

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung"

Zulässig sind:

1. Anlagen für die Kleintierhaltung
2. Gebäude und Einrichtungen, die nicht wirtschaftlichen Vereinen im Sinne des § 21 BGB dienen und nur zu Freizeit Zwecken genutzt werden

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe (bezogen auf m ü. NHN)

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen einschließlich Carports ist unzulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30 % der Flächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 – 100 cm Höhe

Nadelgehölze sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die Pflanzflächen liegen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung. Daher dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die nachfolgende maximale Endwuchshöhen erreichen:

Im Abstand bis 40 m zu den Masten 182 und 183 eine max. Höhe von 10 m

Im Abstandsbereich von 40 - 80 m zu den Masten 182 und 183 eine max. Höhe von 7 m

Im Abstand ab 80 m zu den Masten 182 und 183 eine max. Höhe von 4 m

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.

7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Bepflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereichen "Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind dauerhaft zu erhalten, fehlende Pflanzungen zu ergänzen. Die Pflanzdichte muss, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Zuwegungen, mindestens ein Strauch pro 1,5 m² Fläche bei Einhaltung der Mindestpflanzqualitäten wie unter Punkt A 6 entsprechen.

8. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Insbesondere sind im Plangebiet:

- Kellergeschosse druckwassersicher herzustellen ("weisse" oder "schwarze Wanne").
- eine Rückstausicherung zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und Dächer bis maximal 25° Dachneigung zulässig.

2. Einfriedungen der Grundstücke § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche mit Ausnahme bei Tiergehegen; offene Anteile der Zäune >50% der An-

sichtsfläche) bzw. als standortgerechte und heimische Laubgehölzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Die Einfriedungen zur Begrenzung des Vereinsgeländes sind grundsätzlich als Kombination aus Zaun und einer heimischen und standortgerechten Laubgehölzhecke herzustellen.

3. Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit der baulichen Anlage zulässig.

4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die Grundstücke sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzflächen gemäß Ziffer A 6 werden auf den Mindestbegrünungsanteil angerechnet.

Je 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 2 kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung) oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Es gelten die unter Ziffer A 6 festgesetzten Einschränkungen bzgl. der Endwuchshöhe und der Rückschnittverpflichtung.

4.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.)

C Kennzeichnungen

1. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes § 9 Abs. 6 a Nr. 1 BauGB

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G006 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Es wird explizit auf § 78c WHG hingewiesen, nach dem Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet nicht zulässig sind und vorhandene Anlagen bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten sind.

3. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (hier: Wasserschutzgebiet Zone IIIa) § 9 Abs. 6 BauGB

Teile des Plangebiets (Flur 10, Flurstücke 314 sowie in Teile 301, 303 und 304) befinden sich in Zone III a des Wasserschutzgebiets 431-055. Die Verbote und Erfordernisse der entsprechenden Verordnung vom 24.02.1984 (StAnz. 12/1984 S. 611) sind zu beachten. Die Schutzzone IIIa soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

HINWEISE:

1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. 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.

2. Erdaushub / Nachsorgender Bodenschutz

Die Fläche des Eingriffs oder der temporären Beanspruchung ist gering zu halten. Vorhandene Oberbodenschichten dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Noch vorhandene, natürliche Böden dürfen nur im trockenen Zustand und nur mit leichten Baumaschinen befahren werden. Erdaushub ist zu vermeiden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden. Belasteter Bodenaushub oder sonstiger Bodenaushub, der

nicht wieder eingebracht werden kann, ist entsprechend des festgestellten Belastungsgrades ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Kampfmittelräumung

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. Der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

4. Hinweis bezüglich Bauvorhaben im oder am Schutzstreifen der Leitungen

Die Fläche in einem Abstand von 15 m um die sichtbaren Fundamente der Höchstspannungsmasten sollte von Bebauungen und Bepflanzungen freigehalten werden.

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

5. Naturschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 030 - 01

"Im unteren Heidengraben - 1. Änderung"

Begründung



Stand: Satzungsbeschluss (14.12.2018)

Gesamtgliederung**Teil I Begründung zum Bebauungsplan****Teil II Umweltbericht****Teil I Begründung**

1. Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen	3
1.1 Planerische Rahmenbedingungen und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.3 Übergeordnete Planungen	3
2. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	7
4. Hochwasserschutz	7
5. Wasserschutzgebiet	8
6. Artenschutz	8
7. Verfahrensverlauf und Abwägung	8
7.1 Abwägung - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	8
7.2 Abwägung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17
7.3 Abwägung - Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	27
7.4 Abwägung - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	29
7.5 Abwägung – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29

1. Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen

1.1 Planerische Rahmenbedingungen und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt östlich des Industrie- und Gewerbegebiets-Ost und verläuft - nördlich von der Boveristraße beginnend - nach Süden bis etwa in Höhe der Behringstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Gemarkung Lampertheim, Flur 10, Nrn. 302, 303, 314 sowie in Teilen Nr. 301 und 304 (Wege und Straßen).

Für das Plangebiet besteht seit dem 24.12.1982 ein rechtskräftiger Bebauungsplan (030 - 00 - "Im unteren Heidengraben"). Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Flächen des Bebauungsplanes 030 - 00 "Im unteren Heidengraben", Gemarkung Lampertheim.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 13.04.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Im unteren Heidengraben" beschlossen (erneuter Aufstellungsbeschluss).

Die Intention der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung im Jahr "1981" war es, mit den Kleintierzuchtvereinen einen städtebaulich akzeptablen Übergang vom Industrie- und Gewerbegebiet-Ost zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Zudem wurde der ehemalige Standort der Kleintierzuchtvereine dringend für die Errichtung des Technischen Zentrums benötigt, wodurch eine Auslagerung der dort ansässigen Kleintierzuchtvereine nötig wurde.

Auslöser für die erste Änderung des Bebauungsplanes ist nun die Auflösung und Standortaufgabe des derzeit im Geltungsbereich ansässigen Vereins für Vogelfreunde. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans sehr speziell auf bestimmte Vereinsnutzungen zugeschnitten sind, besteht die Gefahr, dass nicht mehr genutzte Flächen nicht in einem angemessenen Rahmen genutzt oder nachgenutzt werden können. Ziel der Bebauungsplanänderung ist demnach die Sicherung der langfristigen Nutzung der Flächen, durch eine allgemeine Vereinsnutzung.

Um zudem das Gebiet künftig einer eindeutig definierten Gebietskategorie nach der BauN-VO zuzuordnen, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung" festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, da die Grundzüge der Planungen mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung berührt werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der seit dem 05.03.1994 rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Lampertheim hat den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleintierzucht“ festgelegt. Mit der Änderung hin zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung", ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr gegeben. Im Zuge einer nachträglichen Anpassung soll für den Bereich im FNP Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Im **Regionalplan** Südhessen (RPS) 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ im Anschluss an ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Die Ausweisung von Sonderbauflächen hat gemäß dem Regionalplan Südhessen grundsätzlich innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt kann das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ im Regionalplan allerdings in geringem Umfang

für Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden. Aus Immissionsschutzgründen und auch weil es sich um eine langjährige bestehende Anlage in geeigneter Lage handelt, kann von der Lage in einem „Vorranggebiet Siedlung Planung“ abgesehen werden.

2. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Planänderung umfasst folgende Einzelbereiche:

Redaktionelle Änderungen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wurden im Wesentlichen übernommen. Ein Großteil der Änderungen des Bebauungsplanes bezieht sich auf redaktionelle Änderungen. Dies betrifft die Nummerierung, die Lage der Festsetzungen im Text bzw. die Gliederung sowie die Formulierung. Grund hierfür ist zum einen die bessere Lesbarkeit und zum anderen eine Verbesserung der Orientierung im Text.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde von einem Gebiet für Kleintierhaltung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, geändert. Die Änderung ist zum einen erforderlich, um das Gebiet künftig einer eindeutig definierten Gebietskategorie nach der BauNVO zuzuordnen. Zum anderen soll so auch anderen Vereinsformen die Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Bedingt durch aktuelle Entwicklungen und auch aufgrund von zukünftig auszugehenen Entwicklungen drohen Bereiche brach zu fallen. Aufgrund eines grundsätzlich vorhandenen Bedarfs bietet sich eine Öffnung des Gebiets für andere Vereinsnutzung an. Die Nutzung soll grundsätzlich allen nicht wirtschaftlichen Vereinen im Sinne des § 21 BGB ermöglicht werden. Zusätzlich wird die Nutzung beschränkt durch die Festsetzung, dass nur Gebäude und Einrichtungen zulässig sind, die nur zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Somit soll eine mögliche Wohnnutzung durch z.B. einen Hausmeister, die durchaus als Vereinszwecken angesehen werden kann, ausgeschlossen werden. Dies ist gerade im Hinblick auf die Randlage des Plangebiets und den damit zusammenhängenden ländlichen Charakter nötig. Zudem kann aufgrund der Hochspannungsleitungen das gesamte Gebiet nur von Nebenanlagen und Vereinsheimen ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt werden, wodurch die Beschränkung ebenfalls erforderlich ist.

