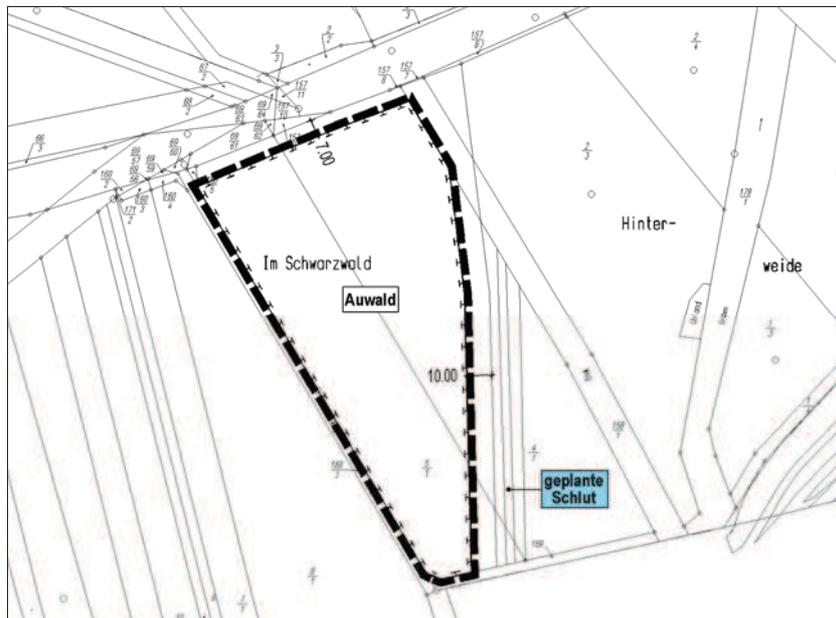
Im Grünordnungsplan wird diese insgesamt ausgeglichene Bilanz nachgewiesen. Die Summe der festgesetzten Maßnahmen wird daher dem Bebauungsplan Nr. 013-00 ‚Verbindungsspange‘

zugeordnet. Da die Stadt Lampertheim alleiniger Verursacher der negativen Eingriffsfolgen ist, erübrigt sich eine differenzierte Zuordnung.

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des geplanten Baugebietes eignen sich lt. Landschaftsplan der Stadt Lampertheim Maßnahmen zur Biotopvernetzung in unmittelbarer Umgebung des geplanten Vorhabens. Hier stehen jedoch derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem wurde bereits bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens anlässlich des Scoping - Termins gefordert, nach Möglichkeit keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen. Als Alternative für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wären prinzipiell auch verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung von Wald möglich gewesen. Nach Abstimmung mit dem Forstamt bieten die in Frage kommenden Projekte für die hier vorliegende Bauleitplanung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht die nötige Rechtssicherheit oder sind aufgrund der Flächenvorgaben und der möglichen Biotopwertsteigerung nicht ausreichend für die Kompensation der Eingriffe.

Aufgrund der Finanzierung des Projektes 'Verbindungsspange' aus dem Konjunkturprogramm des Bundes und der Länder ergeben sich im Rahmen der Bauleitplanung sehr knappe Zeitvorgaben, so dass sich die Stadt Lampertheim nun für die in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommene Kompensationsmaßnahme entschieden hat.

Im Kontext des Projektes 'Dammrückverlegung Kirschgartshausen' sollen auf rund 11.300 m² überflutungstolerante Gehölze auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Initiierung eines Auwaldes gepflanzt werden. Die Festsetzung 7.2 legt die zu verwendende Artenauswahl und deren Herkunft fest, bestimmt die Qualität der Pflanzungen sowie die Pflege und Entwicklung der Gehölze mit dem Ziel einen möglichst nachhaltigen Nutzen aus der Maßnahmen zu ziehen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus dem rechnerisch ermittelten Defizit, welches bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurde.



externer Teilgeltungsbereich II

Die Ackerflächen, die im künftigen Einflussbereich des Rheins liegen, sind im Landschaftsplan der Stadt Lampertheim (2002) als 'Waldzuwachsfläche in der Aue' dargestellt. Sie sind in der regelmäßig überschwemmten Aue gemäß Landschaftsplan mit der Zielsetzung ‚naturnahe Auwälder‘ anzulegen. Die geplante Maßnahme fügt sich daher in die Vorgaben des Landschaftsplanes ein.

