

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2019 bzw. 29.04.2019 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.05.2019. Alle Anträge auf Fristverlängerung wurden gewährt, so dass alle Stellungnahmen in die Abwägung eingehen konnten.

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
 Bundesvermögensamt, Frankfurt
 Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden
 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen- Verteilerstelle Götz
 Deutsche Telekom
 e-netz, Darmstadt
 Evangelische Kirche, „Martin- Luther Gemeinde“, Lampertheim
 Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
 Hessenwasser GmbH & Co. KG
 Kath. Kirchengemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim
 Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
 Kreislandwirt Glaser
 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
 Magistrat der Stadt Bürstadt
 Magistrat der Stadt Heppenheim
 Magistrat der Stadt Lorsch
 Magistrat der Stadt Viernheim
 Ortslandwirt Lampertheim, Karl-Heinz-Schmidt, Lampertheim
 Ortslandwirt Lampertheim, Helmut Haas, Rosengarten
 Regierungspräsidium Darmstadt
 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden
 Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung
 Technisches Überwachungsamt, Darmstadt
 Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden
 Verband Region Rhein-Neckar
 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH VRN Mannheim
 Wirtschafts- und Gewerbevereinigung e.V.
 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 - 6.5.2019	Nicht betroffen	
GASCADE Gastransport GmbH (fr. Wingas) - 9.5.2019	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen	
Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim - 16.05.2019	Keine Anregungen	
Stadt Mannheim - 7.5.2019	Keine Bedenken	
Stadt Worms, Stadtverwaltung - 7.5.2019	Nicht betroffen	
Unitymedia - 22.5.2019	Keine Einwände	

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>Amt für Bodenmanagement Heppenheim (3.05.2019)</p>	<p>Hinweis, dass die künftig öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt zu überführen sind. Anregung die Bodenordnung als Baulandumlegung durchzuführen. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Flächen werden selbstverständlich in das Eigentum der Stadt übertragen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen - sind aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Baulandumlegung ist in Planung.</p>
<p>Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt und Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar (28.05.2019)</p>	<p>Das geplante Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ stellt mit seinen 20,6 ha Fläche nicht nur einen weiteren Verlust der landwirtschaftlichen Anbaufläche, sondern auch einen erheblichen Lebensraumverlust für die heimische Tierwelt dar.</p> <p>Auch wenn Sie im Umweltbericht S. 17 mit Recht darauf hinweisen, dass das Plangebiet aufgrund der intensiven Ackernutzung „derzeit nur einen geringen Biotopwert aufweist“, geht mit der Nutzungsänderung potenzieller Lebensraum verloren. Besonders betroffen die Vögel der offenen Feldflur wie Rebhuhn, Feldlerche, Fasan und Wiesenschafstelze.</p> <p>Das Rebhuhn, Charaktervogel der offenen Feldflur, ist als Bodenbrüter besonders von den Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft betroffen. So bietet die ausgeräumte Landschaft entlang der Wormser Landstraße kaum noch Versteckmöglichkeiten oder genügend Nahrungshabitate. Waren es 2015/2016 noch 3 – 4 Einzeltiere, so konnten wir in 2018 keine Beobachtungen mehr machen. Der letzte Nachweis durch das artenschutzrechtliche Gutachten von nur noch 1 Exemplar zeigt, dass die Population kurz vor dem Erlöschen steht.</p> <p>Um das zu verhindern, sollten daher schnellstmöglich Maßnahmen ergriffen werden, um die vorhandene Restpopulation zu erhalten und wenn möglich zu stabilisieren. Dazu gehört die Bereitstellung einer geeigneten Fläche mit einem Mix aus Heckenstreifen, Brachflächen und Kräutersäumen, die dem Rebhuhn ganzjährig Nahrung und Deckung bieten.</p> <p>Die Feldlerche leidet ähnlich wie das Rebhuhn unter den Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft. Wir konnten in den vergangenen Wochen nur noch wenige Tiere bei der Nahrungssuche beobachten. Die derzeitige Ackernutzung mit ihrer lückigen Vegetation kommt den Tieren bei der Nahrungssuche entgegen. Was ihr fehlt, sind Brachflächen sowie Saum- und Blühstreifen, wo sie genügend Insekten zur Aufzucht ihrer Brut findet.</p> <p>Die Feldlerche ist besonders auf größere störungsfreie Flächen angewiesen. Durch die</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde überarbeitet und ergänzt. Dabei wurde auch spezifisch auf Rebhuhn und Feldlerche eingegangen. Demnach ist das Plangebiet kein geeignetes Bruthabitat für heimische Bodenbrüter. Durch den Gemüseanbau liegen die Flächen im Frühjahr lange brach und sind ohne Deckung. Im Sommer erfolgt oft unmittelbar nach der Erste eine zweite Einsaat, so dass ein erfolgreiches Brutgeschehen kaum nachvollziehbar ist. Darüber hinaus meidet insbesondere die Feldlerche die Nähe zu vertikalen Strukturen zum Teil auf mehrere hundert Metern. Wesentlich günstigere Bruthabitate liegen daher in den weiten offenen Fluren Richtung Lampertheim - Rosengarten und Bürstadt. Das Rebhuhn wurde nur einmal beobachtet. Weitere Nachweise und Sich-</p>

