



STADT LAMPERTHEIM

9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im unteren Heidengraben“

Begründung

Stand September 2021

Stadt Lampertheim

Magistrat der Stadt Lampertheim

Römerstraße 102
68623 Lampertheim

Teil I Ziel, Zweck und Auswirkungen

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	3
2. Lage des Plangebietes sowie Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.	4
3. Planungsvorlauf	5
3.1 Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Grundlagen	7
4.1 Bauliche Prägung des Gebiets und seiner Umgebung	7
4.2 Infrastruktur.....	8
4.3 Altlasten.....	8
4.4 Denkmalschutz/Bodendenkmäler.....	8
4.5 Belange des Kampfmittelräumdienstes	8
4.6 Hochwasserschutz.....	8
4.7 Wasserschutzgebiet.....	9
4.8 Immissionsschutz.....	9
4.9 Natura2000-Schutzgebiete	9
4.10 Artenschutz.....	9
5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	10
5.1 Bestand Flächennutzungsplan	10
5.2 Flächennutzungsplanänderung	10
6. Verfahrensablauf und Abwägungen.....	10

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 030-01 „Im unteren Heidengraben – 1. Änderung“ in Lampertheim schaffen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die bereits durchgeführte Bebauungsplanänderung den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes widerspricht und der Bebauungsplan folglich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Auslöser für die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan war die Auflösung und Standortaufgabe eines im Geltungsbereich ansässigen Vereins für Vogelfreunde. Aufgrund des engen Zuschnitts auf bestimmte Vereinsnutzungen bestand die Gefahr, dass Flächen nicht mehr in einem angemessenen Rahmen genutzt oder nachgenutzt werden können. Die Flächen, die bisher von Kleintierzuchtvereinen genutzt wurden, und dementsprechend in der Satzung des Bebauungsplans ausschließlich selbigen vorbehalten waren, sollen zukünftig auch für eine allgemeine Vereinsnutzung zur Verfügung stehen, indem das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ festgelegt wurde. Mit dieser Änderung beabsichtigt die Stadt Lampertheim die Sicherung des Gebiets infolge einer ständigen Nutzung der Flächen.

Für den Flächennutzungsplan sollen die betroffenen Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ dargestellt werden. Somit werden die planerischen Aussagen des Bebauungsplans nachträglich in die vorbereitende Bauleitplanung eingebunden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I, S.142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 VO des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I, S. 652), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290),
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz – HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, S. 211)
- Wasserhaushaltsgesetz (HWG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1408)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328, 1362)

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

Hinweise zum Verfahren

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Normalverfahren durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung wird als 9. Änderung mit der Bezeichnung „Im unteren Heidengraben“ geführt.

Scoping

Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Aufforderung hierzu erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