Es ist vorgesehen, in diesem Bereich künftig vorrangig erforderliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die im Teilgeltungsbereich I des Bebauungsplanes entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist deckungsgleich mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

'Obstwiese'. Die Festsetzung entspricht dem Bestand und dient - lediglich als nachrichtliche Übernahme - der planungsrechtlichen Absicherung.

Die Fläche ist als externe Kompensationsmaßnahme dem Baugebiet 'Rosenstock' zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte bereits vor einigen Jahren. Mit der Festsetzung zu einer dauerhaften Pflege und Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes soll die Nachhaltigkeit der Maßnahme gestärkt werden.

Für das Hundevereinsgelände besteht zur Zeit kein Kanalanschluss. Angestrebt werden vorrangig die Nutzung als Brauchwasser bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vereinsgelände.

Wegen der festgestellten Bodenverunreinigungen ist die Möglichkeit der Versickerung allerdings nur eingeschränkt positiv zu bewerten. Zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser durch Auswaschung von Schadstoffen wird das punktuelle Versickern von Niederschlagswasser untersagt. Weil insgesamt aber die Summe aller Dachflächen begrenzt ist und nur von einem geringen Grad der Versiegelung ausgegangen wird, erscheint eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlags unproblematisch.

6.9 Flächen für die Landwirtschaft

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft werden auch derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich erforderte, weil Flächenanteile der betroffenen Parzellen für die Straßenbaumaßnahme beansprucht werden. Für die nicht beanspruchten Flächen ist keine Nutzungsänderung geplant, sofern ihre Bewirtschaftung auch zukünftig im Zusammenhang möglich ist. Die Festsetzung entspricht daher dem Bestand.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Regelungen zur Gestaltung auf der Grundlage von § 81 (1) HBO betreffen ausschließlich die Flächen des Hundvereinsplatzes. Nur hier finden bauliche Veränderungen statt, die zwingende Vorgaben für die Gestaltung erfordern. Neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile, besteht die Absicht mit dem Bebauungsplan auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen und der Stellplätze zu wirken.

7.1 Einfriedungen

Für den Hundeverein ergibt sich insbesondere aus Sicherheitsgründen die zwingende Notwendigkeit zur Einfriedung des Vereinsgeländes. Die Höhe der mindestens erforderlichen Einfriedung beträgt derzeit etwa 2,00 m, um einerseits ein Überspringen durch Hunde zu verhindern und andererseits eine Störung des Trainings durch äußere Einflüsse zu minimieren. Wegen der weithin sichtbaren Wirkung der Einfriedungen sollen massive Mauern weitgehend vermieden werden. Sie sind nur dort zulässig, wo die Rückseiten der Hundezwinger als Begrenzung dienen. Grundsätzlich sollen sich die Einfriedungen an der Grundstücksgrenze in das Landschaftsbild einfügen. Daher wird eine Kombination aus Zaun und Bepflanzung vorgeschrieben.

Zusätzlich wird - ebenfalls mit dem Ziel, eine landschaftliche Einbindung der Anlage in die Landschaft zu sichern - in den Bebauungsplan die Verpflichtung zur Begründung der nach außen orientierten Fassaden der Hundezwinger-Gebäude für die Bereiche aufgenommen, wo diese die Einfriedung bilden.

Die Festsetzung legt einen flächenbezogenen Mindestanteil der Begründung in Bezug auf die Fassadenlänge so fest, dass das Erscheinungsbild tatsächlich positiv beeinflusst wird. Die Artenauswahl beinhaltet je nach Ausrichtung der jeweiligen Fassadenflächen geeignete Arten, die einen kurzfristigen Nutzen und eine wirtschaftliche Herstellung ermöglichen.

