

Lampertheim vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129-00 „Ärztehaus Gleisdreieck“

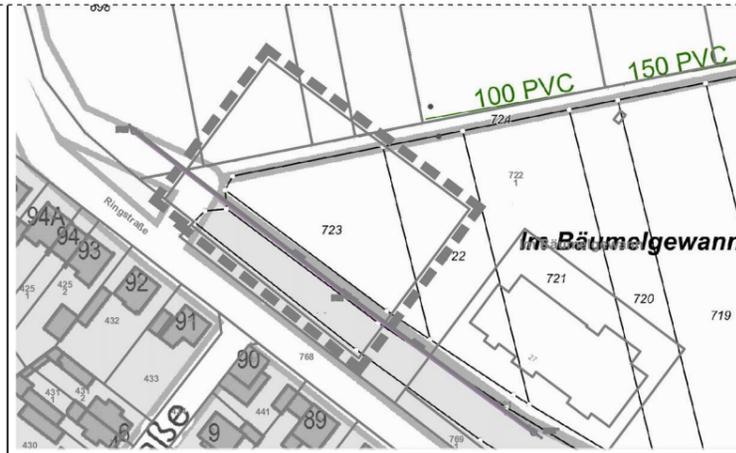
Auswertung der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Reihenfolge nach Erstellungsdatum

gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Fassung vom 29.08.2023

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Planungsbüro / Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Eisenbahn-Bundesamt	20.12.22	Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Landeseisenbahnaufsicht	21.12.22	Seitens der Landeseisenbahnaufsicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadt Worms	04.01.23	Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Amprion GmbH	06.01.23	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	EWR Netze GmbH	11.01.23	Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme. Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung. Im Geltungsbereich Ihrer Maßnahme sind keine Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Gemeinde Biblis	17.01.23	Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129-00 „Ärztehaus Gleisdreieck“ in Lampertheim werden Belange der Gemeinde Biblis nicht berührt. Insofern bestehen hier keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Stadt Mannheim	17.01.23	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Polizeipräsidium Hessen	18.01.23	zum vorliegenden B-Plan bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken. Der Bau eines Ärztehauses an den Rand eines geplanten Wohngebietes wird aus unserer Sicht ausdrücklich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Ich möchte Sie daher höflich bitten, meine Erreichbarkeiten an die Kommune / das Entwicklungsbüro, das mit der Erschließung des neuen Wohngebietes beauftragt sein wird, weiterzuleiten. Bei der konkreten Ausgestaltung von Neubaugebieten und auch in der vorhabenbezogenen Bauplanung sehen wir viele Themen, die wir gerne mit Hinweisen begleiten möchten. Die Polizeiliche Beratungsstelle berät darüber hinaus Bauträger kostenlos, neutral und unverbindlich zu gebäudetechnischen Sicherungsmaßnahmen und zum Perimeterschutz. Die Erreichbarkeiten der Polizeilichen Beratungsstelle zum Zweck der Weitergabe an Anwohner, bzw. den Vorhabenträger, lauten wie folgt: Beratungsstelle.PPSH@Polizei.Hessen.de Tel: 06151 – 969 – 40444.	Das Polizeipräsidium wird weiterhin am Verfahren beteiligt.	Zustimmung
9	IHK Darmstadt	20.01.23	Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

10	Energieried	23.01.23	<p>bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Projekt die folgenden Punkte:</p> <p>DVGW-Regelwerk Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere: GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen - Überpflanzungen sind ohne besondere Schutzmaßnahmen nicht zulässig -</p> <p>W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung W 400-1 (A) Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung</p> <p>9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre „Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“</p> <p>Lage der Versorgungsleitungen Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Löschwasser Für den im Bebauungsplan dargestellten Bereich kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Vorgaben der ENERGIERIED Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energiesied.de</p> <p>Hausanschlüsse Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher. Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unser Berater zur Verfügung: Herr Christian Ruh Tel.: 06206 – 9284 8293 E-Mail: christian.ruh@energiesied.de</p> <p>Grundbuchrechtliche Sicherung einer vorhandenen Trinkwasser-Hausanschlussleitung In Flur 6, Flurstück 722/1, Gemarkung Lampertheim, verläuft bereits die Trinkwasser-Hausanschlussleitung der Ringstraße 27. Da hier eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit erforderlich ist, bitten wir um eine notariell beglaubigte Eintragungsbewilligung. Das erforderliche Formular finden Sie auf unserer Internetseite: https://www.energiesied.de/hausanschluss/ Folgen Sie hier bitte den folgenden Punkten: „Informationen & Downloads“ „+ Informationen für Bauherren“ „Grundbuch-Eintragungsbewilligung-Formular 12.10.2021“ Bitte nehmen Sie diesbezüglich zeitnah Kontakt unserer Sachbearbeiterin auf: Frau Lena McFarland Tel.: 06206 – 9284 838</p>	<p>Dies sind keine Themen der Bauleitplanung. Die Einhaltung des Regelwerks sowie die Klärung der Details der technischen Erschließung erfolgt in der Erschließungsplanung. Die Stellungnahme wird dem Bauherren, bzw. dem ausführenden Architekten für zukünftige Abstimmungen übermittelt.</p> <p>Für die Sicherung der vorhandenen Trinkwasser-Hausanschlussleitung muss die genaue Lage bekannt sein und geklärt sein, ob die Leitung innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Der Kontakt zu Energieried wird diesbezüglich aufgenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Klarstellung/ Wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	-------------	----------	---	--	---