Ausbreitung des Gewerbegebietes wird ihr Lebensraum weiter eingeengt, so dass mit weiterer Bestandsabnahme zu rechnen ist.

Beide genannten Vogelarten stehen auf der Roten Liste der am meisten bedrohten Brutvogelarten in Deutschland und Hessen und sind akut vom Aussterben bedroht.

Leider gehen die Planungsunterlagen wie auch das artenschutzfachliche Gutachten kaum auf die beiden Arten ein. Ein halbwegs gleichwertiger Ausgleich für die Lebensraumverluste findet nicht statt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen halten wir deshalb für unzureichend und nicht angemessen.

Einige Bemerkungen zu den geplanten Ausgleichsflächen:

1. Ein Großteil des Ausgleichs findet innerhalb des künftigen Gewerbegebietes statt. Die großzügige Durchgrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen, privaten Grünflächen, dienen zusammen mit der „visuellen Eingrünung des neu entstandenen Ortsrandes“ mehr der optischen Aufwertung des Gebietes. Ihre Bedeutung für die Artenvielfalt ist jedoch gering. So ist auch im Umweltbericht nur die Rede von „Sekundärbiotopen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel“, wobei es sich bei den Vögeln eher um Ubiquisten (Allerweltsvögel) und Kulturfolger handelt. Eine besondere Rolle spielt die Zauneidechse, die sicher von den Grünflächen und besonders von den Versickerungsmulden profitiert. Die geplanten Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz dieser Tierart wird von uns ausdrücklich begrüßt. Dies ist wohl

tungen gelangen, auch mit Hilfe von Klangattrappen nicht. Potenziell geeignete Strukturen für diese Art finden sich im Plangebiet kaum - allenfalls im Randbereich. Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebietes sind aus vorgenannten Gründen auszuschließen.

Da kein Lebensraumverlust vorhanden ist, ist ein Ausgleich auch nicht erforderlich.

Dennoch wurde geprüft, ob umgebende Flächen - in Besitz der Stadt - als Habitat geeignet wären. Städtische Flächen liegen im Bereich Sauwert: *Nach einer Schnellanalyse zeigt sich, dass die Flächen nicht groß genug sind, um die Abstandsforderungen zu erfüllen. Die Kreise haben jeweils 50 bzw. 25 m Radien. Es gelten 25 m für Feldwege und 50 m für Bäume, Hecken, Strommasten.*