Die im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen konnten im Ursprungsplan entweder ausschließlich für Stallungen oder ausschließlich für Vereinsheime - und zudem nur durch bestimmte Tierarten - genutzt werden. Auf diese sehr stark einschränkende Festsetzungen wird verzichtet, da dies häufig zu Problemen geführt hat und städtebaulich nicht relevant ist. Um trotzdem die Kleinteiligkeit des Gebiets zu bewahren, bleibt die Festsetzung der Grundflächenzahl bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie durch die maximale Firsthöhe bestimmt. Auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche notwendige Beschränkung der Höhe der baulichen Anlage ausreichend durch die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe bestimmt ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist weiterhin in den Bereichen, in denen nur Nebenanlagen möglich sein sollen, auf 95,5 m ü. NHN festgesetzt. Vereinsheime sind in diesen Bereichen nicht möglich, da gemäß § 50 Abs. 1 HBO Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben müssen. Bei einer Kanaldeckelhöhe von fast 93 m ü. NHN im Plangebiet, ist unter Berücksichtigung des zusätzlich zur Höhe anzurechnenden Rohbaus, ein Aufenthaltsraum und somit auch ein Vereinsheim nicht möglich.

In den Bereichen in denen weiterhin Vereinsheime möglich sein sollen, ist die maximal zulässige Firsthöhe weiterhin auf 97,5 m ü. NHN festgesetzt. Im Flur 10 Nr. 302 wurden, neben den im Ursprungsbebauungsplan vorhandenen Flächen, in zwei weiteren Bereichen

die maximal zulässige Firsthöhe von zuvor 95,5 m ü. NHN auf 97,5 m ü. NHN erhöht. So soll künftig eine flexiblere Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Zur Reduzierung der möglichen baulichen Anlagen, bleibt die Festsetzung bezüglich der GRZ von 0,1 und 0,3 im Plangebiet unverändert. Eine Größenbeschränkung der Vereineheime bedarf es nicht, da die maximal mögliche Größe der Gebäude durch die Baugrenzen eingeschränkt wird. Somit bleibt auch die Kleinteiligkeit des Plangebiets bewahrt.

Bauweise

Die Bauweise bleibt wie im Ursprungsbebauungsplan als offene Bauweise festgesetzt, da somit ein akzeptabler Übergang zum ländlichen Umfeld geschaffen werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen der Bebauungsplanänderung entsprechen im Wesentlichen dem des Ursprungsbebauungsplans. Lediglich kleine Optimierungen – in Form von geringfügigen Ausweitungen – haben stattgefunden, um künftig eine flexiblere Nutzung der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Baufelder ist trotz der Ortsrandlage städtebaulich vertretbar, da die Festsetzungen zur maximalen Gebäudegrundfläche eine zurückhaltende Bebauung erfordern und so weiterhin das Einfügen der Baukörper in das landwirtschaftliche Umfeld gewährleistet wird.

Da sich das gesamte Gebiet im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen befindet, benötigen alle Bauvorhaben im Plangebiet einer Prüfung bzw. Zustimmung der Amprion GmbH.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO waren im Ursprungsbebauungsplan nur mit entsprechender Befreiung vom Bebauungsplan möglich. Da diese Einschränkung dem Ziel der Öffnung der Nutzungen im Plangebiet widerspricht, sind nun Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Diese sind allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Bebauungen lediglich auf bestimmte Bereiche zu beschränken und somit das Ziel der geringen Flächenversiegelung zu unterstützen.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplans sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, da aufgrund des recht ländlichen Charakters des Plangebiets, eine Ordnung der möglichen Stellplätze sinnvoll ist.

Garagen einschließlich Carports sind weiterhin unzulässig, um die Bebauung möglichst gering zu halten. § 12 Abs. 1 BauNVO findet somit keine Anwendung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Pflanzliste sowie auf den grafischen hohen Detailgrad in der Planzeichnung wurde verzichtet, da eine Vielzahl von heimischen und standortgerechten Gehölzen zur Verfügung steht, die durch eine Artenliste nicht eingeschränkt werden sollte. Bei dem hohen Detaillierungsgrad in der Planzeichnung handelte es sich um rein grafische Elemente und nicht um textliche Festsetzungen. Somit kann hier zukünftig drauf verzichtet werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bewusst weder als private noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. So handelt es sich stets um ein Teil der jeweiligen Grundstücksflächen und somit ist auch die Zuständigkeit hierfür geregelt. Ergänzt wurden die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und -bepflanzung der Flächen. Dies ist erforderlich, um einen akzeptablen Übergang zum landwirtschaftlichen Umfeld zu gewährleisten.

Die maximal möglichen Endwuchshöhen der Bepflanzungen im Plangebiet wurden durch neue Werte der Amprion GmbH ergänzt, da sich die Pflanzflächen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen befinden. Festsetzungen bezüglich der Mindestbegrünung und -bepflanzung wurden ergänzt, um einen akzeptablen Übergang zum ländlichen Umwelt

zu schaffen. Nadelgehölze werden ausgeschlossen, da diese nicht heimisch und landschaftsuntypisch sind.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, bedarf es der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den Bestand zu schützen. Ergänzt wurden die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und -bepflanzung der Flächen. Dies ist erforderlich, um einen akzeptablen Übergang zum landwirtschaftlichen Umfeld zu gewährleisten.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Es wird auf die Begründung in Kap. I 4. verwiesen.

Dachgestaltung

Die ungenaue Begriffsbestimmung "flachgeneigte Dächer" wurde durch eine maximal festgesetzte Dachneigung ersetzt. Die maximal zulässige Dachneigung von 25° entspricht dem Bestand und stellt einen harmonischen Übergang zwischen den ländlich genutzten Flächen und dem Gewerbe- und Industriegebiet dar.

Einfriedung der Grundstücke

Die maximale Höhe der Einfriedung stellt ein übliches und ausreichendes Maß dar. Die Forderung nach einer offenen Einfriedung sowie die Forderung die Einfriedungen zur Begrenzung des Vereinsgeländes als Kombination aus Zaun und einer Laubgehölzhecke herzustellen fördert die städtebauliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung.

Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie nur in Verbindung mit den baulichen Anlagen zulässig. Die Beschränkung ist sinnvoll, damit sich die baulichen Anlagen möglichst zurückhaltend in die landwirtschaftliche Umgebung einfügen. Auf die Unzulässigkeit von Werbeanlagen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan musste verzichtet werden, da die aktuelle Rechtsprechung ein generelles Verbot nicht zulässt. Hinweisschilder für Vereinsnutzungen wären zwar generell zulässig, da diese aber in der Regel Fremdwerbung enthalten, ist eine Regelung sinnvoll.

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Ergänzt wurden die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und -bepflanzung der Grundstücke. Dies ist erforderlich, um einen akzeptablen Übergang zum landwirtschaftlichen Umfeld zu gewährleisten.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Minimierung der Versiegelung

Mit dieser Festsetzung soll die Versiegelung weitestgehend minimiert werden, um einen akzeptablen Übergang zum landwirtschaftlichen Umfeld zu gewährleisten.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Auf die im Ursprungsbebauungsplan eingezeichneten Flächen, die von Bauungen freizuhalten sind, kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet werden, da sich das gesamte Gebiet ohnehin im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen befindet und somit sowieso alle Bauvorhaben im Plangebiet einer Zustimmung der Amprion GmbH benötigen. Laut Aussage der Amprion GmbH dürfen auch mit entsprechenden Schutzmaßnahmen keine Gebäude näher als 10 m an die Masten heranrücken. Da sich diese Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden und Hauptgebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht außerhalb dieser Flächen zulässig sind, bedarf es keiner Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung.

3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung ist durch die angrenzende Gaußstraße sowie die vorhandenen Feldwege gesichert.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Versorgungsunternehmen EnergieRied. Nach Aussage des Versorgungsunternehmen EnergieRied ist im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung des Vorhabens innerhalb des Plangebiets technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls ausreichend.

Entsorgung

Die Abwässer aus dem Plangebiet können der Kanalisation schadlos zugeführt werden. Die Entsorgung ist gesichert. Aufgrund der bereits vorhandenen, fast vollständigen Bebauung ist eine Neuregelung mit Spezifizierung der Ableitung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll.

4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Des Weiteren ist das Plangebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK Rhein_G006) vom November 2012 mit bei derzeitiger Höhenlage des Geländes einer Überflutung bis zu einer Höhe von 0,5 m zu rechnen.

Durch eine Erweiterung in § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können nun auch Gebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen, sowie die Art dieser Maßnahmen vorgegeben werden. Daher ist es nun möglich, bereits im Bebauungsplan, der in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet liegt, festzulegen, dass Vorhaben hochwassersicher errichtet werden müssen. Dies ist mit der Festsetzung A 8 erfolgt.

Dabei ist berücksichtigt, dass eine maximale Überflutung von 0,5 m bei Art und Nutzung des Geländes von keinen relevanten Schäden an hohen Sachgütern auszugehen ist und auch das Schutzgut Mensch und Gesundheit aufgrund der Zulässigkeit von Nutzungen zu Freizeitwecken nicht wesentlich betroffen ist.

Die Festsetzung einer Höhenlage von Erdgeschoßfußböden ist nicht zielführend, da aufgrund der aus Gründen der Lage im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen festgesetzten maximalen Firsthöhe, dann keine adäquate Nutzung mehr möglich ist.