7.2 Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze kann die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim nicht herangezogen werden - zu speziell ist die Nutzung als Hundevereinsplatz. In die Entwurfsfassung wurde zunächst in Anlehnung an vergleichbare Nutzungskategorien ein Stellplatzschlüssel aufgenommen, der sich auf die Anzahl der Hundezwinger bezieht.

Es ist beabsichtigt, die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze im Einvernehmen mit dem Verein abschließend zu klären. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird angenommen, dass etwa 10 Stellplätze zu errichten sind.

Die Stadt Lampertheim hat für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung Vorgaben in der Stellplatzsatzung festgelegt. Diese Mindeststandards sollen auch bei der Herstellung von Stellplätzen auf dem Hundevereinsgelände zugrunde gelegt werden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Über die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinaus - die Satzung richtet sich vornehmlich auf Stellplatzanlagen innerhalb der gebauten Ortslage - wird als dem Standort angemessene Bauweise ausschließlich eine wassergebundene Decke vorgeschrieben.

8. Kosten und Durchführung

Die Einstufung der ‚Verbindungsspange‘ als Gemeindestraße führte seitens des ASV zu der Feststellung, dass als Baulastträger für diese Straßenverbindung ausschließlich die Stadt Lampertheim in Frage kommt.

Die Stadt Lampertheim ist somit als Vorhabenträger der Straßenbaumaßnahme auch alleiniger Kostenträger. Wegen der hohen Bedeutung einer durchgehenden Ostumgehung für die Entlastung der Innerortslagen von Lampertheim können Mittel aus dem Konjunkturprogramm des Bundes und der Länder eingesetzt werden. Die Bewilligung für das Projekt ‚Verbindungsspange‘ liegt der Stadt Lampertheim vor.

Voraussichtliche Kosten der Straßenbaumaßnahme:

Auf der Grundlage der aktuellen Straßenplanung belaufen sich die Kosten für die Realisierung der Straßenbaumaßnahme auf **insgesamt ca. 2,2 Mio. €**

Hierzu gehören neben den Kosten, die unmittelbar mit dem Bau der Verbindungsspange zusammenhängen, auch die Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 110.000,00 €.

Neben den Grundstücken, die bereits in der Vergangenheit im Hinblick auf die Trassenführung von der Stadt Lampertheim erworben wurden, sind beim aktuellen Planungsstand weitere Flurstücke betroffen. Die Veränderungen ergeben sich aus verkehrsplanerischen Notwendigkeiten bezogen auf die Führung der Wirtschaftswege in den Bereichen der beiden Anknüpfungspunkte an die L 3110 und die Alte Viernheimer Straße sowie aus der Berücksichtigung der tatsächlichen Lage der vorhandenen Gasleitung. Die exakte Lage stimmt nicht - wie bisher angenommen - mit der Parzellenstruktur überein, sondern orientiert sich an den in der Örtlichkeit vorhandenen Wegen, was in Teilabschnitten der geplanten Straßentrasse zu leichten Verschiebungen führte.

Zusätzliche Kosten:

Die Kosten für das Straßenbegleitgrün einschl. Straßenbäumen und die Kosten für die Durchführung der externen Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft einschl. der Grundstückskosten werden nunmehr mit **rund 420.000,00 €** angenommen. Aufgrund des zusätzlich herzustellenden Feldweges und weiteren zusätzlichen Flächenverbrauchs ist eine größere externe Ausgleichsfläche als in der ursprünglichen Kostenschätzung vorgesehen erforderlich.

Die Kosten in Höhe von für die Verlagerung (Abriss und Neubau) des Vereinsheimes und eines Teiles der Zwingeranlage des „Vereines für Deutsche Schäferhunde Lampertheim“ werden mit **ca. 300.000,00 €** angegeben.

Die Kosten für vorlaufende Bodenuntersuchungen, da sich das Vereinsgelände auf einer ehemaligen Müllablagerung befindet und eine eventuell erforderliche Sanierung können derzeit noch nicht beziffert werden.