			E-Mail: lena.mcfarland@energierted.de		
11	Deutsche Flugsicherung	24.01.23	durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	24.01.23	über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die ausführenden Firmen werden gebeten Funde während der Bauarbeiten zu melden. Die Stellungnahme wird für weitere Verfahrensschritte verwendet. Eine erneute Beteiligung erfolgt nur bei Flächenänderungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zustimmung Zustimmung
13	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	25.01.23	wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Ärztehauses im Neubaugebiet „Gleisdreieck“ in Lampertheim geschaffen werden. Wir haben Ihre Planung aus Sicht der Flächennutzungsplanung für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim geprüft. Belange des Nachbarschaftsverbandes werden durch die Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14	Hessenwasser	23.01.26	Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129-00 „Ärztehaus Gleisdreieck“ außerhalb von Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke liegt. Anlagenteile, Grundstücke sowie Leitungs- und sonstige Anlagenrechte der Hessenwasser sind ebenfalls nicht betroffen. Allerdings teilen wir als Betriebs- und Geschäftsführer des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) mit, dass Anlagenteile sowie Leitungs- und sonstige Anlagenrechte des WHR betroffen sind, die zu berücksichtigen sind. Sicherung von Anlagen und Betrieb: Stellungnahme Hessenwasser GmbH und Co. KG: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Stellungnahme Wasserverband Hessisches Ried (WHR): Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich Rohrleitungsanlagen DN 100 bis DN 150 des WHR. Die Lage von Unterflurhydranten und deren Zuleitungen, muss vor-Ort mit einem Ansprechpartner der WHR-Anlagen abgestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Laut den übersendeten Planunterlagen reichen die Leitungen 100 PVC und 150 PVC nicht in das Plangebiet hinein. Es wird daher vorerst keine Betroffenheit gesehen. Der Sachverhalt wird dem Bauherren und ausführenden Architekten übermittelt um mit dem WHR Kontakt aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme / Zustimmung



Wichtige Hinweise:

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage, die Überdeckung und den Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen in Abstimmung mit den u. g. Ansprechpartnern erkunden (z. B. mittels Suchschachtungen) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen (OLG Köln, Versicherungsrecht 1987, 513). Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich auch aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5 und den Unfallverhütungsvorschriften.

Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten.

Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mindestens 0,50 m auszuführen.

Parallelverlegungen sind im Abstand von mindestens 1,0 m auszuführen. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Bei Erkundungsbohrungen sind sämtliche Bohr- und Schürfpunkte im Vorfeld in der Örtlichkeit zu markieren und bei einem Ortstermin freigegeben zu lassen.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitungen sicherzustellen, nehmen Sie bitte rechtzeitig und in jedem Fall vor Baubeginn Kontakt mit uns auf. Bei Nichtbeachtung behalten wir uns vor, Ihre Baumaßnahme unverzüglich einzustellen.

Ihre Ansprechpartner für die Anlagen des WHR sind:

Herr Uwe Felger Mobil: 0160 / 74461941
 Herr Christian Rippin: Mobil: 0160 / 90506498
 Festnetz: 069 / 25490-7413

Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“, die auch für den WHR gültig ist, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, senden Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung an uns zurück.

II. Grundstücksangelegenheiten, Leitungs- und Anlagenrechte

Eigene Flurstücke oder Leitungs- und sonstige Anlagenrechte der Hessenwasser sind nicht betroffen.

Die Hinweise und Kontakte werden dem Bauherren und ausführenden Architekten übermittelt. Sollten bei frühzeitigen Erkundungen Leitungen gefunden werden, die durch die Planung betroffen sind, können diese noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Planauskunft wird durch den Architekten bestätigt.

Wird zur Kenntnis genommen

Aus den übersendeten Unterlagen ist bisher keine Betroffenheit durch die Planung erkennbar.