Wesentlich ist der Schutz von Kellerräumen. Dieser Schutz ist durch die Vorgabe der druckwassersicheren Bauweise in Verbindung mit dem Einbau von Rückstauklappen gewährleistet.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden bereits über die allgemeine Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, der geringe Versiegelungsgrad und die eingeschränkte überbaubare Fläche.

5. Wasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets (Flur 10, Flurstücke 314 sowie in Teile 301, 303 und 304) befinden sich im Wasserschutzgebiet Zone III a. Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. Die Kennzeichnung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden. Von den Verboten und Erfordernissen der Wasserschutzgebietverordnung ist der Bebauungsplan nicht betroffen. Die Verordnung kann bei der Stadt Lampertheim eingesehen werden.

6. Artenschutz

Mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu rechnen, da der Anteil der versiegelten Flächen gleich bleibt. Vielmehr verbessert sich der Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund von neuen Festsetzungen bezüglich Anpflanzungen und Erhaltenen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So wird ein Mindestanteil an dauerhaft zu begrünender Fläche ergänzt.

7. Verfahrensverlauf und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 13.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 030 - 01 „Im unteren Heidengraben – 1. Änderung“ gem. § 2 BauGB beschlossen (erneuter Aufstellungsbeschluss).

Die Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Lampertheimer Zeitung und in der Südhessen Morgen am 28.04.2018.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 13.04.2018 beschlossen, dass mit dem Bebauungsplanentwurf 030-01 „Im unteren Heidengraben – 1. Änderung“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

7.1 Abwägung - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 03.01.2018 um Stellungnahme gebeten. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für den ländlichen Raum
Arbeitsamt Darmstadt, Dienststelle Lampertheim
Bauernverband Lampertheim
Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg
Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
LV Hessen- Verteilerstelle Götz
ENERGIERIED GmbH & Co. KG
Evangelische Kirche, „Lukas Gemeinde“, Lampertheim
Evangelische Kirche, „Martin- Luther Gemeinde“, Lampertheim
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Kath. Kirchengemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim
Kath. Kirchengemeinde „St. Andreas“, Lampertheim
Kreislandwirt
Magistrat der Stadt Bürstadt
Magistrat der Stadt Heppenheim

Magistrat der Stadt Lorsch
 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar
 Ortsbauernverband Lampertheim, Gerd Knecht
 Ortslandwirt Lampertheim, Helmut Steinmetz
 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt
 Technisches Überwachungsamt, Darmstadt
 Wasser- und Schifffahrtsamt, Mannheim
 Wasserverband Bürstadt
 Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden	Keine Bedenken	Sollte im weiteren Verfahren die Höhe (97,5 m über NN) nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.
Stadt Worms, Stadtverwaltung	Belange sind nicht betroffen	
Stadtwerke Weinheim	Nicht betroffen	Keine weitere Beteiligung nötig
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	Keine Bedenken	
GASCADE Gastransport GmbH (fr. Wingas)	Nicht betroffen	
Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Keine Bedenken	
Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR), Worms	Nicht berührt	
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis	Nicht berührt	
Hessisches Forstamt, Lampertheim	Keine Bedenken	
Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung	Keine Bedenken	
Stadt Mannheim, Stadtverwaltung	Keine Bedenken	
Magistrat der Stadt Viernheim	Interessen nicht berührt	
Deutsche Telekom T-Com	Belange werden nicht berührt	

Folgende Träger öffentlicher Belange geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Änderungen gegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Verband Hessischer Fischer 03.01.2018</p>	<p>1. „Da es sich um einen terrestrischen und bereits weitgehend in Anspruch genommenen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche, sowie nur um eine dem bestehenden Plan nahe liegende Nutzungsänderung handelt, sind die von uns besonders zu vertretenden Naturschutzbelange nicht direkt von der Planung betroffen. Wir haben daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Realisierung der B-Plan-Änderung. Wir gegen jedoch generell an, ergänzend zum Punkt 4 der Begründung und zu Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen bei Neubauten oder Dachsanierungen die Verwendung von kupfernen Dacheindeckungen, kupfernen Entwässerungsrohre und sonstiger Bauteile der Dachentwässerung, sowie von kupfernen Dachelementen (sog. „Algenkiller“) auszuschließen. Die bei der Oxidation des Kupfers entstehenden Verbindungen sind z.T. wasserlöslich und toxisch. Sie werden mit dem Dachwasser abgespült und gelangen so in den Wasserkreislauf, insbesondere dann wenn das Dachwasser versickert wird. Das Verbot erscheint im Sinne des (Grund-)Wasserschutzes notwendig.“</p>	<p>1. Das Plangebiet entwässert über den Mischwasserkanal. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser wären die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Dies sind insbesondere DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". In den einschlägigen Richtlinien wird eine Bagatelgröße für Metalldächer genannt. Im Merkblatt DWA-M 153 sind erst Abflüsse von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Blei oder Zink mit mehr als 50 qm Flächenanteil als stark verschmutzt eingestuft. Diese bedürfen demnach einer Vorbehandlung vor der Versickerung. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 sieht für solche Flächenabflüsse die Versickerung über eine genügend mächtige Oberbodenzone (30 cm) als dezentrale Vorbehandlungsmaßnahme vor. Flächen- oder Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolensystem sind bei ausreichend dicker Oberbodenschicht dazu geeignet. Die Versickerung von Dachflächen mit üblichen Anteilen aus unbeschichteten Metallen werden als weitgehend tolerierbar angesehen. Für ein Verbot von bestimmten Baumaterialien wird daher kein städtebauliches Erfordernis gesehen.</p>
<p>Amprion GmbH, Dortmund 09.01.2018</p>	<p>“ Unsere Zustimmung zum o.g. Bauleitplan können wir in Aussicht stellen, wenn die folgenden Bedingungen eingehalten werden:</p> <p>1. Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>2. Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Vereinsheimen und Nebenanlagen ohne dauerhaften bzw. Nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen ausgewiesen. Bei den geplanten maximalen Firsthöhen mussten wir im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Anpassung vornehmen, da für die geplante Firsthöhe von maximal 97,50 m über NN die verbleibenden Abstände zu den spannungsführenden Leiterseiten nicht ausreichend sind. Die Festsetzungskarte ist hier gemäß unseren Vorgaben zu überarbeiten.</p> <p>3. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.</p>	<p>1. Wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>2. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass nur Vereinnutzungen zulässig sind, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern nur zu Freizeit Zwecken vorübergehend genutzt werden. Die maximale Firsthöhe ist korrigiert worden.</p> <p>3. Dies ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der Baugenehmigung.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag												
	<p>4. Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Zu den sichtbaren Fundamenten der Höchstspannungsmasten muss die geplante Bebauung einen Abstand von mindestens 15 m einhalten.</p> <p>5. Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechender Endwuchshöhe beigefügt. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherren durchführen zu lassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere eine Zufahrt auch für schwerere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>6. Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: "Von den einzelnen ggf. Auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH"</p>	<p>4. Ein Hinweis bezüglich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis Nr. 4 ergänzt. Die erforderlichen Abstände wurden nochmals mit der Amprion geklärt.</p> <p>5. Der Hinweis wurde in der Stellungnahme der Amprion GmbH vom 11.01.2018 präzisiert. Festsetzungen bezüglich des Rückschnitts sind bereits in den textlichen Festsetzungen vorhanden.</p> <p>6. Der Hinweis wird ergänzt.</p>												
<p>Amprion GmbH, Dortmund</p> <p>11.01.2018 – ergänzte Stellungnahme</p>	<p>In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen gemäß beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:2000, nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die die folgenden maximalen Endwuchshöhen erreichen:</p> <table border="1" data-bbox="524 1273 1326 1417"> <thead> <tr> <th>Fläche</th> <th>Höchstabstand zu Mast 182</th> <th>Max. Endwuchshöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>grün</td> <td>-</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>gelb</td> <td>80,0 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>orange</td> <td>40,0 m</td> <td>10 m</td> </tr> </tbody> </table>	Fläche	Höchstabstand zu Mast 182	Max. Endwuchshöhe	grün	-	4 m	gelb	80,0 m	7 m	orange	40,0 m	10 m	<p>Die Anregungen werden umfänglich im Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass die Restriktionen sich nicht nur auf den Mast 182, sondern auf die Masten 182 und 183 beziehen.</p>
Fläche	Höchstabstand zu Mast 182	Max. Endwuchshöhe												
grün	-	4 m												
gelb	80,0 m	7 m												
orange	40,0 m	10 m												