Voraussichtliche Kosten für die planerische Vorbereitung der Maßnahme:

- Vermessungskosten
Sie belaufen sich auf ca. 4.500,00 €
- Kosten für Faunistisches Gutachten
Sie belaufen sich auf ca. 600,00 €
- Kosten für Kampfmittel Sondierungen
Sie belaufen sich auf ca. 4.500,00 €
- Kosten für Baugrunduntersuchungen
Sie belaufen sich auf ca. 10.000,00 €
- Kosten für verkehrsplanerische Untersuchungen
Sie belaufen sich auf ca. 6.500,00 €

- **Planungskosten Bauleitplanung**

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für Aufstellung des Bebauungsplanes berechnen sich auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Sie belaufen sich auf ca. 30.000,00 €

- **Planungskosten für Straßenplanung**

Die Planungskosten für die verkehrsplanerischen Leistungen berechnen sich ebenfalls auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Sie belaufen sich auf ca. 65.000,00 €

Die Summe der vorstehenden Leistungen beträgt **rund 120.000,00 € brutto**.

9. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 013-00 'Verbindungsspange' wurde am 20.06.2008 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2008.

frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.08.2008 in Form einer Bürgerversammlung am 14.08.2008 durchgeführt.

Nach Änderung der Planung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.2009 in Form einer Bürgerversammlung am 20.08.2009 erneut durchgeführt.

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 23.07.2008 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin) nach Einladung mit Schreiben vom 25.06.2008.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 013-00 'Verbindungsspange' mit der Begründung gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2009 mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis 20.08.2009.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 21.08.2009

Siegel

Unterschrift

öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 013-00 'Verbindungsspange' mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 013-00 'Verbindungsspange' mit der Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2009 in der Zeit vom 06.10.2009 bis 05.11.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Offenlage erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2009 mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis 05.11.2009.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 06.11.2009

Siegel

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 013-00 'Verbindungsspange' am 11.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 14.12.2009

Siegel

Unterschrift

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 11.12.2009 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.12.2009 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 29.03.2010

Siegel

Unterschrift

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 03.04.2010.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 06.04.2010

Siegel

Unterschrift

Anhang

Textliche Festsetzungen

A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche mit der festgesetzten Grundfläche 'GR 250' (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz') sind Gebäude nur zulässig, wenn deren Nutzung im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche steht (Vereinshaus), wie z.B. Sanitäreinrichtungen, vereinsgebundene Büronutzung, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.
- 1.2 Innerhalb durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche mit der festgesetzten Grundfläche 'GR 800' (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz') sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie der Unterbringung von Hunden dienen (Hundezwinger).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die max. zulässige Grundfläche für das Vereinshaus von 250 m² darf nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach Satz 1 sind nicht anzurechnen:
 - Dachüberstände,
 - ebenerdige Terrassen,
 - Stellplätze und
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVODie max. zulässige Grundfläche für die Hundezwinger von 800 m² darf nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Grundfläche für sonstige befestigte Flächen (Stellplätze, Nebenanlagen, Außenanlagen) innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' darf 700 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau nicht überschreiten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau nicht überschreiten.
Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Flutlichtmasten.

3. Bauweise, überbaubare Fläche

- 3.1 Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 250' (Vereinshaus) ist sowohl offene als auch die halboffene (einseitige Grenzbebauung) Bauweise zulässig.
- 3.2 Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 800' (Hundezwinger) ist sowohl halboffene (einseitige Grenzbebauung) als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
Die Grundfläche einzelner Gebäudekörper innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 800' (Hundezwinger) darf 400 m² nicht überschreiten.
- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bzw. Überdachungen bis maximal 5,00 m überschritten werden, wenn der Dachüberstand innerhalb der privaten Grünfläche liegt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der beiden zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' dienen.
- 4.2 Garagen für Kraftfahrzeuge aller Art sind unzulässig.
- 4.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit dem Zusatz 'GR 250' zulässig.

5. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- 5.1 Die entlang der Landesstraße L 3110 sowie südlich der alten Viernheimer Straße zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.

Die Flächen sind als asphaltierte Flächen oder in gleichwertiger Qualität bezogen auf die Nutzung in einer durchgängigen Breite von mindestens 2,00 m herzustellen.

- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Landwirtschaftlicher Weg - befestigt' und 'Landwirtschaftlicher Weg - unbefestigt' dienen vorrangig der Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die eingeschränkte Benutzbarkeit für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Pflege und Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen sind in einer durchgängigen Breite von mindestens 3,00 m bis maximal 4,00 m herzustellen. In Kurvenbereichen darf die festgesetzte Breite überschritten werden.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg - befestigt' sind als asphaltierte Flächen oder in gleichwertiger Qualität bezogen auf die Nutzung herzustellen.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg - unbefestigt' sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

6. Öffentliche und private Grünflächen

- 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' ist der vorhandene Obstbaumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Durch Neuanpflanzungen darf der Charakter der Obstbaumwiese nicht verändert werden. Zulässig sind ausschließlich heimische Obstbaumarten als Hochstämme. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' sind mindestens 15 Bäume der unter 6.5 genannten Artenauswahl zu pflanzen. Maximal 2/3 der nicht überbauten Fläche dürfen als Intensivrasenfläche hergestellt werden. Mindestens 1/3 der nicht überbauten Fläche ist mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten, soweit nutzungsbedingte Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' sind die mit der Straßenbaumaßnahme verbundenen Anforderungen zu berücksichtigen.

Insbesondere sind sicherzustellen:

- die Entwässerung der Fahrbahn durch ausreichend dimensionierte Mulden/Gräben
- das Freihalten der erforderlichen und zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke

Innerhalb der Flächen sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 120 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Abstand von etwa 12 m zueinander zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

Für alle zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Verbindungsspange sind ausschließlich Bäume der folgenden Artenauswahl zu verwenden.

Acer platanoides 'Columnare' (säulenförmiger Spitzahorn)

Betula pendula 'Fastigiata' (Säulen-Birke)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)

Populus nigra 'Italica' (Säulen-Pappel)

Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Die Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten, soweit nutzungsbedingte Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

- 6.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 8,0 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

- 6.5 Für alle nicht unter 6.3 und 7.2 genannten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Bäume und Sträucher der folgenden Artenauswahl zu verwenden:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche etc.)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer rubrum (Rotahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Weinrose)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

- 6.6 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Die im Teilgeltungsbereich II festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 'Anpflanzung von Auwald' (vgl. 7.2) werden als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 013-00 'Verbindungsspange' zugeordnet.

7.2 M 1 'Anpflanzung von Auwald'

Auf den Grundstücken Gemarkung Lampertheim, Flur 20, Flurstücke Nr. 4/1 und Nr. 5/1 ist auf der zeichnerisch festgesetzten Teilfläche von insgesamt 11.300 m² im künftigen Einflussbereich der Gewässerdynamik des Rheins Auwald neu anzulegen. Es sind überflutungstolerante Gehölze der Hartholzauwe wie Quercus robur (Stieleiche), Silber-Weide (Salix alba), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Schwarzpappel (Populus nigra), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus pyraeaster (Wildbirne) sowie Hartriegel (Cornus sanguineum), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus) und Urrebe (Vitis vinifera) zu verwenden.

Mindestqualität: 2 x verpflanzter Hochstamm, STU 10-12 cm

Mindestqualität: 2 x verpflanzter Heister, 100-125 cm

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Die regionale Herkunft der Gehölze ist zu gewährleisten. Der Auwald ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Anwuchszeitraum bis 10 Jahre nach Pflanzung sind die Gehölze bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen."

- 7.3 Die innerhalb des Teilgeltungsbereiches I 'Verbindungsspange' zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' - ist als Kompensationsmaßnahme dem Baugebiet 'Rosenstock' zugeordnet und ist in vollem Umfang und dem vorhandenen Charakter entsprechend dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