Kenntnisnahme / Zustimmung

Zustimmung

Wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme / Zustimmung

		<p>Im angegebenen Bereich hat der Wasserverband Hessisches Ried Leitungs- und sonstige Anlagenrechte, die zu beachten sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Bei Fragen hierzu bzw. zur Abstimmung bitte mit: Herrn Dionysius (Liegenschaftsrechte), Tel.: 069 / 25490-2337 Herrn Hartmann-Stauder (Liegenschaftsrechte), Tel.: 069 / 25490-2506 in Verbindung setzen.</p> 	<p>Zur Klärung werden die Unterlagen und Kontakte an Bauherren und Architekten weitergeleitet.</p>	
<p>15 Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie</p>	<p>23.01.26</p>	<p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmal-schutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Lampertheim 52: Siedlungsfunde aus mehreren Epochen).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde mit der Archäologie Darmstadt erörtert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Korrektur/Zustimmung wird in die Festsetzungen übernommen.</p>

			<p>abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-liste7archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p>	<p>Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:</p> <p>Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung in Form einer geophysikalischen Prospektion ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma (https://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list) durchzuführen.</p> <p>Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.</p> <p>Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.</p> <p>Je nach Ergebnis wird das Verfahren fortgesetzt bzw. das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie über die Ergebnisse informiert und erneut beteiligt.</p>	
			<p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	Hessenmobil	03.02.23	<p>gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen. Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
17	Kreisausschuss	03.02.23	<p>Der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:</p> <p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Planzeichnung Zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit regen wir an den Plan –insbesondere Grenzabstände, Baufenster und Stellplatzflächenentsprechend zu vermaßen.</p> <p>Textliche Festsetzungen 3.1 Art der baulichen Nutzung Es soll ein Ärztehaus errichtet werden, in welchem Praxen mit entsprechenden Räumlichkeiten sowie eine Apotheke zulässig sein sollen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich, dass auch im 1. und 2. OG jeweils zwei Praxen geplant sind. Es ergibt sich weder aus den textlichen Festsetzungen noch aus der Begründung, welche Art von Praxen dort untergebracht werden sollen. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Bezeichnung „Ärztehaus“ auch tatsächlich nur Arztpraxen zulässig sind mit der Folge, dass z. B. eine Physiopraxis oder ein Labor, dass nicht zu einer Arztpraxis</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden Vermaßungen in die Bebauungsplanzeichnung ergänzt.</p> <p>Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind alle im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten, sowie um Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen zulässig. Die Textteile des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Nutzungen ergänzt und detailliert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Klarstellung/Zustimmung</p>

gehört, nicht zulässig sind. Im Zweifel regen wir an die Festsetzung entsprechend weiter zu fassen.		
<p>Begründung</p> <p>Als Anlass der Planung wird der Wunsch der Hausarztpraxis Dr. Seelinger & Kollegen genannt sich in diesem Bereich anzusiedeln. Der Wunsch eines privaten Bauherrn stellt indes keine städtebauliche Begründung dar. Auch muss begründet werden warum vorliegend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und kein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird. Weiterhin sind auch die sowohl im Plan- als auch im Textteil getroffenen Festsetzungen zu begründen. Es fehlen Betrachtungen zum Natur- und Immissionsschutz.</p>	<p>Die Begründung wird hinsichtlich des Grundes der Aufstellung und der Verfahrenswahl überarbeitet.</p> <p>Die Begründung der Festsetzung sowie die Betrachtung des Natur- und Immissionsschutzes werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p>	Zustimmung
<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen</p>	Die Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE wurde berücksichtigt.	Zustimmung
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Wesentliche Unterlagen in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Artenschutz) sind noch nicht Gegenstand des gegenwärtigen Vorentwurfs. Zu diesen Aspekten sowie zur rechtliche Sicherung geben wir nachfolgende Anregungen.</p> <p>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen</p> <p>1. Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s. o.) von wesentlicher Bedeutung. Daher regen wir an, den Bestand zu erfassen (Biotypenkartierung), textlich zu beschreiben und in einer maßstabsgerechten Karte darzustellen. Auf die Erfassung von Höhlenbäumen aufgrund ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz weisen wir hin.</p> <p>2. Bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes ist grundsätzlich von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen.</p> <p>3. Da die nur national geschützten Arten (im Unterschied zu den europarechtlich geschützten Arten) nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln.</p> <p>Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen</p> <p>4. Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Dies setzt voraus, dass geeignete Maßnahmen bei der Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans (gem. § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) ermittelt und rechtlich gesichert werden. Der vorliegende Vorentwurf sieht diesbezüglich noch keine Maßnahmen vor. Wir regen an, insbesondere folgende Aspekte zur Vermeidung/Minimierung zu prüfen und aufzunehmen (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Vermeidung einer Barrierewirkung durch Einzäunungen (Mindestbodenabstand 10 cm), Vermeidung von</p>	<p>Die Ergebnisse der Bestandserfassung (Biotypenkartierung) werden zum nächsten Verfahrensschritt im Umweltbericht textlich beschrieben und in einem Bestandsplan maßstabsgerecht dargestellt. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung (November 2022) und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Juli 2023) wurden durch das Büro Institut für Faunistik erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden abgearbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie von Baumpflanzungen sind bereits im Textteil enthalten. Die Festsetzung zur Vermeidung einer Barrierewirkung durch Einzäunung (Mindestbodenabstand 10 cm), Vorgaben zur Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag werden im Textteil ergänzt.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>