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>Um den Mast 182 ist eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m gemessen vom Mastmittelpunkt von Anpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesem Bereich Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherren durchführen zu lassen.</p> <p>Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere eine Zufahrt auch für schwerere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>Bei Ihren weiteren Planungen bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. • Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen, insbesondere Bebauung, Geländeneuänderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen, bedürfen unserer Zustimmung 	
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße</p> <p>11.01.2018</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p>1. Das Plangebiet soll durch die Änderung des o.g. Bebauungsplans langfristig auch für eine allgemeine Vereinsnutzung gesichert werden. Auf die teilweise sehr engen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans wird vor diesem Hintergrund verzichtet (u.a. Angabe von Tierarten / konkretem Zweck der Anlagen). Angesichts des frühen Verfahrensstandes lassen die Unterlagen allerdings noch Fragen hinsichtlich der konkreten Entwicklungs- / Nutzungsvorstellungen offen. So geht z.B. die beabsichtigte allgemeine Zulässigkeit von „Gebäuden und Einrichtungen, die Vereinszwecken dienen“ deutlich über die vorgesehene Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes („Kleintierhaltung und Vereinsheime“) hinaus. Offen bleibt vor allem auch, ob das Gebiet sämtlichen Vereinen oder nur einem bestimmten Kreis vorbehalten bleiben soll. Die Festsetzungen sehen keine Einschränkung vor, in der Begründung wird allerdings auf die Unzulässigkeit von Vereinen, die im Widerspruch zu den auf dem Gelände lebenden Tieren stehen, eingegangen. Obwohl sich die Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften bereits aus der abschließenden Bestimmung der Zulässigkeiten im Sonderge-</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p>1. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind überarbeitet und konkretisiert worden. Grundsätzlich soll die Nutzung allen Vereinen im Sinne des Vereinsrechts ermöglicht werden. Beschränkt wird die Nutzung durch die Festsetzung, dass nur Gebäude und Einrichtungen zulässig sind, die nur für vorübergehende Aufenthalte zu Freizeitzwecken genutzt werden. Dies ist gerade im Hinblick auf die Randlage des Plangebiets und den damit zusammenhängenden ländlichen Charakter nötig. Zudem kann aufgrund der Hochspannungsleitungen das gesamte Gebiet nur von Nebenanlagen und Vereinsheimen ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt werden, wodurch die Beschränkung ebenfalls erforderlich ist.</p> <p>Auf die Nennung der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaft wird verzichtet, da diese ohnehin im vorliegenden Sonder-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>biet ergibt, wird hierauf noch einmal explizit eingegangen. Anhand der Begründung kann nicht nachvollzogen werden, ob es sich hierbei lediglich um eine Klarstellung handelt oder ggf. weitergehende Einschränkungen bezweckt werden. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass der Ausschank in einem Vereinsheim nicht unter den Begriff der Schank- und Speisewirtschaft fällt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die langfristigen Entwicklungsabsichten im weiteren Verfahren konkretisiert und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch einmal überprüft werden.</p> <p>2. In diesem Zusammenhang sollte auch die vorgesehene Nutzungsbeschränkung kritisch hinterfragt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können weder der Zweck noch das Erfordernis bzw. die Geeignetheit der Festsetzung zur Lösung von Immissionskonflikten nachvollzogen werden. Die Übertragung gebietsbezogener Immissionswerte auf die einzelne Nutzung erschließt sich des Weiteren nicht.</p> <p>3. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung finden sich in der Begründung. Die Planzeichnung enthält zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht alle vorgesehenen Festsetzungen. Wir gehen davon aus, dass die Festsetzungen (sowie eine Legende) ergänzt werden, und nehmen ggf. im weiteren Verfahren Stellung.</p> <p>4. Bereits in diesem frühen Planungsstadium möchten wir darauf hinweisen, dass sämtliche Festsetzungen einer städtebaulichen Begründung bedürfen. In einem Verwaltungsstreitverfahren werden Festsetzungen regelmäßig für unwirksam erklärt, wenn die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Begründung derselben nicht dargelegt wurde, mit der Folge, dass städtebaulich verfolgte Ziele nicht mehr durchsetzbar sind. Auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen finden ihre Begründung in baugestalterischen Absichten oder anderen Zielen (§ 81 HBO).</p> <p>5. Die Begründung sollte in diesem Zusammenhang u.a. um Aussagen zum ruhenden Verkehr ergänzt werden. So sind in Sondergebieten grundsätzlich zwar Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nach § 12 Abs. 1 BauNVO unbeschränkt zulässig. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung deuten allerdings auf eine gezielte Steuerung durch den Plangeber und damit die Unzulässigkeit von Garagen hin. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Flächen für Stellplätze vorgesehen. Eine ergänzende Festsetzung, um die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen auszuschließen / einzuschränken, fehlt bislang. Auch Aussagen - Begründung sowie ggf. ergänzende Textfestsetzungen - zu den vorgesehenen Maßnahmenflächen/Pflanzflächen fehlen.</p>	<p>gebiet unzulässig sind.</p> <p>2. Auf die vorgesehene Nutzungsbeschränkung durch einzuhaltende Lärmwerte wird verzichtet.</p> <p>3. Selbstverständlich ist eine Legende vorhanden - da es sich aber erst um den Verfahrensschritt § 4 (1) BauGB handelt sind noch nicht alle Unterlagen vollständig versandt worden.</p> <p>4. Es werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans begründet.</p> <p>5. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist im derzeitigen Entwurfsstand in der Tat noch etwas ungenau. Die Festsetzungen sind konkretisiert worden, sodass Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind und Garagen grundsätzlich unzulässig sind im Plangebiet.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>6. Wir bitten zudem, die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Festsetzungen (z.B. Zulässigkeit von Werbeanlagen, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen) im weiteren Verfahren einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Die Festsetzungen sollten an die aktuellen standörtlichen wie rechtlichen Anforderungen angepasst und die Übereinstimmung mit den allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätzen sichergestellt werden.</p> <p>7. Die Regelung zur dauerhaften Begrünung (mind. 50 Prozent) erschließt sich angesichts der (gemäß Begründung) sehr geringen GRZ nicht.</p> <p>8. Im Hinblick auf die Abwägung möchten wir auf die hochwasserschutzbezogenen Änderungen des BauGB (Ergänzung des Belangekatalogs, erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten) sowie die Anfang 2018 in Kraft getretenen (für die Bauleitplanung relevanten) Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes hinweisen. Aus den Abwägungsgrundsätzen kann es im Rahmen der Bauleitplanung ggf. auch erforderlich werden, bestimmte Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / gegen Überschwemmungen zu treffen.</p> <p>9. Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens sowohl die Ziele der Raumordnung zu beachten sind als auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen ist. Um Darlegung in der Begründung wird gebeten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Eine Aussage, ob bei der Umsetzung des B-Plans mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG gerechnet werden muss, ist zu ergänzen. Sollte die Möglichkeit hierzu bestehen, weisen wir auf die Notwendigkeit hin, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzustellen. Darüber hinaus sollte ein allgemeiner Hinweis, dass bei der Umsetzung des B-Planes nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen werden darf, ergänzt werden. Zu diesem Hinweis geben wir zu bedenken, dass dieser primär dazu dient, auf derzeit (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) nicht absehbare, in Zukunft aber möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Konflikte aufmerksam zu machen. Der Hinweis ist hingegen nicht geeignet, um die artenschutzrechtlich notwendige Behandlung im Aufstellungsverfahren des B-Plans vollständig durch Verschieben auf die Ebene der Vorhabenzulassung zu ersetzen.</p> <p>2. Wir bitten im Rahmen des Umweltberichts nachvollziehbar darzulegen, ob mit</p>	<p>6. Nach ständiger Rechtsprechung sind Regelungen, die Anlagen für Fremdwerbung unabhängig von ihrer Größe verbieten, regelmäßig wegen Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unwirksam. So werden die zulässigen Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung sowie auf die bauliche Anlage beschränkt.</p> <p>7. Die Festsetzung macht dahingehend Sinn, da die Tierausläufe viel Platz benötigen und diese nicht mit zur GRZ angerechnet werden und es sich dabei trotzdem um keine versiegelte Fläche handelt.</p> <p>8. Es wurden entsprechende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>9. Selbstverständlich wird dies in der Begründung ergänzt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Die Aussage, ob mit der Umsetzung des B-Plans mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG gerechnet werden muss wird ergänzt. Es wird folgender Satz aufgenommen: „Mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG wird nicht gerechnet“. Ebenfalls wird ein allgemeiner Hinweis ergänzt, dass die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>2. Aufgrund des frühen Verfahrensschritts ist noch kein Umweltbe-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>den vorgesehenen Änderungen Eingriffe einhergehen, für die ein Ausgleich erforderlich ist.</p> <p>3. Im bisherigen B-Plan ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine Feldholzinsel, im östlichen Teil eine Grünfläche mit Teich und Gehölzen festgesetzt. Unklar ist, warum die Umsetzung dieser Maßnahmen bislang nicht erfolgt ist. Der vorliegende Vorentwurf der Planung sieht abweichend von den bisherigen Festsetzungen nunmehr auf beiden Flächen die Anlage von Gehölzflächen vor. Zu den beiden Flächen haben wir folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Änderungen sollten - auch in qualitativer Hinsicht - in der Begründung dargelegt werden. • Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu klären und verbindlich zu regeln. • Die Flächen sollten ergänzend nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt werden - ggf. für die ehemalige Feldgehölzinsel nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. <p>4. Laut Begründung wird auf die bislang festgesetzte Pflanzliste sowie den hohen Detaillierungsgrad verzichtet, da hierfür keine Notwendigkeit bestehe. Mit der Anlage des Feldgehölzes war die Absicht verbunden, eine ökologisch relativ hochwertige Fläche zu schaffen. Dieses wird an den bisher festgesetzten Arten deutlich. Durch das Entfallen der Entwicklung dieser Fläche als „Feldgehölz“ sowie der bislang festgelegten Arten beide Flächen ist die Entwicklung hochwertiger Flächen nicht mehr gewährleistet. Wir regen daher an, zumindest für die beiden o.g. größeren Flächen Artenlisten zu ergänzen, die ausschließlich auf die Verwendung standortgerechter und zugleich heimischer Arten abstellen,. Entgegen der o.g. Intention, auf den hohen Detaillierungsgrad zu verzichten, werden in Festsetzung Nr. 4 Höhenbegrenzungen für verschiedene Pflanzungen aufgenommen. Wir regen an, die Notwendigkeit dieser, die natürliche Gehölzentwicklung einschränkenden Begrenzungen zu überprüfen und zu begründen. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass in der textlichen Festsetzung Bezug auf die „Feldgehölzinsel“ genommen wird, die jedoch im Planteil keine Entsprechung (mehr) hat. Die Sinnhaftigkeit der erfolgten Begrenzung für Bodendecker bitten wir zu überprüfen.</p> <p>5. Der in Festsetzung Nr. 4 aufgenommene Mindestanteil von Baum- und Strauchpflanzungen wird von uns grundsätzlich begrüßt. Sofern die in der Festsetzung genannten Höhenbegrenzungen auch für die Bäume gelten sollen, macht die Pflanzung von Bäumen aus unserer Sicht keinen Sinn. Wir bitten, diesen Aspekt zu prüfen und klar zu stellen. Artenlisten sowie eine Beschränkung auf standortgerechte und zugleich heimische Arten sollte ergänzt werden.</p>	<p>richt erstellt worden. Der Hinweis wird bei der Bearbeitung des Umweltberichts beachtet.</p> <p>3. Eine Begründung bezüglich der Änderungen der Grünflächen wird ergänzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bewusst weder als private noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. So handelt es sich stets um ein Teil der jeweiligen Grundstücksflächen und somit ist auch die Zuständigkeit hierfür geregelt. Der Teich war in der Planzeichnung nur als grafisches Element vorhanden und nicht in den textlichen Festsetzungen vorhanden. Somit kann hier zukünftig drauf verzichtet werden.</p> <p>4. Eine Pflanzliste wurde explizit nicht aufgenommen, da eine Vielzahl von heimischen und standortgerechten Gehölzen zur Verfügung steht, die durch eine Artenliste nicht eingeschränkt werden sollte. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzungen wurden komplett neu überarbeitet. Die Höhenbeschränkung muss aufgrund der Hochspannungsleitungen erhalten bleiben.</p> <p>5. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzungen wurden komplett neu überarbeitet. Unsere Stellungnahme bezüglich der Artenliste ist unter Punkt 4 der Abwägungstabelle zu finden.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>Untere Wasserbehörde Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweisen Rechnung getragen wird.</p> <p>Hochwasserschutz: Im Rahmen der Planung wurde erkannt, dass das Plangebiet nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G006 im Extremhochwasserfall sowie auch bei Deichversagen von einer Überschwemmungsgefahr auszugehen ist. Allerdings sind die hieraus erwachsenden Konsequenzen (u. a. hochwasser-angepasste Bauweise, Restriktionen in der Heizöllagerung), der §§ 78 b und 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Es ist daher zu ergänzen, dass die seit dem 01.01.2018 geltenden Vorschriften zu beachten sind. Hilfreich wäre zur Ausgestaltung sicherlich das konkrete Aufzeigen der entsprechenden gesetzlichen Erfordernisse.</p> <p>Wasserschutzgebiet: Das Flurstück Gemarkung Lampertheim, Flur 10, Flurstück 314, das von der Planung mit erfasst wird liegt in der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes 431-055. Die Verbote und Erfordernisse der Verordnung sind zu beachten. Die Grenzen des Wasserschutzgebietes innerhalb des Plans sind in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Niederschlagswasser: Da Bodenversiegelungen über das bisher vorhandene Maß der Bebauung geplant sind, ist auszuführen, in welcher Weise mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll.</p> <p>Abwasser: Häusliches Abwasser soll laut Punkt 3 der Begründung dem Hauptsammler zwischen Industrie- und Gewerbegebiet-Ost und dem Plangebiet zugeführt werden. Inwieweit die Kapazität für den Mehranfall an Abwasser ausreichend ist, bleibt in der Planung offen.</p>	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Hochwasserschutz. Es wurden entsprechende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Wasserschutzgebiet: Es wurden entsprechende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Wasserschutzgebiet wurde ebenfalls in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Niederschlagswasser: Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (hier GRZ) wurden bei der Bebauungsplanänderung nicht geändert. Somit ist keine höhere Bodenversiegelung als bisher zulässig.</p> <p>Abwasser: Wird überprüft und in der Begründung ergänzt.</p>