- 7.4 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsbegleitgrün im Bereich der nördlichen Anbindung der Verbindungsspange an die Landesstraße L 3110 / Neuschlossstraße sowie südlich der Anbindung an die Alte Viernheimer Straße) sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 25 Sträucher der unter 6.5 genannten Artenauswahl in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.
- 7.5 Das innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundevereinsplatz' anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist vor Ort flächig zur Versickerung zu bringen. Die punktuelle Versickerung ist unzulässig.
Die Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte mit dem Zusatz 'Strom' umfassen die Hochspannungsfreileitungen und ihre Schutzstreifen. Die Breite der Schutzstreifen beträgt für die 380-kV-Leitung 33,0 m und für die 220 kV-Leitung 16,0 m beidseits der Trassenachse. Diese Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweilig zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
Die künftigen Fahrbahnhöhen in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind detailliert mit der RWE Transportnetz Strom GmbH abzustimmen.
Die Beschränkungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Textfestsetzung 6.4 sind zu beachten.
- 8.2 Die zeichnerisch festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte ohne nähere Bezeichnung umfassen die jeweiligen Wegeparzellen im Straßenrandbereich der L 3110 und der Alten Viernheimer Straße sowie die Trassen des Leitungsbestandes im Verlauf der landwirtschaftlichen Wege. Diese Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation).
- 8.3 Im Übrigen regelt sich die Benutzung der Straßengrundstücke grundsätzlich nach den noch abzuschließenden Gestattungsverträgen bzw. bestehenden Rahmenverträgen.

Anhang**B** gestalterische Festsetzungen nach § 81 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB9. Einfriedigungen

- 9.1 Einfriedungen zur Eingrenzung des zeichnerisch festgesetzten Hundevereinsplatzes dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.
- 9.2 Die unter 9.1 bezeichneten Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zaun mit einer zusätzlichen Hinterpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern erfolgen (Artenauswahl siehe 6.5). Bei Zäunen ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten.
- 9.3 Von 9.1. und 9.2 ausgenommen sind die Grenzabschnitte, in denen die Einfriedung durch eine bauliche Anlage bestimmt wird sowie die Zuwege und Zufahrten.

Im Bereich von baulichen Anlagen sind ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Fassadenlänge (Ansichtsfläche) mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft so zu begrünen, dass mindestens 70 % der gesamten Fassadenfläche bedeckt sind.

Hierfür sind in Abhängigkeit von der Exposition ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Schattige bis halbschattige Wände:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Halbschattige bis sonnige Wände:

Clematis vitalba (+)	Waldrebe
Lonicera caprifolium (+)	Garten-Geißblatt
Lonicera periclymenum (+)	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata veitchii	Jungfernebe
Polygonum aubertii (+)	Knöterich
(+) mit Kletterhilfe	

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Stellplätze

- 10.1 Die Zahl der für den Hundevereinsplatz zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der errichteten Hundezwinger. Je 3 Hundezwinger ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 10.2 Die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

Hiervon abweichend ist die Herstellung der Stellplätze nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Die entsprechend der Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 5 Stellplätze) sind nicht auf die nach 6.2 festgesetzten Pflanzungen anzurechnen, sondern zusätzlich zu pflanzen.

Anhang

Hinweise

1. Vorbeugender Hochwasserschutz

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 HWG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgestellten Überschwemmungsgebieten.

2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und / oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. Kampfmittelräumung

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

5. Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

6. Bauvorhaben im Bereich des Flugplatzes Mannheim-Sandhofen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen (Coleman-Airfield). Sollten bei späteren Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen Kräne oder andere potenzielle mobile Luftfahrthindernisse zum Einsatz kommen, bedarf dies in jedem Fall der Zustimmung der zuständigen Behörde (Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde Stuttgart).

7. Bauverbotszone entlang der Landesstraße

Nach § 23 (1) Hessischem Straßengesetz (HStrG) dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen nach § 23 (2) HStrG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim, wenn

- bauliche Anlagen längs der Landes- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Bedürfen die baulichen Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung nach § 23 (6) HStrG die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

8. Berücksichtigung Brutzeiten

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. durchgeführt werden.

9. Auffüllungen

Im Bereich des Flurstücks 423 (Flur 12 der Gemarkung Lampertheim) befindet sich eine Auffüllung. Die Fläche wird in der Altflächendatei des HLUG (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) geführt.

Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen werden einzelfallbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	7.210	14	100.940
Gesamt Teilgeltungsbereich I - Istzustand		89.500		1.428.220

Anmerkungen

¹⁾ gerechnet werden
 38 straßenbegleitende Einzelbäume (mit durchschnittlich 20 qm) und
 13 Obstbäume (mit durchschnittlich 10 qm)
 10 weitere Einzelbäume (mit durchschnittlich 50 qm)
 12 Pappeln als Reihe (mit durchschnittlich 80 qm)
 1 weiterer Großbaum (mit 80 qm)

externe Maßnahme

Teilgeltungsbereich II - 'Dammrückverlegungsprojekt': 11.300 m² (vorläufig)
 Gemarkung Lampertheim, Flur 20, Flurstücke 4/1 und 5/1 (jeweils teilweise)

Nutzungstyp	Istzustand	Fläche in m ²	Punkte je m ²	Punkte gesamt
11.000	Äcker und Gärten			
11.100	Äcker			
11.191	Acker, intensiv genutzt	11.300	16	180.800
Gesamt externer Teilgeltungsbereich II - Istzustand		11.300		180.800

Bilanzierung Bestand - Planung

Nutzungstyp nach der sog. Kompensationsverordnung - Anlage 3

Gesamtfläche Teilgeltungsbereich I - 'Verbindungsspange': 89.500 m²

Nutzungstyp	Planungszustand	Fläche in m ²	Punkte je m ²	Punkte gesamt
02.000	Gebüsche, Hecken, Säume			
02.400 / 02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen) - Mittelwert	300	23,5	7.050
02.600 / 11.221	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen), Straßenränder - Mittelwert	2.590	17	44.030
04.000	Einzelbäume oder Baumgruppen, Feldgehölze			
	Bäume außerhalb von Nutzungstypen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind, wie Wald, Streuobstwiesen u. ä., bilden Sonderfälle in der Typenliste. Im Bereich ihrer Kronentraufe wird die unter den Bäumen befindliche Fläche [z. B. Rasen, Pflaster, Acker] um eine bestimmte Punktzahl aufgewertet. Ausgenommen hiervon bleiben Flächen, die durch die Überstellung mit Bäumen in ihrem ökologischen Wert beeinträchtigt werden [z. B. Halbtrockenrasen, Heiden, Moore u. ä.].			
	Bei den Typen der Nr. 04.100 bis 04.500 Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Nutzungstyps.			
	Bei Neupflanzungen sind in Abhängigkeit vom Stammumfang in 1 m Höhe in der Regel folgende Traufflächen zu unterstellen:			
	unter 16 cm	1 qm		
	ab 16 cm bis unter 20 cm	3 qm		
	ab 20 cm	5 qm		
	Großbäume	fallweise		
04.100	Einzelbaum / Alleebaum (04.300) ¹⁾			
04.110	Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	1.907	31	59.117
09.000	Ruderalfluren und Brachen			
09.100	niederwüchsige/einjährige			
09.130	Wiesenbrache	1.730	39	67.470
09.160	Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm	6.760	13	87.880
10.000	Vegetationsarme und kahle Flächen			
10.500	Versiegelte und teilversiegelte Flächen			
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt)	14.330	3	42.990
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	11.590	6	69.540
10.600	Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Flächen, Trittpflanzengesellschaften			
10.610 (B)	bewachsene Feldwege	2.250	21	47.250

10.700	Überbaute Flächen			
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	1.050	6	6.300
10.743	Neuanlage von Fassaden- oder Pergola- Begrünung	50	13	650
11.000	Äcker und Gärten			
11.100	Äcker			
11.191	Acker, intensiv genutzt	42.630	16	682.080
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, inner- städtisches Straßenbegleitgrün etc., struktur- arme Grünanlagen, Baumbestand nahezu feh- lend), arten- und strukturarme Hausgärten	6.270	14	87.780
Gesamt Teilgeltungsbereich I - Planungszustand		89.500		1.202.137

Anmerkungen

¹⁾ gerechnet werden

aus dem Bestand

¹⁾ gerechnet werden

25 straßenbegleitende Einzelbäume (mit durchschnittlich 20 qm) und

13 Obstbäume (mit durchschnittlich 10 qm)

6 weitere Einzelbäume (mit durchschnittlich 50 qm)