<p>„Lichtverschmutzung“ bei Außenbeleuchtung und Werbeanlagen (Strahlenspektrum < 3.000 Kelvin, Abstrahlgeometrie der Lichtquelle, bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung), Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen u.a.m.).</p> <p>Bilanzierung und Ausgleich bzw. sonstige Maßnahmen 5. Der Ausgleichsbedarf ist zu ermitteln. Für dessen Ermittlung empfehlen wir, die Kompensationsverordnung (KV) 2018 zu Grunde zu legen.</p> <p>6. Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).</p> <p>7. Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.</p> <p>Ausgleich (Erfordernis und fachliche Herleitung) 8. Maßnahmen für den Ausgleich sollten auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z. B. der Landschaftsplan der Stadt) hergeleitet werden. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung. Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen ist darzulegen. Dies erfordert auch eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc.</p> <p>9. Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.</p>	<p>Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Kompensationsverordnung (KV) 2018 zu Grunde gelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausgleichsbedarf wird zum nächsten Verfahrensschritt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung tabellarisch zusammengefasst sowie in einer Entwicklungskarte/Maßnahmenplan maßstabsgerecht dargestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planinternen Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt in einem Ausgleichsplan maßstabsgerecht dargestellt. Die planexternen Kompensationsmaßnahme Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ des Stadtwaldes wurde als Ökokontomaßnahme geplant, umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Artenschutz</p> <p>10. Im Aufstellungsverfahren des B-Planes ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG (i.d.F. v. 29.07.09) verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des B-Planes scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam. Sofern es begründete Hinweise (einschließlich Ergebnisse eigener Ermittlungen) gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung) erforderlich. Insbesondere Zauneidechsen könnten in dem Bereich aufgrund der strukturellen Gegebenheiten relevant sein, so dass wir von dem Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ausgehen.</p> <p>11. Für dessen Erstellung sowie zu weiteren Anforderungen geben wir folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte eng an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden. <input type="checkbox"/> Der Untersuchungsumfang ist - ausgehend von den Biotoptypen sowie dem möglichen Vorkommen relevanter Arten im Naturraum - nachvollziehbar abzuschichten. <input type="checkbox"/> In Abhängigkeit von den zu erwartenden planungsrelevanten Arten sowie den zu erwartenden Störwirkungen ist der Betrachtungsraum ggf. über den Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans hinaus auszudehnen. 	<p>Eine artenschutzrechtliche Einschätzung (November 2022) und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Untersuchung der Betroffenheit von Zauneidechsen (Juli 2023) wurden durch das Büro Institut für Faunistik erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden abgearbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p> <p>Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt. Die Anforderung wurde bei der Erstellung des Artenschutzgutachtens berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zustimmung</p>