7.2 Abwägung – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2018 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 25.06.2018.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für den ländlichen Raum
 Arbeitsamt Darmstadt, Dienststelle Lampertheim
 Bauernverband Lampertheim
 Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg
 Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt
 Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden
 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen- Verteilerstelle Götz
 Evangelische Kirche, „Lukas Gemeinde“, Lampertheim
 Evangelische Kirche, „Martin- Luther Gemeinde“, Lampertheim
 Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Eczell
 Hessisches Forstamt, Lampertheim
 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
 Hessenwasser GmbH & Co. KG
 Kath. Kirchengemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim
 Kath. Kirchengemeinde „St. Andreas“, Lampertheim
 Kreislandwirt
 Magistrat der Stadt Bürstadt
 Magistrat der Stadt Heppenheim
 Magistrat der Stadt Lorsch
 Magistrat der Stadt Viernheim
 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar
 Ortsbauernverband Lampertheim, Gerd Knecht
 Ortslandwirt Lampertheim, Helmut Steinmetz
 Technisches Überwachungsamt, Darmstadt
 Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden
 Wasserverband Bürstadt
 Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Amprion GmbH	Keine Bedenken	
Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Keine Bedenken	
Deutsche Telekom T-Com	Weiterleitung/ keine Hinweise	
Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR), Worms	Keine Bedenken	
ENERGIERIED GmbH & Co. KG	Keine Bedenken	
GASCADE Gastransport GmbH (fr. Wingas)	Nicht betroffen	
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis	Keine Bedenken	
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Keine Bedenken	
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	Fristverlängerung/ keine Bedenken	

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung	Keine Bedenken	
Stadt Worms, Stadtverwaltung	Keine Bedenken	
Wasser- und Schifffahrtsamt, Mannheim	Keine Bedenken	