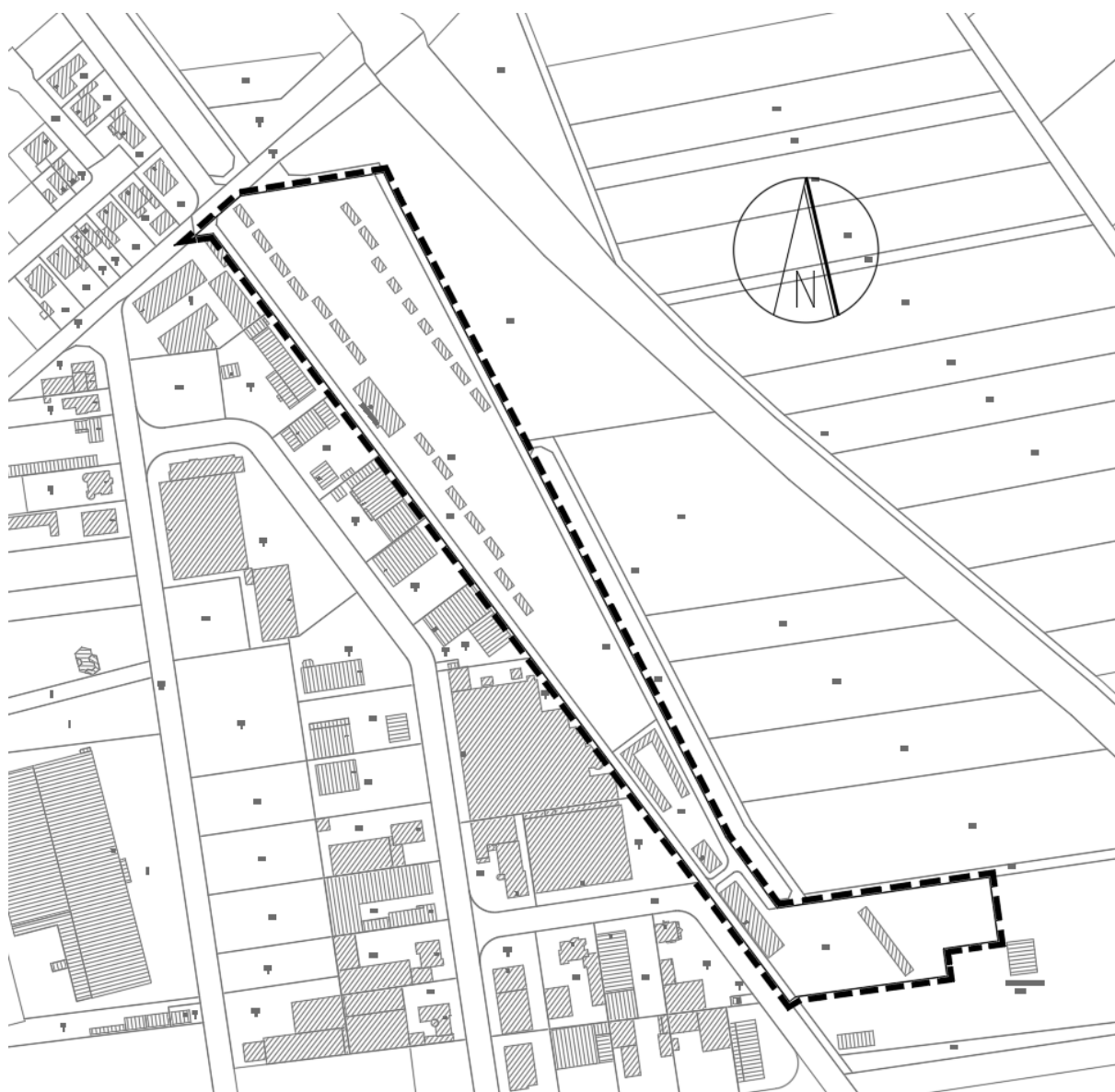
§ 2 Abs. 4 S. 5 ordnet an, dass, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll.

Da bereits für den Bebauungsplan Nr. 30-01 „Im unteren Heidengraben“ ein umfassender Umweltbericht für das Plangebiet aufgestellt wurde und keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind, wird dieser Umweltbericht inhaltlich ergänzt bzw. abgeändert und als Teil II selbständiger Bestandteil dieser Begründung.

2. Lage des Plangebietes sowie Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt östlich des Industrie- und Gewerbegebiet-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, Nr. 302, 303, 314 sowie in Teilen Nr. 301 und 304 (Wege und Straßen).