	<p>aber der Tatsache geschuldet, dass es sich hier um eine europaweit geschützte Tierart handelt, die nach § 45 BNatSchG einen besonderen Schutzstatus genießt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die von Ihnen vorgeschlagene Kompensationsfläche südlich des Stefangrabens erscheint mir ihren 1,7 ha als Ersatzfläche ideal. Besonders begrüßen wir die vorgesehenen wassertechnischen Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserfroschpopulation. Für die angesprochenen Vogelarten der offenen Feldflur ist die Fläche weniger ideal. Die Lage direkt an der Straße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Industriegelände der BASF erscheint sie eher geeignet als Lebensraum für weniger störungs- und lärmempfindliche Kulturfolger, als für empfindliche Bodenbrüter. 3. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Lampertheimer Wald und im Bruch durch Flächenstilllegung sehen wir sehr kritisch. Für den Naturschutz gilt der Grundsatz, dass Ausgleichsmaßnahmen möglichst in räumlicher Nähe des Eingriffs statt zu finden haben. Beide Waldbereiche liegen etwa 6 km von der Eingriffsfläche entfernt und stellen völlig unterschiedliche Ökosysteme dar. Während die Populationen der Waldvögel als relativ stabil bezeichnet werden, befinden sich im Gegensatz dazu die Offenlandbewohner im freien Fall. <p>Schließlich noch der Hinweis, dass die von der Bahn favorisierte Bahntrasse der ICE-Neubaustrecke keine 100 m von dieser Waldfläche entfernt vorbei geführt werden soll, was sich negativ auf die zu schützenden Waldtiere (Waldvögel und Fledermäuse) auswirken wird.</p>	<p>Aus den Vorgaben zur Eingriffsregelung in den §§ 18 und 19 BNatSchG heraus ergibt sich ein zwingender Bedarf die Eingriffswirkungen von Vorhaben durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Aufgrund ständig wachsender Konflikte bezüglich der Flächenverfügbarkeit gestaltet sich die praktische Umsetzung dieser Vorgaben zunehmend schwierig. Um dem entgegen zu wirken, können seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2010 gemäß § 16 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch gezielt bevorratet werden (Stichwort Ökokonto).</p> <p>Voraussetzung seitens des Baurechtes ist der § 200a BauGB, der den Zwang zum räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich lockert: Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 umfassen auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.</p> <p>Das Modell des Ökokontos stellt Möglichkeiten dar, den in § 8a Abs.1 BNatSchG geforderten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu realisieren. Das Ökokonto basiert im Gegensatz zur klassischen Eingriffsregelung nicht auf dem Wiedergutmachungsprinzip, sondern auf dem Vorleistungsprinzip. Im Vergleich zur klassischen Eingriffsregelung bietet dieses Konzept u.a. auch natur- und artenschutzrechtliche Vorteile: Bisher wurden bei Eingriffen entwickelte Strukturen beseitigt, während durch die Ausgleichsmaßnahmen nur junge Strukturen geschaffen werden konnten, die sich dann erst entwickeln mussten ("Time-lag-Effekt"). Durch einen vorzeitigen Ausgleich haben die geschaffenen Strukturen die Möglichkeit, sich zu entwickeln und zu wachsen, bevor der Eingriff stattfindet. Diese Entwicklungen können sich als ökologischer "Zinsgewinn" auch auf das Ökokonto niederschlagen, was deshalb auch einen Anreiz darstellt, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst lange vor dem Eingriff durchzuführen, um einen maximalen "Zinsgewinn" zu erzielen.</p> <p>Zum BP Wormser Landstraße:</p>
--	--	---

	<p>Statt der naturschutzfachlichen Kompensation im Wald, schlagen wir deshalb eine Ersatzfläche in der Feldflur nördlich des Eingriffsgeländes vor.</p> <p>Nördlich des Rottlachgrabens liegt eine etwa 1 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich laut Aussage hiesiger Landwirte im Besitz der Hessischen Landgesellschaft (HLG) befindet.</p> <p>In der lokalen Agenda21-Gruppe „Naturschutz, Landwirtschaft und Ressourcen“ wurde der Vorschlag gemacht, diese Fläche mit der Kompensationsfläche südlich des Stefangrabens zu tauschen.</p> <p>Der Vorteil dieser Fläche: Sie liegt zentral in der offenen Feldflur mit genügend großem Abstand zur Wormser Landstraße und ist nur über zwei mit Gras bewachsenen Feldwegen erreichbar. Die Tiere der Feldflur wie Feldhase und Rebhuhn leben so relativ störungsfrei und können sich nach allen Seiten hin ausbreiten.</p> <p>Allerdings müssten die nötigen Strukturen geschaffen werden, um besonders den bodenbrütenden Vögeln ganzjährig Nahrung und Deckung zu bieten. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung der Wegraine und Ackerrandstreifen • Anlage eines Heckenstreifens als Deckungs- und Versteckmöglichkeit für Rebhühner • Schaffung von Blühstreifen oder eines Kräutersaumes als Nahrungsgrundlage • Vertiefung und Verbreiterung des Rottlachgrabens als Versteck und Wanderkorridor für Wildtiere. Verbreiterung des Randstreifens und Maßnahmen zum Erhalt der Schilfflächen entlang des Grabens. • Verzicht auf „ordnungsgemäße“ Grabenräumung, wenn dadurch – wie im Umweltbericht geschildert – Brutreviere zerstört werden • Landwirtschaftsbegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft <p>Sollte die HLG nicht bereit sein, die Fläche zu veräußern, fordern wir die Stadt auf, eine Ersatzfläche für den Lebensraumverlust der bedrohten Feldvogelarten möglichst nahe des</p>	<p>In der Abwägung der unterschiedlichen Belange und Flächenansprüche war zu berücksichtigen, dass es zu keiner Doppelbelastung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch einerseits die Eingriffsvorhaben und andererseits die dazu notwendigen Kompensationsmaßnahmen kommen soll. Daher wurde durch die Stadt Lampertheim beschlossen die naturschutzrechtliche Kompensation aus dem Ökokonto "auszubuchen". Entscheidend dabei war auch, dass das geplante Gewerbegebiet bereits in großem Umfang öffentliche - naturnah ausgestaltete - Grünflächen beinhaltet und somit ca.75% der naturschutzrechtlichen Kompensation bereits im Gebiet selbst stattfindet.</p> <p>Die Fläche der Hessischen Landgesellschaft liegt im geplanten 3. Bauabschnitt und ist daher als Ausgleichsfläche ungeeignet. Sie wird vom Fachgutachter der sAP aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Abstandsansprüchen zu vertikalen Strukturen (siehe oben) auch nicht für geeignet angesehen.</p> <p>Da kein Lebensraumverlust vorhanden ist, ist ein Ausgleich auch nicht erforderlich. Die Forderung kann nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfüllt werden.</p>
--	---	--