<p><input type="checkbox"/> Notwendige Maßnahmen (z.B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen.</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Umsetzung des B-Plans funktional wirksam sein. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher einzuplanen.</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind i.d.R. durch ein (artenschutzrechtliches) Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Institut für Faunistik, Juli 2023) erläutert. Die Umsetzung der Maßnahmen hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Darstellung des Umsetzungsverantwortlichen erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Institut für Faunistik, Juli 2023) in einer Karte dargestellt und wurden durch das Gutachterbüro als geeignet eingestuft. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Monitoring über drei Jahre ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Institut für Faunistik, Juni 2023) als Maßnahme festgelegt.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>
<p>Zu den Festsetzungen und Hinweisen Zu den bereits getroffenen Festsetzungen und Hinweisen geben wir folgende Anregungen:</p> <p>12. zu Festsetzung Nr. 4.6: Wir bitten zu ergänzen, dass nicht überbaute Grundstücksfreiflächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind (auch unabhängig von der getroffenen Vorgabe „zu mindestens 25%“). Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sollte als unzulässig benannt werden.</p> <p>13. zu Festsetzung Nr. 4.6: Die Pflanzenliste stellt keine abschließende Artenauswahl dar, so dass nicht ausschließlich heimische und (zugleich) standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Dies ist aus unserer Sicht auch nicht erforderlich. Allerdings sollten Nadelgehölze sowie Kirschlorbeer von einer Verwendung ausgeschlossen werden (oder bei Nadelgehölzen auf einen geringen Anteil begrenzt werden).</p> <p>14. zu Hinweis Nr. 5.1 Laut Hinweis Nr. 5.1 soll „Das Artenschutzgutachten ...“ Bestandteil des B-Plans werden. Wir weisen darauf hin, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB zu sichern sind (siehe unten). Die erforderliche Verbindlichkeit kann nicht über eine „nachrichtliche Übernahme“ bzw. einen „Hinweis“ gemäß Kap. 5 des Festsetzungsteils erreicht werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Maßnahmen werden zudem in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht</p> <p>Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs und ggf. notwendiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen geben wir folgende Hinweise:</p> <p>15. Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.</p> <p>16. Neben der rechtlichen Sicherung sind seitens der planaufstellenden Stadt auch die Verfügbarkeit der Flächen sowie die (rechtzeitige) Umsetzung zu gewährleisten, damit bei Planaufstellung von der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden kann.</p> <p>17. Wir weisen darauf hin, dass für die Umsetzung des Ausgleichs sowie der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken erfolgt, primär die Stadt verantwortlich ist.</p>	<p>Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.</p> <p>Die Umsetzung und die dafür zu nutzenden Flächen werden im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>18. Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.</p>	<p>Der Umfang, die Häufigkeit und die Dauer der Herstellungs- und Funktionskontrollen werden zum nächsten Verfahrensschritt im Umweltbericht dargelegt.</p>	<p>Zustimmung</p>
<p>Untere Wasserbehörde Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserrechtlicher, wasserwirtschaftlicher sowie bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweisen Rechnung getragen wird.</p> <p>Grundwasserhaltungen In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.</p> <p>Geothermie Soweit die Nutzung von oberflächennaher Geothermie im der Ausführung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, ist anzumerken, dass für das Plangebiet ein hydrogeologisch ungünstiger Standort ausgewiesen wird. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hess. Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Da es sich um hydrogeologisch um ein Gebiet mit einer wesentlichen d. h. weiträumigen Grundwasserstockwerkstrennung handelt, ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen. Grundsätzlich ist für die Nutzung von Erdwärme ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>Bodenschutz Für die Flurstücke 722/1 und 698 ist im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) unter der Altis-Nummer 431.013.020-001.668 eine Altlastenabtragung eingetragen. Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen. Der Punkt 5.5 „Altlasten“ der Textlichen Festsetzungen ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Wir bitten um die Aufnahme der Folgenden Information in den B-Plan:</p> <p>Für das Ein- und Aufbringen von externem Material gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)1), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden. <input type="checkbox"/> Oberhalb 89,40 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) eingebaut werden. <input type="checkbox"/> Oberhalb 89,40 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) eingebaut werden. <input type="checkbox"/> Unterhalb 89,40 m üNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden. <input type="checkbox"/> In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner 	<p>Wird in den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium wurde beteiligt. Der Punkt 5.5 wird angepasst.</p> <p>Die Information wird unter Punkt 5.10. in den Hinweisen in die Bauungsplanunterlagen übernommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p>

<p>gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.</p> <p>Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.</p> <p>Niederschlagswasser Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlage ist mit 88,40 m ü NN anzugeben. Die Sohle der Versickerungsanlage darf daher nicht tiefer als 89,40 m ü NN zum Liegen kommen.</p>	<p>Wird in die Hinweise übernommen</p> <p>Wird in die Festsetzungen übernommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p>
<p>Landwirtschaft Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ein Ärztehaus in der Stadt Lampertheim geschaffen werden. Im Regionalplan Süd sind diese Flächen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einer „Fernwasserleitung“ und im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wohnbaufläche Planung“ ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.446 m².</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird es kritisch beurteilt, wenn Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen werden. Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Die betroffenen Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzt. Sie sind gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt, so dass sich diese mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lassen. Vor Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen sollten zunächst innerörtliche Alternativen geprüft werden. Für die Bevölkerung ist von erheblichen Vorteil, wenn ein Ärztehaus zentral erreichbar ist.</p> <p>Sollte die Planung trotz unserer Bedenken umgesetzt werden, sind die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.</p>	<p>Die Abgrenzung ist im Regionalplan nicht flächenscharf. Die nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind vorwiegend als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung Planung. Der Großteil des Plangebiets wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Lediglich rund 20% der Fläche sind Ackerfläche. Die restliche Fläche ist brachgefallen und verbuscht.</p> <p>Das trifft in Bezug auf das Bauvorhaben auf ca. 20% der Fläche bzw. rund 650 qm des Plangebiets zu, so dass dieser Belang als von untergeordneter Bedeutung zu bewerten ist.</p> <p>Im Rahmen der Projektentwicklung des Ärztehauses zwischen Investor und Magistrat erfolgte eine Standortüberprüfung. Im Stadtgebiet Lampertheim gibt es keine alternativ nutzbare Fläche. Zudem besteht bereits die Planung zur Erweiterung der Wohnbebauung auf des gesamte Areal Gleisdreieck. Diese Planung wird aktuell vorangetrieben und wird dann ein neues Stadtquartier bilden, in welches das Ärztehaus integriert ist. Die Standortwahl ist daher geprüft und mit der zukünftigen städtebaulichen Gesamtentwicklung abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Klarstellung</p> <p>Klarstellung</p> <p>Klarstellung</p> <p>Klarstellung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gefahrenabwehr - Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung.</p>		