Abb. 1 Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung



Entwurf: Eigene Darstellung, Magistrat der Stadt Lampertheim, November 2019

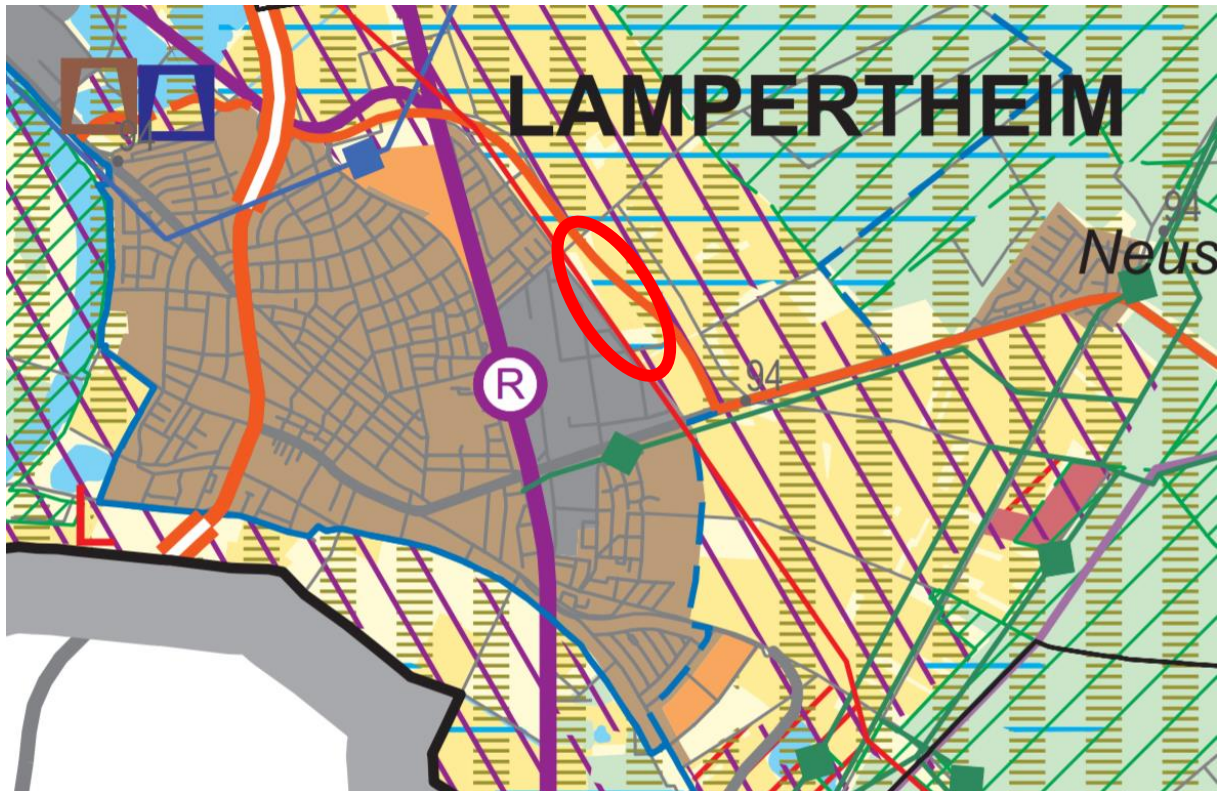
Quelle: Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 28.06.2019

3. Planungsvorlauf

3.1 Regionalplanung

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.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