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim (25.06.2018)</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p><u>Zum Verfahren</u></p> <p>1. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Begründung weiter ausgearbeitet. So wird nunmehr in Kap. I 1.3 Übergeordnete Planungen ausgeführt, dass der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleintierhaltung" darstelle. Bei der "Änderung (des Bebauungsplans) hin zu einem sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kleintierhaltung und Vereinsnutzung", handelt es sich um eine gebietsverträgliche Erweiterung." Wie in der Begründung u. a. in Kap. I 1.2 ausgeführt wird, ist Ziel der Bebauungsplanänderung die "Sicherung der langfristigen Nutzung der Flächen, durch eine allgemeine Vereinsnutzung." Die Festsetzung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets "und Vereinsnutzung", die gemäß der Festsetzung A.1 unabhängig von Kleintierhaltung zulässig ist und im Plangebiet auch überwiegen darf, ist u. E. nicht mehr aus der o. g. Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt und würde daher eine Änderung des letzteren erfordern. Wir regen daher an, die Frage der Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans ggf. mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu erörtern.</p> <p><u>Zu den Planunterlagen</u></p> <p>2. Im Sonstigen Sondergebiet sollen Vereine im Sinne des Vereinsrechts zugelassen werden. Wir empfehlen zu prüfen, ob alle Vereinsformen (z.B. nicht wirtschaftliche Vereine gemäß § 21 BGB, wirtschaftliche Vereine gemäß § 22 BGB) zulässig sein sollen oder ob weitere Einschränkungen notwendig sind (auch im Hinblick auf Konflikte mit der Kleintierhaltung oder verkehrsintensivere Nutzungen, vgl. unsere Stellungnahme vom 11.1.2018).</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>1. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, da das Entwicklungsgebot nicht gegeben ist. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.</p> <p>2. Die textlichen Festsetzungen werden um die Zulässigkeit von nur nicht wirtschaftlichen Vereinen nach § 21 BGB ergänzt, um die möglichen Vereinsformen nochmals zu konkretisieren. Wirtschaftliche Vereine nach § 22 BGB sind entsprechend nicht zulässig. Weitere Einschränkungen sind nicht nötig, da uns keine Vereinsart bekannt ist, die im Konflikt mit der Kleintierhaltung darstellen könnte.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>3. In der Festsetzung A.6 werden die erforderlichen Endwuchshöhen von Pflanzungen im Bereich der Hochspannungsfreileitung geregelt. Demnach wären im direkten Umfeld bis zu 40 m zu den Strommasten Gehölze bis zu einer Höhe von 10 m zulässig (sowie weitere Höhenbeschränkungen). Dies entspricht nach unserem Verständnis nicht den in der Begründung aufgenommenen Forderungen der Stellungnahme von Amprion zu Maststandorten und Schutzstreifen. Wir bitten um Prüfung.</p> <p>4. Laut Festsetzung B.3 werden Werbeanlagen im Plangebiet (bislang ohne Beschränkung der Größe, Höhe, Anzahl, Verortung etc.) zugelassen unter Verweis auf eine Rechtsprechung, die uns nicht vorliegt. Wir bitten, die Erforderlichkeit dieser Festsetzung zu prüfen, da Werbeanlagen dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 HBO). Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein „Sonstiges Sondergebiet“, in dem Gewerbebetriebe („Stätte der Leistung“) gemäß der geplanten Zweckbestimmung und Art der Nutzung nicht vorgesehen bzw. zulässig sind. Insofern erscheint diese Festsetzung entbehrlich. Wir weisen darauf hin, dass Vereinsschilder hingegen als Hinweise generell zulässig sind.</p> <p>5. Gemäß Festsetzung B.1.1 sind im Plangebiet neben Flachdächern auch „Dächer bis maximal 25° Dachneigung“ zulässig. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots empfehlen wir zu konkretisieren, welche Dachformen dies umfasst, z.B. Pultdächer und/oder Satteldächer.</p> <p>6. Wir bitten in Kapitel 1.3 der Begründung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im FNP auch als „Freileitung mit Schutzstreifen oberirdisch“ sowie teilweise als „Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone IIIa“ dargestellt ist (gilt gleichfalls für den Umweltbericht, Seite 3). Wir regen daher an, neben der Freileitung auch deren Schutzstreifen im Plan nachrichtlich darzustellen.</p>	<p>3. Entsprechend der Stellungnahme der Amprion GmbH vom 09.01.2018 wären in der Tat im Schutzstreifen nur Anpflanzungen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 4 m möglich. Dieser Hinweis wurde allerdings durch die Stellungnahme der Amprion GmbH vom 11.01.2018 präzisiert. Die maximalen Endwuchshöhen der Festsetzungen A.6 entsprechen somit der überarbeiteten Stellungnahme der Amprion GmbH.</p> <p>4. Hinweisschilder sind in der Tat generell zulässig. Da die Hinweisschilder in der Regel allerdings häufig Fremdwerbung beinhalten und somit es nicht nur um ein reines Hinweisschild handelt, wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen als sinnvoll erachtet.</p> <p>5. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind mit der Dachneigung ausreichend bestimmt. Zusätzliche Festsetzungen der Dachformen sind städtebaulich nicht notwendig.</p> <p>6. Der Schutzstreifen wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>7. In der Planzeichnung befinden sich zwei der bestehenden Gebäude auf der Abgrenzungslinie für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, hier: der Firsthöhe. Wir bitten um Prüfung.</p> <p><u>Redaktionelles</u></p> <p>8. In Kapitel A.4 ist das Satzende des vorletzten Absatzes zu ergänzen.</p> <p>9. Wir bitten, die HBO als Rechtsgrundlage von Festsetzung B.4 zu verwenden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>1. Der in den Planteil aufgenommene Hinweis (Nr. 5) zu der notwendigen Beachtung des Artenschutzes ist aus unserer Sicht insgesamt etwas kurz gefasst. Zudem wird der Laie mit den „artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverboten des Bundesnaturschutzgesetzes“ ohne Nennung des Paragraphen nichts anfangen können.</p> <p>Wir regen daher an, folgende Formulierung als Hinweis in den Planteil aufzunehmen:</p> <p><i>„Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungs- arbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.“</i></p> <p><i>Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzli-</i></p>	<p>7. Die beiden Bestandsgebäude, hier: Stallungen, halten beide maximalen Firsthöhen ein. Die Abgrenzungslinie für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf zukünftige Planungen.</p> <p>8. Wird ergänzt.</p> <p>9. Die Rechtsgrundlage wird angepasst.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind allgemein verbindlich. Ein Bebauungsplan hebt nicht das Bundesnaturschutzgesetz aus – die entsprechenden Ver- und Gebote bleiben grundsätzlich bestehen und sind einzuhalten. Als Anstoßwirkung wird daher nur der erste Teil des vorgeschlagenen Hinweises aufgenommen:</p> <p><i>„Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungs- arbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.“</i></p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p><i>chen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.</i></p> <p><i>Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt“.</i></p> <p>Ergänzend zu obigem Text sollte bzgl. der notwendigen Abrissarbeiten das Erfordernis einer Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person ergänzt werden. Auch kann auf notwendige Kontrollen, mögliche zeitliche Verschiebungen sowie ggf. notwendige Genehmigungen hingewiesen werden. Einen Textvorschlag hierzu stellt die Untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.</p> <p>2. Auch um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, regen wir an, bzgl. zulässiger Rodungen von Gehölzen einen Hinweis auf die (eingeschränkten) Rodungszeiten vom 01.10. bis 28.02./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) im Plantext aufzunehmen bzw. die Einschränkung von Rodungszeiten als selbständige Festsetzung aufzunehmen.</p> <p><u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>3. Obwohl bereits ca. 95 % der Festsetzungen des bisherigen B-Planes ausgenutzt worden sind (Umweltbericht, S. 3), gibt es offensichtlich ein Umsetzungsdefizit bei den flächenhaften Anpflanzungen. Es ist nicht nachvollziehbar, wodurch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet werden soll, da eine klare Zuordnung zwischen baulicher Anlage und notwendigen Begrünungen nicht erkennbar ist. Sofern die Stadt lediglich dann Pflanzgebote erlässt, wenn Änderungen baulicher Anlagen erlässt (so lt. Umweltbericht, S. 8), kann angesichts des o.g. hohen Umsetzungsgrades bzgl. baulicher Anlagen nicht davon ausgegangen werden, dass es zu einer Umsetzung der bisher nicht realisierten Pflanzungen kommt. Wir regen an, die zeitnahe Realisierung der Pflanzgebote über den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den</p>	<p>Die Vorschriften bezüglich der Abrissarbeiten sind allgemeingültig und zudem derzeit nicht vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p> <p>2. Die Vorschriften bezüglich der Rodungszeiten sind allgemeingültig. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p> <p>3. Die Grundstücke werden vollständig verpachtet, wodurch die Zuständigkeit der Bepflanzungen bei den Pächtern. Um Umsetzungsdefizite bei der Begrünung der Flächen zu vermeiden, werden zukünftig Pflanzgebote in neuen Pachtverträgen aufgenommen.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>betreffenden Vereinen sicher zu stellen.</p> <p>4. Ausreichend dichte Pflanzungen sind Voraussetzung dafür, dass sich qualitativ hochwertige Gehölzbestände entwickeln, die die ihr zugeordneten Funktionen auch erfüllen können. Daher sollten für die festgesetzten Pflanzungen quantitative Angaben (z.B. Pflanzdichte, Pflanzabstände) festgelegt werden. Bezüglich der Randeingrünung sollte wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild auch die Mindestbreite bzw. Anzahl der Reihen definiert werden.</p> <p>5. Die Aufnahme einer Artenliste hatten wir bereits zum Vorentwurf angeregt. Die in der Begründung sowie in der Abwägung erfolgte Darlegung, eine Artenliste würde eine Einschränkung bedeuten, können wir nicht nachvollziehen. Eine Artenliste dient dazu, die für den Standort geeigneten und zugleich heimischen Gehölze zu benennen. Es handelt sich um eine Konkretisierung und Begrenzung auf das mögliche Spektrum, nicht jedoch um eine Einschränkung. Die Aufnahme einer Artenliste dient der Verwirklichung der Planintention und erleichtert zudem den Planvollzug.</p> <p>6. Da sich die in Nr. A.6 getroffene Festsetzung über die ausschließliche Verwendung „heimischer und standortgerechter Laubgehölze“ lediglich auf die Mindestbepflanzung bezieht, sollte hinsichtlich der darüber hinaus möglichen Anpflanzungen die Verwendung von Nadelgehölzen ausgeschlossen werden, da diese landschaftsuntypisch und nicht heimisch sind.</p> <p>7. Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden (siehe auch Bauvorlagenerlass).</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweisen Rechnung</p>	<p>4. Die quantitativen Angaben zu den Pflanzungen sind für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter A 6 und B 4 der textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Für die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Festsetzung um quantitative Angaben ergänzt.</p> <p>5. Wie bereits in der Stellungnahme zur frühen Beteiligung der TöB's nach § 4 Abs. 1 BauGB erläutert, haben Pflanzlisten eine einschränkende Wirkung. Bauherren und Architekten können sich bei der Stadt Lampertheim über heimische und standortgerechte Pflanzungen beraten lassen. Eine Aufnahme der Artenliste im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p> <p>6. Der Ausschluss von Nadelgehölzen im Plangebiet wird aufgenommen.</p> <p>7. Gemäß hessischem Bauvorlagenerlass ist bei bauaufsichtlichen Verfahren immer ein Freiflächenplan einzureichen, daher kann von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan abgesehen werden</p> <p>Untere Wasserbehörde</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>getragen wird.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Es fehlt weiterhin ein Hinweis, wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Da die eingetragenen Baufenster insgesamt größer sind als der Bestand, kann es durchaus zu einem höheren Anfall von abfließendem Regenwasser kommen.</p>	<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Aufgrund der gleichgebliebenen GRZ ist kein höherer Anfall von abfließenden Niederschlagswasser möglich als vor der Bebauungsplanänderung. Es ist zukünftig auch kein anderer Umgang mit dem Dachflächenwasser vorgesehen als bislang im Bestandsgebiet.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt: Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans, Konkretisierung der zulässigen Vereinsformen, Aufnahme der Hinweise zum Artenschutz, Aufnahme des Schutzstrafens im Plangebiet, Ergänzung der quantitativen Angaben zur Bepflanzung sowie die Ergänzung des Ausschlusses von Nadelgehölzen. Die übrigen Anregungen und Hinweise werden zurückgewiesen.</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt (27.06.2018)</p>	<p>Im gültigen Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen (RPS/RegFNP) 2010 ist der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Anschluss an ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gegen die geplante Festsetzung eines „Sondergebietes Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ im Bebauungsplan ohne den Bestandteil der „Grünfläche“ bestehen daher Bedenken, da die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen gemäß RPS/RegFNP 2010 innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat (Z3.4.1-3).</p> <p>Im FNP der Stadt Lampertheim von 1994 ist der geplante Änderungsbereich als „Grünfläche Kleintierhaltung“ dargestellt. Somit wäre eine Änderung des FNP erforderlich. Angesichts der beabsichtigten Sicherung der bereits vorhandenen Nutzung und keiner nennenswerten Auswei-</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Ausweisung eines Sondergebiets hat grundsätzlich in der Tat innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden und nicht innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“. Das „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan Südhessen/ Reg FNP kann in geringem Umfang nach Aussage des Regierungspräsidiums (Email vom 22.08.2018) für Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden. Aus Immissionsschutzgründen und auch weil es sich um eine langjährig bestehende Anlage in geeigneter Lage handelt, kann von der Lage in einem „Vorranggebiet Siedlung Planung“ abgesehen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist geprüft worden. Die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Vereinsnutzung ist nicht möglich, da eine allgemeine Vereinsnutzung nichts mit einer Grünfläche zu tun hat.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>tung der Versiegelung auf der Fläche von nur ca. 2,5 ha rege ich daher an, die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes zu prüfen, ob ggf. die Festsetzung als „Grünfläche Kleintierhaltung“, bei der in baulich untergeordnetem Maße Vereinsheime umfasst wären, ausreicht.</p> <p>Zu den naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p> <p>Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz (Fr. Scheufler, Tel.: 6034)</u></p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen „Wasserwerk Bürstädter Wald“ der Stadtwerke Worms. Die entsprechende Verordnung vom 24.02.1984 (StAnz. 12/1984 S. 611) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich der Wasserschutzgebietsverordnung zu konkretisieren.</p> <p>2. Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p> <p>3. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie</p>	<p>Zu Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</p> <p>1. Die Angaben zur Wasserschutzgebietsverordnung wurden ergänzt.</p> <p>2. Eine Versickerung ist nicht geplant.</p> <p>3. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan bereits vorhanden (siehe Textliche Festsetzungen Teil C.)</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>4. In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 4-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor.</p> <p><u>Bodenschutz (Hr. Frieß, Tel.: 3767)</u></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>4. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung kommt es lediglich zu einer Nutzungsänderung. Bauliche Änderungen sind nicht geplant.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>1. Ein entsprechender Hinweis wird in den Festsetzungen ergänzt.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>•Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Den Hinweisen zum Bodenschutz sowie zur Wasserschutzgebietsverordnung werden gefolgt. Alle weiteren Hinweise und Anregungen werden zurückgewiesen.</p>