<p>Zu den allgemeinen Angaben Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum baulichen Brandschutz – Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB sowie zur DIN 14090. - Wir empfehlen, die DIN 14090 und Anhang HE 1 H-VV TB in die zum Thema Erschließung verfassten Textstellen in den textlichen Festsetzungen einzufügen. - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlichrechtlich gesichert sein. - Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen auf § 5 HBO.</p> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum abwehrenden Brandschutz – Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 10) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. - Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).</p> <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zu Abweichungen / Erleichterungen Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zitierte Rechtsquellen – Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 - Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) - vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises</p> <p>Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung wurden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies ist Sache der Baugenehmigungsplanung. Die Einhaltung der angeführten Rechtsvorschriften und Normen muss im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Der Brandschutz wird im Rahmen der Objektplanung im Detail ausgearbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird in die Hinweise aufgenommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wurde vom Versorger Energieried bestätigt (siehe Stellungnahme 10)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweis zum Bebauungsplankataster Kreis Bergstraße (Bürger-GIS) Im Zuge der Digitalisierung und Archivierung der Bauleitpläne empfiehlt die Arbeitsgruppe GIS Kreis Bergstraße, bei Planänderungsstufen möglichst den Ursprungsplan unter Einbeziehung der bereits in Kraft getretenen Änderungen auszufertigen. Mit dieser Praxis der Einarbeitung der textlichen oder/und geographischen Änderungen</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan ist nicht digitalisiert. Zudem wird in naher Zukunft für das gesamte Areal des Gleisdreiecks neues Baurecht geschaffen. In diesem Zuge könnte der vorliegende Bebauungsplan integriert werden.</p>	<p>Klarstellung</p>

			<p>in den Gesamtplan erhält u. a. der Benutzer des Bürger-GIS die von ihm gewünschte Auskunft zu den z. Zt. geltenden örtlichen baurechtlichen Baubestimmungen anhand eines Planexemplars. Die Einbeziehung des Ursprungsplans und evtl. vorliegenden Änderungen sind ggf. mit zusätzlichen Kosten und Verfahrensschritten verbunden. Bei dem digital erstellten Bauleitplan minimieren sich jedoch in der Regel die Aufwendungen für künftige Plan(änderungs)prozesse.</p> <p>Des Weiteren bitten wir, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne/Flächennutzungspläne, wie im "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" formuliert, neben dem herkömmlichen Papierexemplar als Datenupload zur Verfügung zu stellen. Die weiteren Anforderungen können unserem Pflichtenheft entnommen werden, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreisbergstrasse.de/bauleitplanungskataster/</p>	Die Planunterlagen werden entsprechend des Pflichtenheftes digital zur Verfügung gestellt.	Zustimmung
18	Regierungspräsidium Darmstadt	03.02.2023	<p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Neubaugebiet „Gleisdreieck“ ist der Neubau eines Ärztehauses sowie einer Apotheke vorgesehen.</p> <p>Die geplante Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung Planung. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 - StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p> <hr/> <p>Zum o.a. Bebauungsplanvorentwurf nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>1. Deckungsnachweis Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Ärztehaus dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p>2. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet Das geplante Ärztehaus befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes.</p> <p>3. Versickerung von Niederschlagswasser 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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Deckungsnachweis wird durch das planende Architekturbüro erbracht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Planung der Versickerung berücksichtigt und in die Planunterlagen mit aufgenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>

<p>mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p> <p>4. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans 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 einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>5. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden 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 Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.</p> <p>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>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Bodengutachten Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft MBH vom 20.09.2022 sind die entsprechenden Untersuchungen bereits durchgeführt und Empfehlungen zur Ausführung der Gründung erarbeitet worden.</p> <p>Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>
<p>Oberflächengewässer Hinweis: 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 den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann. Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. 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 wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherren, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an den Architekten weitergeleitet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die entsprechenden Gebiete werden in die Planzeichnung übernommen, der Hinweis in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Zustimmung</p>
<p>Abwasser Das Plangebiet ist ca. 3.446 m² groß und zurzeit unbebaut. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für den Neubau eines Ärztehauses geschaffen werden. Zur Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers enthält der Vorentwurf keine Angaben. Bei der erforderlichen Überarbeitung und Ergänzung des Vorentwurfes bzgl. der Schmutzwasserentwässerung sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung ist folgendes zu beachten: Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gemäß § 37 (4) HWG ist Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, zu verwerten.</p> <p>Aufgrund der rechtlichen Vorgaben des WHG und HWG sind bei der Entwässerungsplanung folgende Prioritätsstufen zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abflussreduzierung durch wasserdurchlässige Befestigungen und Dachbegrünung 2. Regenwassernutzung 3. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken 4. Semizentrale bzw. Zentrale Versickerung von Niederschlagswasser 5. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer 6. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Regenwasserkanal 7. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Mischwasserkanal <p>Werden Maßnahmen höherer Priorität nicht erbracht, ist dies zu begründen und kann ggfs. zur Unzulässigkeit von Einzelvorhaben führen. Weitere Informationen dazu in der Fachinformation „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“ und der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ des HMUKLV.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der Erlaubnis und darf nach den gesetzlichen Vorgaben (WHG § 57) nur erteilt werden, wenn die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich und gewässerverträglich ist. Bei Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Bei Einleitung des anfallenden Abwassers in die vorhandenen Entwässerungsanlagen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu überprüfen und ggfs. nachzuweisen. Der vorliegende Vorentwurf ist um Angaben zur Schmutzwasserentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ergänzen.</p>	<p>Die Behandlung des Niederschlagswassers wird in Punkt 4.5 in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Festsetzung wird hinsichtlich des Schmutzwassers ergänzt. Die Festsetzungen werden entsprechend der Hinweise ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerung in ein Gewässer ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Entwurf wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>
<p>Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Nachsorgender Bodenschutz</p>		