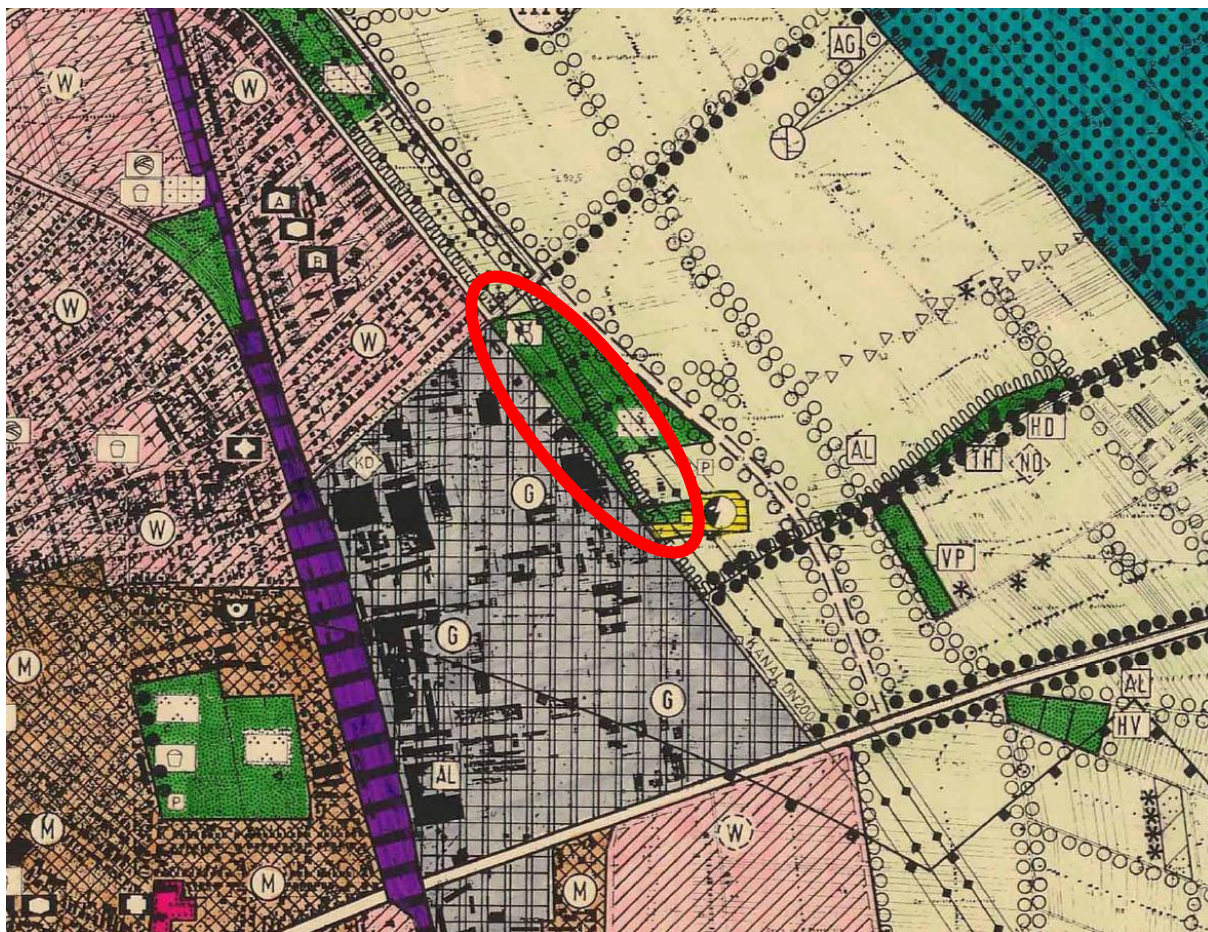


Entwurf: Eigene Darstellung, Magistrat der Stadt Lampertheim, Januar 2020
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, 2011

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (Rechtswirksam 05.03.1994) weist für den Geltungsbereich „Grünfläche Bestand, Zweckbestimmung: Kleintierzucht“ aus.

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1994



Entwurf: Eigene Darstellung, Magistrat der Stadt Lampertheim, Januar 2020
Quelle: Magistrat der Stadt Lampertheim, 1994

4. Grundlagen

4.1 Bauliche Prägung des Gebiets und seiner Umgebung

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet wird begrenzt durch die Boveristraße im Norden, die Gaußstraße im Westen, einem Betriebsgelände der RWE (Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG) im Süden und Landwirtschaftsflächen im Osten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Vereinsheime sowie Stallungen in offener Bauweise. Ansonsten sind die Flächen weitestgehend versiegelungsfrei und durch Grünflächen sowie unbefestigte Wege gekennzeichnet.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet der Kernstadt Lampertheim. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt auf der Ost- und Nordseite an die Feldflur an. Hier befinden sich (neben landwirtschaftlich genutzten Flächen) unmittelbar angrenzend naturschutzrechtliche Kompensationsflächen der Stadt Lampertheim mit ausgedehnten Gehölzbeständen. Die angrenzenden Flächen südlich des Plangebietes werden von der RWE genutzt.