	<p>Eingriffgebietes zu erwerben.</p> <p>Zum Schluss noch ein Hinweis zur Erfassung der Avifauna. Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan jeweils S. 8, wird die Anzahl der erfassten Vogelarten im Plangebiet mit 33 angegeben, im artenschutzrechtlichen Prüfbericht auf S. 28 dagegen mit 39. Wir bitten Sie, die Zahlen zu korrigieren bzw. anzugleichen.</p>	<p>Die Zahlen werden korrigiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird ergänzt und überarbeitet. Die Anregungen hinsichtlich der Nichtinanspruchnahme des Ökokontos und Verlagerung der Kompensationsfläche auf landwirtschaftliche Nutzfläche werden zurückgewiesen.</p>
<p>Eisenbahn Bundesamt EBA, Frankfurt - 13.5.2019</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ich habe die Landeseisenbahnaufsicht des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt über Ihre Planung informiert, die ihrerseits keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorbringt. 2. Ich empfehle Ihnen, die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen. 	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Deutsche Bahn AG hat bereits in Scoping Termin mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden, da sie betroffene Bahnstrecke nicht mehr der DB, sondern der Ciba gehört. Daher erübrigt sich eine weitere Beteiligung im Verfahren. Die Ciba bzw. heute BASF ist kein TÖB und kann daher im Verfahren nicht offiziell gehört werden. Die kompletten Planunterlagen wurden jedoch außerhalb des Verfahrens an die BASF versandt mit der Bitte um Stellungnahme. Eine Antwort erfolgt nicht.</p>
<p>Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR), Worms - 29.5.2019 und 19.07.2019</p>	<p>Mit Datum vom 29.05.2019 wurden fristgerecht nur Leitungspläne zugesandt. Mit Datum vom 19.07.2019 erfolgte die fachliche Stellungnahme:</p> <p>Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.</p> <p>Der Planbereich wird von Versorgungsanlagen tangiert, auf die entsprechend Rücksicht zu nehmen ist. Bestandspläne wurden übersandt.</p> <p>Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.</p> <p>Als Mindestabstände sind 0,2 - 0,4 m, bei Wassertransportleitungen (HW) und Gas-Hochdruckleitung (HGD) 1,5 m angegeben, die Schutzstreifen beiderseits der Leitungsmitte betragen 1,5 - 10 m - je nach Leitungsart.</p> <p>Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Stellungnahme ist zwar verfristet eingegangen, wird aber dennoch berücksichtigt.</p> <p>Die von der EWR mitgeteilten - vorhandenen - Leitungen sind in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. Sie liegen in öffentlichen Grünflächen, so dass eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p> <p>Die übrigen Hinweise betreffen die Bauausführung, nicht die Bauleitplanung. Da die Bauausführung über die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG (SEL) erfolgen wird, kann aber bereits zugesichert werden, dass die Anregungen der EWR entsprechend berücksichtigt werden.</p>