6 Pappeln als Reihe (mit durchschnittlich 80 qm)

1 weiterer Großbaum (mit 80 qm)

als geplante Bäume

rund 120 straßenbegleitende Alleebäume bzw. Einzelbäume (je 3 qm)

15 weitere Einzelbäume (je 3 qm) im Bereich Hundeplatz

4 weitere Einzelbäume (je 3 qm) für die Stellplatzanlage Hundeplatz

sonstige Erläuterungen

- für die Einfriedung am Hundevereinsplatz (Kombination Zaun/Hecke) wird ein rechnerischer Mittelwert aus den beiden Kategorien 02.400 (Hecken-/Gebüschpflanzung als Feldgehölz) und 02.600 (Hecken-/Gebüschpflanzung, straßenbegleitend) gebildet (= 23,5 Punkte/m²) - zusammen etwa 200 lfdm., als Fläche werden 300 m² in Ansatz gebracht
- für die größeren zusammenhängenden Grünflächen mit Pflanzbindungen (in den 'Ohren') und im Straßenrandbereich der Kreuzung mit der Alten Viernheimer Straße wird ein rechnerischer Mittelwert aus den beiden Kategorien 02.600 und 11.221 gebildet (= 17 Punkte/m²)
- als Wiesenbrache (Kat. 09.130) werden die 'Obstwiese' und ihre Erweiterung gerechnet
- die Entwässerungsmulden und Böschungen werden der Kat. 09.160 zugerechnet
- neben der Fahrbahn werden auch die Radwege sowie die Wirtschaftswege im Bereich der Kreuzungen (vgl. Straßenplanung) als versiegelte Flächen (Kat. 10.510) gerechnet
- alle straßenbegleitenden Bankette werden der Kategorie 10.530 zugerechnet
- auch die unbefestigten Wirtschaftswege werden der Kategorie 10.530 zugerechnet
- als bewachsene Feldwege (Kat. 10.610) wird gerechnet:
Parzellenbreite abzgl. festgesetzte Breite der Wege
- der Hundeplatz wird der Kategorie 11.221 zugerechnet

Bilanzierung Teilgeltungsbereich I

Bestandswert	1.428.220
Planungswert	1.202.137
Differenz	226.083

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches I - 'Verbindungsspange' ergibt sich auf der Grundlage der Kompensationsverordnung - Anlage 3 ein rechnerisches Defizit in Höhe von gerundet 226.000 Punkten.

Externe Maßnahme

Teilgeltungsbereich II - 'Dammrückverlegungsprojekt': 11.300 m² (vorläufig)
Gemarkung Lampertheim, Flur 20, Flurstücke 4/1 und 5/1 (jeweils teilweise)

Nutzungstyp	Planungszustand	Fläche in m ²	Punkte je m ²	Punkte gesamt
01.000	Wald			
01.100	Laubwald			
01.130	wassergeprägter Laubwald (naturnah)			
01.137	Neuanlage von Auwald/Bruchwald/Ufergehölz	11.300	36	406.800
Gesamt externer Teilgeltungsbereich 2 Planungszustand		11.300		406.800

Bilanzierung Teilgeltungsbereich I

Bestandswert	180.800
Planungswert	406.800
Differenz	226.000

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches II- 'Dammrückverlegungsprojekt' ergibt sich auf der Grundlage der Kompensationsverordnung - Anlage 3 ein rechnerischer Überschuss in Höhe von gerundet 226.000 Punkten.

Zusammenfassung

Dem rechnerisch ermittelten Defizit von rund 226.000 Punkten durch die mit der Planung für die Verbindungsspange begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich I) stehen Kompensationsmaßnahmen durch Initiierung einer Auwaldfläche auf bisher als Acker intensiv genutzten Flächen (Teilgeltungsbereich II) in etwa gleicher Höhe gegenüber.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann demnach durch Anrechnung eines entsprechenden Kontingents aus der externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Die Größe des Teilgeltungsbereiches II wurde zunächst nur überschlägig mit ca. 11.000 m² angegeben und dann im Hinblick auf die Entwurfsfassung auf die rechnerisch ermittelte Höhe des durch den Eingriff entstehenden Biotopwertdefizits abgestimmt.