7.3 Abwägung – Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2018 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.10.2018

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Regierungspräsidium Darmstadt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim (01.11.2018)</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p>Über unsere im Verfahren vorangegangenen Stellungnahmen hinaus erfolgen keine Hinweise oder Anregungen zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf. Da nunmehr geklärt wurde, dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und deren Planbereich daher "im Zuge einer nachträglichen Anpassung" als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll (Kap. 1.3), bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, sofern er vor der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden soll.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Da im Wesentlichen die Anregungen der Unteren Wasserbehörde in die Planung mit aufgenommen wurden, bestehen gegen die Fassung der erneuten Beteiligung keine grundlegenden Bedenken, soweit nachfolgende Anregungen Beachtung finden.</p> <p>In Bezug auf das zusätzlich anfallende Abwasser ist in Ziff. 3 der Begründung noch keine Schätzung angefügt worden. Kapazität und voraussichtlicher Abwassermehranfall wurden nicht abgeglichen.</p> <p>Unter 5 der Begründung findet das im südlichen Bereich des Bebauungsplans tangierte Wasserschutzgebiet Erwähnung. Von den Verboten und Erfordernissen der Wasserschutzgebietsverordnung sei der Bebauungsplan nicht betroffen. Hier ist sinnvollerweise zu ergänzen, dass die Verbote der Verordnung in diesem Bereich zu beachten sind. Vor allem bei Baumaßnahmen, die ja innerhalb der Baufenster möglich sind, ist auf Konformität zu achten. Bodeneingriffe oder der Umgang mit wasser-</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Schätzung bezüglich des zusätzlich anfallenden Abwassers ist nicht nötig, da es sich bei dem Gebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt und die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Nutzungsänderung beinhaltet. Eine dichtere Bebauung ist aufgrund der gleichgebliebenen Grundflächenzahl in dem Gebiet nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis, dass die Verbote und Erfordernisse der Wasserschutzgebietverordnung einzuhalten sind, ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C.3. des Bebauungsplans vorhanden. Ein weiterer Hinweis in der Begründung ist daher nicht erforderlich.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>gefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerung o. ä.) sind diesbezüglich durchaus relevant.</p> <p>Die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV) sind in jedem Fall zu beachten. Als allgemein wassergefährdend gelten ebenfalls tierische Ausscheidungsprodukte (i. S. v. „JGS“-Jauche, Gülle, Silagesickersäfte).</p> <p>Auch bildet die Zone III eines Wasserschutzgebietes das Einzugsgebiet einer Gewinnungsanlage ab, d. h. in diesem Bereich eintretende Stoffe können sich der Trinkwassergewinnungsanlage mitteilen. Darüber hinaus gilt, dass je mehr die Zone III versiegelt wird, umso geringer fällt in aller Regel das Wasserdargebot aus.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise des Kreises Bergstraße werden zurückgewiesen.</p>

7.4 Abwägung – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 09.05.2018 statt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

7.5 Abwägung – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 14.11.2018 statt. Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden

Teil II Umweltbericht**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2	Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	3
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	3
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...	4
2.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	4
2.2.2	Schutzgut Fläche und Boden	4
2.2.3	Schutzgut Wasser	4
2.2.4	Schutzgut Klima und Luft	5
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4	5
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	5
2.2.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	5
2.2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete	5
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.2.10	Schutzgut Mensch.....	6
2.2.11	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe	7
2.2.12	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	7
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
2.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	7
3.	Zusätzlichen Angaben.....	7
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	7
3.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring.....	8
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
3.4	Referenzliste / Quellen	8

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt östlich des Industrie- und Gewerbegebiets-Ost und verläuft - nördlich von der Boveristraße beginnend - nach Süden bis etwa in Höhe der Behringstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Gemarkung Lampertheim, Flur 10, Nrn. 302, 303, 314 sowie in Teilen Nr. 301 und 304 (Wegeparzellen).

Der wesentliche Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung eines "Gebietes für Kleintierhaltung" in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung". Ziel der Änderung ist die Sicherung der langfristigen Nutzung der Flächen.

Die zuvor im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,1 und 0,3 bleiben bei der Änderung unverändert. Die Baufelder bleiben ebenfalls im Wesentlichen bestehen. Lediglich kleinere Optimierungen für eine flexiblere Nutzung der Flächen wurden vorgenommen. So wurden Baugrenzen zur vorderen Erschließungsstraßen hin mit gleichem Abstand vereinheitlicht, da es keine städtebauliche Begründung für eine Differenzierung gibt. Da aber keine Erhöhung der zulässigen GRZ erfolgte, ist damit nur eine Verlagerung der möglichen baulichen Ausnutzung möglich.

Die Grünflächen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) sind aufgewertet, da erstmals quantitativ und qualitativ bestimmte Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt sind.

Umfang des Vorhabens:

Größe des Plangebietes	28.860 m ²
Größe der Baufelder	7.220 m ² (bislang ca. 6.400 qm)
Verkehrsfläche	3.773 m ²
Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot	4.026 m ²

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Hier sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen:

- Der Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB ist mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verbindlicher Teil des Bebauungsplanes geworden. Hierin ist auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB darzustellen und in Abhängigkeit zur Planung zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation sind ebenso zu benennen wie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.
- Für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren ist §1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) von Bedeutung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Berücksichtigt wurde dies durch die Beibehaltung der restriktiven Festsetzung der überbaubaren Fläche und GRZ.
- In § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es: "Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen

(...)."Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Berücksichtigung findet dieser Aspekt dadurch, dass durch die Bebauungsplanänderung eine vorhandene Bau- und Nutzfläche eine bessere Ausnutzung erfährt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans waren bislang sehr speziell auf bestimmte Vereinsnutzungen zugeschnitten, so dass ggfs. nicht mehr genutzte Flächen nicht in einem angemessenen Rahmen nachgenutzt werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist demnach die Sicherung der langfristigen Nutzung der Flächen durch eine allgemeine Vereinsnutzung im Sinne der Innenentwicklung.

- Die Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), z.B. hinsichtlich Arten- und Flächenschutz, sind zu berücksichtigen. Die diesbezügliche Betroffenheit des Plangebietes wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und benannt.
- In § 78b des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) heißt es: "(...) bei der Änderung von Bauleitplänen (...) sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen(...). Des Weiteren "sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden".