<p>In dem beigefügten ALTIS Info-Blatt sind Untersuchungen genannt, die mir nur teilweise im Vorgang IV/Da 41.5 6361 -3327- vorliegen. Die Untersuchungen 1996/97 bezogen sich auf das Untersuchungsgebiet der ehem. Gleistrasse ab der Querung Jahnstraße bis zur heutigen Ringstraße 25. Das Industriegleis wird vermutlich diesem Verlauf entlang der Ringstraße weiter gefolgt sein, dazu liegen aber keine Untersuchungen vor.</p> <p>Im Bereich der zwischenzeitlich errichteten Kita auf dem Grundstück Ringstraße 27 wurden im Rahmen des Bauverfahrens offensichtlich Boden-Untersuchungen durchgeführt, die in FIS AG eingetragen sind, mir aber nicht vorliegen.</p> <p>Im Rahmen des Bauvorhabens „Ärztelhaus“ wurden keine Boden-Untersuchungen vorgelegt. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen mir für das Grundstück Flur 6, Nr. 722/1 nicht vor.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).</p> <p>Die Stadt Lampertheim habe ich aufgefordert, mir die Untersuchungsergebnisse im Zusammenhang mit dem Neubau der Kita für meinen o. g. Vorgang zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft MBH vom 20.09.2022) erstellt. Hinweise auf Bodenbelastungen ergaben sich nicht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Textteil ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodenziele 1. Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen 2. Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) 3. Vorbelastungen Boden 3. Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nach-sorgender Bodenschutz) 4. Zusammenfassende Bewertung Boden 4. Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes 5. Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung 6. Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand 7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung 7. Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung 8. Erarbeitung einer Bilanzierung 9. Ableitung des Kompensationsbedarfs 	<p>Die Behandlung des Schutzguts Boden wird im Rahmen des Umweltberichts in Anlehnung an die Anlage 1 BauGB abgearbeitet.</p>	<p>Zustimmung</p>