4.2 Infrastruktur

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Versorgungsunternehmen EnergieRied. Auf Nachfrage bestätigt das Versorgungsunternehmen, dass die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h bei einem Fließdruck von mind. 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 h bei einem Radius von 300 m um das Plangebiet bereitgestellt werden kann.“

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.

4.3 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen der Stadt Lampertheim keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

4.4 Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnissen der Stadt Lampertheim keine geschützten Kulturgüter und keine Bodendenkmäler. Auch Hinweise auf Bodenfunde aus früherer Bautätigkeit liegen nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) 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.

4.5 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beim Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Hierbei wurde geäußert, dass nicht mit Bombenblindgängern und/oder sonstigen Munitionsbelastungen zu rechnen ist.

4.6 Hochwasserschutz

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

Des Weiteren ist der Geltungsbereich 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 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung bis zu einer Höhe von 0,5 m zu rechnen.

4.7 Wasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets (Flur 10, Flurstücke 314 sowie in Teilen 301, 303 und 304) befinden sich in Zone III a des festgesetzten Wasserschutzgebiets 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 Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Plangebiet einzuhalten. Die Kennzeichnung wird im Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Verordnung kann bei der Stadt Lampertheim eingesehen werden. Die Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) ist zu beachten und kann ebenfalls bei der Stadt Lampertheim eingesehen werden.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

4.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich grenzt zwar unmittelbar an das Gewerbegebiet der Kernstadt Lampertheim und es sind dementsprechend Immissionen auf das Gebiet zu erwarten, jedoch werden die Vereinsheime und Stallungen nur temporär genutzt und stellen insofern keine schutzbedürftige Nutzung dar.

Da sich östlich des Geltungsbereichs das Industrie- und Gewerbegebiet sowie nördlich und westlich Landwirtschaftsflächen und lediglich im Nordosten Wohnbebauung in der näheren Umgebung befinden, wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ein schalltechnischer Nachweis nicht für erforderlich erachtet, zumal das Gebiet bereits aktuell von Kleintierzuchtvereinen genutzt wird und zukünftig darüber hinaus einer allgemeinen Vereinsnutzung zugeführt werden soll. Mit hohen Emissionen ist daher nicht zu rechnen.

4.9 Natura2000-Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h., Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. Das in der Nähe befindliche VSG „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ liegt in einiger räumlicher Entfernung, sodass eine erhebliche Betroffenheit der Schutzziele und der im Schutzgebiet lebenden Arten durch die vorliegende Planung nicht erkennbar oder zu erwarten ist.

4.10 Artenschutz

Mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu rechnen, da der Anteil der versiegelten Flächen gleichbleibt. Der Bebauungsplan Nr. 30-01 „Im unteren Heidengraben“ wertet den Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund neuer Festsetzungen bezüglich Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf. Darüber hinaus ist mit keiner weiteren Versiegelung zu rechnen, da

mit der Bebauungsplanänderung lediglich eine Umnutzung, jedoch keine Erweiterung der baulichen Strukturen ermöglicht wurde.

5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Bestand Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim ist der von der Änderung betroffene Bereich als „Grünfläche Bestand, Zweckbestimmung: Kleintierzucht“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplanänderung

In Vorbereitung auf die bereits erfolgte Bebauungsplan-Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Grünfläche für Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ ist die Änderung der Darstellung des entsprechenden Flächennutzungsplan-Bereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kleintierhaltung und Vereinsnutzung“ erforderlich.

6. Verfahrensablauf und Abwägungen

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 23.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Lampertheimer Zeitung und in der Südhessen Morgen am 07.11.2020.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand aufgrund der Corona-19-Pandemie durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite der Stadt Lampertheim im Zeitraum vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2020 mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis 18.12.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Abwägung führten lediglich zu einer redaktionellen Änderung der Begründung und des Umweltberichts.

Förmliche Bürgerbeteiligung

Die förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand aufgrund der Corona-19-Pandemie durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite der Stadt Lampertheim im Zeitraum vom 22.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2021 mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis 27.08.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Abwägung führten zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanänderung.

Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in Ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX den Feststellungsbeschluss der 9. Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigungsvorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde beschlossen.