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Druckwassersichere Kellergeschosse, Rückstausicherungen gegen Wasser aus der Kanalisation) sind aufgenommen worden.

Fachplanungen

- Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ im Anschluss an ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt.
- Der Flächennutzungsplan (1994) der Stadt Lampertheim ist das Gebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Kleintierhaltung" festgelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, dass ausschließlich von den ansässigen Vereinen auf dem Gelände genutzt wird. Es ist zu ca. 95% entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgenutzt.

Die Fläche weist Bestandsgebäude in Form von Vereinsheimen sowie Stallungen auf. Ansonsten sind die Flächen weitestgehend versiegelungsfrei. Das Plangebiet ist ansonsten durch Grünflächen sowie unbefestigte Wege gekennzeichnet. Vereinzelt sind Sträucher in dem Gebiet vorhanden.

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden wurden über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt. Es liegen keine Informationen vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung verändert sich der Umweltzustand im Plangebiet selbst nicht. Die Flächen würden weiterhin im Wesentlichen durch Stallungen und deren Vereine genutzt werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Kleintierhaltung" zu "Kleintierhaltung und Vereinsnutzung". Damit erfolgt eine Umnutzung von Gebäuden, aber keine Neunutzung.

Die Vereinheitlichung / Erweiterung von Baufenstern greift nur auf Flächen zu, die entweder bislang schon bebaut sind oder zwischen Bebauung und Verkehrsfläche liegen und damit für von geringer Bedeutung für die Umwelt sind.

Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die nicht nach bisherigem Recht bereits zulässig sind.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Tier- und Pflanzenwelt als Bestandteile von Natur und Landschaft zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, um sie auf Dauer zu sichern.

Es sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete betroffen.

Vorhandene Grünflächen und Bepflanzungen werden durch ein Erhaltungsgebot des Bebauungsplans geschützt. Die Grünflächen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) sind im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sogar aufgewertet, da erstmals quantitativ und qualitativ bestimmte Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt sind.

Somit wären bei der Bebauungsplanänderung eher positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt zu erwarten, die aber erst greifen werden, wenn mit baulichen Änderungen auch ein Pflanzgebot ausgesprochen wird.

2.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Wie den vorangegangenen Abschnitten entnommen werden konnte, weist das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Fläche eine besonders gute Voraussetzung auf, da die Fläche des Plangebietes schon weitgehend von baulichen Anlagen eingenommen wird.

Das Schutzgut Boden ist von der Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht betroffen, da nicht von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auszugehen ist. Die GRZ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Somit wird auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen. Es entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird.

Wasserschutzgebiet Zone III a:

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet Worms - Zone III a. Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen. Die weitere Schutzzone kann bei Wassergewinnungsanlagen mit sehr großen Einzugsgebieten nochmals unterteilt werden (IIIA und IIIB bei Trinkwasser). Maßnahmen für den Bebauungsplan sind hieraus nicht abzuleiten.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet gemäß § 78b WHG. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Beeinträchtigung auf das Risiko-Überschwemmungsgebiet.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen des Schutzguts Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird.

Auch bedingt die Bebauungsplanänderung auch keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen werden keinerlei negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild haben. Mögliche weitere Bebauungen müssen so errichtet werden, dass diese sich in die Umgebung einfügen. Die Eingrünung des Gebietes bleibt durch das Erhaltungsgebot bestehen.

2.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die geplanten Maßnahmen werden keinerlei negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt haben, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 2.2.1 verwiesen.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht vorhanden.

NSG / LSG

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (gleichzeitig Naturschutzgebiet) ist der Lampertheimer Altrhein in rund 2,2 km westlicher Entfernung. Östlich des Plangebietes in ebenfalls etwa 1,2 km Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet Forehahi.

Natura 2000-Gebiete

Westlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet (VSG) 6316-401 "Lampertheimer Altrhein" (gleichzeitig FFH-Gebiet 6316-401) in einer Entfernung von ca. 2,2 km. Östlich des Siedlungskörpers von Lampertheim liegt das VSG 6417-450 "Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene" in etwa 1 km Entfernung.

Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes liegen weiterhin die FFH-Gebiete 6417-350 "Re-liktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn" sowie 6417-304 "Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen" in etwa 2,5 km Entfernung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet - Zone III A - der Stadtwerke Worms. Durch die Lage des Plangebietes ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete sowie der Wasserschutzgebiete zu rechnen.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter wie unter Denkmalschutz stehende architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht dokumentiert.

Beachtlich ist, dass das Plangebiet im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt. Es sind für Neubauten entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Sachgüter getroffen worden. Dabei ist berücksichtigt, dass eine maximale Überflutung von 0,5 m bei Art und Nutzung des Geländes von keinen relevanten Schäden an hohen Sachgütern auszugehen ist.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Leitungsschutzstreifen zweier Stromleitungen (380 KV und 110 KV Leitungen). Dementsprechend bedürfen alle Maßnahmen im Plangebiet die Zustimmung des Leitungsträgers. Näher als 10 m dürfen auch mit entsprechenden Schutzmaßnahmen keine Gebäude an die Masten heranrücken. Der Bauverbotsbereich dient zum Schutz fremder Anlagen z. B. bei einem Blitzeinschlag in die Freileitung. Bei einem solchen Blitzeinschlag kommt es zu erheblichen Anhebungen des elektrischen Potentials im Mastumfeld. Dadurch können bei elektrisch leitfähigen Gewerken wie Leitungen, Stahlmatten usw. Potentialverschleppungen und daraus resultierend Schäden hervorgerufen werden, die durch einen ausreichenden Abstand vermieden werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch entsprechende Einschränkungen der überbaubaren Flächen und der Nicht-Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als nicht erheblich bewertet.

2.2.10 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem Auswirkungen aufgrund möglicherweise erhöhter Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr zum Plangebiet hin zu erwarten. Von stärkerem Verkehrslärm ist allerdings nur auszugehen, wenn sich weitere Vereinsheime im Plangebiet ansiedeln würden. Da die Flächen aber bereits überwiegend bebaut sind, werden bei Wandlung in Flächen für Vereinsheime andere bauliche Anlagen und deren Nutzung reduziert, so dass sich nur Nutzungen verlagern, aber nicht erwartbar zunehmen.

Lediglich eine Fläche ist derzeit noch unbebaut, aber auch nach bisherigen Bebauungsplan überbaubar. Daher ist eine Nutzung dieser Fläche nicht durch die Bebauungsplanänderung bedingt.

Die mögliche Gebietsnutzung wird beschränkt auf Gebäude und Einrichtungen, die nur für vorübergehende Aufenthalte zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Damit ist dem Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen Rechnung getragen.

Die Auswirkungen eines möglichen Hochwassers auf das Schutzgut Mensch sind in Kap. I 4 der Begründung beschrieben. Aufgrund der maximalen Überflutung von 0,5 m bei Art und

Nutzung des Geländes ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher als nicht erheblich bewertet.

2.2.11 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine entsprechenden Auswirkungen indiziert.

2.2.12 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine entsprechenden Auswirkungen indiziert.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter ist die Bebauungsplanänderung nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, sind die geplanten Maßnahmen in dem Plangebiet nicht an anderen Standorten möglich.

Lediglich die mögliche Neuansiedelung von weiteren Vereinsheimen wäre ggf. an anderer Stelle möglich. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch bereits um eine, wenn auch stark eingeschränkte, Vereinsnutzung handelt, bietet es sich an, weitere Vereinsheime ebenfalls in dem Plangebiet anzusiedeln.

2.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine entsprechenden Auswirkungen indiziert.

3. Zusätzlichen Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung der bereits vorliegenden Planaussagen und Daten sowie auf eigenen Ortsbegehungen.

Zusätzliche Untersuchungen sowie Beurteilungen bedürfen es nicht.

Bei der Erhebung der Grundlagen und der Zusammenstellung der Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Da der Umweltbericht feststellt, dass insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

Allerdings wird die Stadt Lampertheim bei Änderung von baulichen Anlagen Pflanzgebote entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes festlegen. Des Weiteren sollen, um zukünftig Umsetzungsdefizite bei der Begrünung der Flächen zu vermeiden, Pflanzgebote in neuen Pachtverträgen aufgenommen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im unteren Heidengraben – 1. Änderung" umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das ausschließlich von den ansässigen Vereinen auf dem Gelände genutzt wird. Die Fläche weist punktuelle Vereinsgebäude auf und ist ansonsten durch Grünflächen und unbefestigten Wegen gekennzeichnet. Vereinzelt Sträucher sind in dem Gebiet vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist es, das stark eingeschränkte Gebiet für Kleintierhaltung in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung" umzuwandeln. Damit erfolgt lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung und keine neuen Eingriffe in die Umwelt.

Die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaftsbild sind durch die Planungen nicht betroffen. Auch sind keine sonstigen Umweltauswirkungen i.S. der nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Relevanzen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind damit nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste / Quellen

Zum Themenkomplex Bauen im Leitungsschutzstreifen erfolgte eine inhaltliche Abstimmung mit dem Leitungsträger: Amprion GmbH Dortmund über die Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB und anschließendem diversen Schriftverkehr.