<p>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes 10. Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs 9. Bodenausgleichsmaßnahmen 10. Planungsalternativen Boden 11. Darstellung von Planungsalternativen 11. Monitoring Boden 12. Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen 12. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Immissionsschutz Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes, keine Bedenken bestehen. Ich rege jedoch an, dass die Nutzung der Solarenergie nicht nur empfohlen wird, sondern zu einem festgelegten Prozentsatz der Dachfläche in der textlichen Festsetzung gefordert wird.</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass mindesten 40% der technisch nutzbaren Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de . Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt.	Klarstellung
19	Behindertenbeirat	25.01.23	Die beigefügten Unterlagen sind aus unserer Sicht nicht zu beanstanden, wobei noch ein paar wesentliche Punkte im Bereich der Barrierefreiheit (z.B. Parkplätze für Rollstuhlfahrer) und klar erkennbare Maße (z.B. der Türbreiten, Behindertentoilette) fehlen. Der Bauherr hat hier aber schon Kontakt zum Behindertenbeirat aufgenommen und wir werden dann bei der detaillierten Umsetzung mit einbezogen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	NABU Lampertheim	21.01.2023	Die vorliegende Stellungnahme zum o.g. Bauleitverfahren erfolgt im Auftrag der beiden anerkannten Naturschutzverbände „Bund für Umwelt und Naturschutz“ (BUND) und „Naturschutzbund“ (NABU), beide Landesverband Hessen. Wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen und für die Beteiligung am Bauleitverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Situation des Plangebiets Das Planungsgebiet befindet sich an der südwestlichen Seite der Ringstraße im Randbereich des neuen Wohngebietes „Gleisdreieck“. Es ist nach der Kindertagesstätte erst das zweite Grundstück, das bebaut wird und somit eine gewisse Vorbildfunktion für die Weiterentwicklung und ökologische Ausgestaltung des gesamten künftigen Wohngebietes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Das künftige Baugrundstück stellt sich z.Zt. als ausgeräumte Wiesenbrache dar mit nur wenigen naturnahen Strukturen. Die wichtigste und augenfälligste Struktur ist der über 20m lange und 3m breite Gehölzstreifen zwischen Ringstraße und dem eigentlichen Planungsgebiet. Die Baumgruppe befindet sich auf städtischem Gelände außerhalb des Planungsgebietes und ist damit nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Allerdings steht die geplante Rodung im ursächlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugrundstücks. Im Lageplan zum BP wird die Baumgruppe nicht mehr dargestellt. Für uns haben die Bäume eine wichtige Lebensraumfunktion. Deshalb werden wir uns bei der Stadtverwaltung Lampertheim dafür einsetzen, dass die Baumgruppe – wenn möglich – erhalten bleibt.	Die Baumgruppe befindet sich zum Teil im Plangebiet. Ein Erhalt der Baumgruppe ist nach aktueller Planung des Bauvorhabens nicht umsetzbar. Zur Minimierung des Eingriffs sind Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechend ausgeglichen.	Klarstellung Zurückweisung
			Gesetzlich geschützte Tierarten Im Plangebiet sind aufgrund fehlender natürlicher Strukturen und jahrelanger Nutzung keine europäisch geschützte Tierarten nach FFH- und Vogelschutz- Richtlinien zu erwarten. Für den Feldhamster bietet die Grasfläche mit ihrem dichten Bewuchs weder einen geeigneten Lebensraum noch ein ausreichendes Nahrungshabitat. Bei zwei Probe-Begehungen im Januar 2023 konnten keine Hinweise auf mögliche Hamsterbauten (Fall- und Gleitröhren) entdeckt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen, einer nach BNatSchG geschützten Tierart, ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen und Versteckmöglichkeiten (Sträucher, liegendes Totholz) eher unwahrscheinlich, aber aufgrund das unebenden Geländes mit Sandhügeln nicht auszuschließen. Um sicherzustellen, dass das Grundstück frei von Zauneidechsen ist, sollte es vor den Ausgrabungen abgesucht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung (November 2022) und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Untersuchung der Betroffenheit von Zauneidechsen (Juli 2023) wurden durch das Büro Institut für Faunistik erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden abgearbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Zustimmung

			<p>Blumenwiese statt Rasenfläche Wir bitten zu prüfen, ob ein Teil der ausgewiesenen Grünflächen als „Blühwiese“ oder „Blühstreifen“ angelegt werden kann. Dafür würde sich z.B. die Grundstücksecke gegenüber der Kita anbieten. Blühflächen sind i.d.R. weniger pflegeintensiv als Rasenflächen, da sie nur 1-2 mal im Jahr gemäht werden müssen, aber für viele Insekten und damit auch für Vögel sind sie eine wichtige Nahrungsgrundlage. Geeignetes Saatgut, das sowohl an den Trockenstandort als auch an die heimische Insektenwelt angepasst ist, gibt es im Handel. Wichtig bei der Auswahl der Mischung. Zwei- bis mehrjährige statt einjährige Blütenpflanzen und einheimische Wildblumen anstelle von exotischen Zierpflanzen. Bodenbelag aus Schotter oder Kies ist unzulässig.</p>	<p>Es wird ein Pflanzgebot zur flächigen Ansaat einer Blumenwiese aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung wird ergänzt und Kies- und Schotterabdeckungen ausgeschlossen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zustimmung</p>
			<p>Außenbeleuchtung Falsch montierte oder zu helle Lampen im Außenbereich stellen für viele Tiere eine permanente Störung, für Insekten sogar eine tödliche Gefahr dar. Zum Schutz von Insekten wie Nachtfaltern, aber auch von Vögeln und Fledermäusen sind hier deshalb ausschließlich Lampen mit geringem UV-Anteil (LED-Leuchten) und warmweißem bis gelblichem Licht zu verwenden. Farbtemperatur bis 2.700 Kelvin. Die Lampen sollten so eingestellt werden, dass sie nicht nach oben in die Baumkronen gerichtet sind, sondern nach unten strahlen. Statt Bäume, Sträucher oder Fassaden sollten gezielt Gehwege, Eingänge oder Treppenaufgänge beleuchtet werden. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder sollte die Beleuchtungszeit begrenzt werden. Weitere Hinweise finden sich in § 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB.</p>	<p>Eine textliche Festsetzung zur Außenbeleuchtung wird ergänzt.</p>	<p>Zustimmung</p>

Aufgestellt: Esslingen, 29.08.2023, ME/CR

Project GmbH