	<p>Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussungen dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen oder Sonderbaumaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.</p> <p>Bauunternehmen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne anzufordern.</p> <p>Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie muss eine weitere Trafostation errichtet werden. Wir haben Ihnen dazu in Ihrem Lageplan unseren Wunschstandort einkennzeichnet und bitten darum, dort eine Fläche von 7,00 m x 5,00 m für uns vorzusehen. Die entsprechende Fläche würden wir dann von Ihnen erwerben wollen. Die Transformatorstation muss jederzeit für uns aus dem öffentlichen Raum zugänglich sein.</p> <p>Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein</p> <p>Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrasse ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck oder Bodenaustrocknungen und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.</p> <p>Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.</p> <p>Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefen-</p>	<p>Mit der EWR wurde zwischenzeitlich der gewünschte und erforderliche Standort besprochen. Ein entsprechendes Grundstück wird in den Bebauungsplan aufgenommen und als Fläche für Versorgungseinrichtungen festgesetzt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen aufgenommen.</p>
--	---	---

	lage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen der EWR werden in den Bebauungsplan - soweit sie diesen betreffen - vollumfänglich aufgenommen.
ENERGIERIED GmbH & Co. KG (22.05.2019)	Die Inhalte der Begründung unter Punkt 6.9. Versorgung werden bestätigt. Ergänzend sind im Rahmen der Planungsarbeiten die folgenden Punkte zu beachten: <u>DVGW-Regelwerk</u> Alle relevanten Bereiche des Regelwerks (Gas und Wasser) sind einzuhalten, insbesondere: <u>DVGW GW 125</u> Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen à Überplanungen von Trinkwasser- oder Erdgasleitungen sind zu vermeiden <u>DVGW W 400-1 (A)</u> Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung 9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre à „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.“ Die Asphaltdecke sollte daher erst aufgebracht werden, wenn ein Großteil der Grundstücke bebaut ist. Dadurch kann gewährleistet werden, dass bei Verlegungen von neuen Hausanschlussleitungen die Straße nicht wieder aufgebrochen werden muss. <u>Erdgasversorgung</u> Es ist vorgesehen, das Baugebiet an das Erdgasnetz der ENERGIERIED anzuschließen. Der Netzdruck wird um die 90 mbar betragen. <u>Planauskünfte</u> Im Anhang finden Sie die aktuellen Planauskünfte (Gas und Trinkwasser), einen Hydrantenplan und das dazugehörige Merkblatt.	Stellungnahme der Verwaltung: Wie bereits von der ENERGIERIED aufgeführt sind die Regelwerke im Rahmen der Planungsarbeiten (hier: Planung der Erschließungsanlagen) zu beachten. Sie sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell (30.05.2019)	Die HGON schließt sich der Stellungnahme von NABU Lampertheim und dem BUND Kreisverband vom 28.5.2019 zum o.g. Bebauungsplan an. Ergänzend möchten wir nur auf zwei Details hinweisen: 1. bei den Grünanlagen im geplanten Industriegebiet sollte auf exotische Gehölze - konkret: die Herzblättrige Erle <i>Ainus cordata</i> - grundsätzlich verzichtet werden. 2. der geplante "Verzicht" auf eine wirtschaftliche Nutzung von Waldflächen stellt de facto keinen Ausgleich für die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung dar (Verlust von Lebensräumen, Bodenversiegelung etc.) und wird von uns abgelehnt. Zu Punkt 1: Auf die Anpflanzung von exotischen Gehölzarten, wie im Bebauungsplan vorgesehen die Herzblättrige Erle <i>Ainus cordata</i> sollte grundsätzlich verzichtet werden. Es besteht immer das Risiko, dass sich solche Arten spontan ausbreiten und einheimische Arten verdrängen.	Stellungnahme der Verwaltung: Es wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des NABU verwiesen. Die textlichen Festsetzungen setzen keine Pflanzart fest. Die angesprochene Neophytenproblematik wird von der Stadt Lampertheim sehr ernst genommen. Allerdings sind spontane Ausbreitungen bei <i>Ainus cordata</i> nicht bekannt. Dem Hinweis auf alternative einheimische Baumarten kann

	<p>Gerade in Lampertheim wird dies deutlich am Beispiel der Späten Traubenkirsche <i>Prunus serotina</i>, die sich in den Riedwäldern in katastrophalem Ausmaß ausbreitet und zur Gefahr für verschiedene seltene Arten wird, oder des Eschenahorns <i>Acer negundo</i>, der sich in den Rheinauen nur schwer zurückdrängen lässt. Da diese Arten in die heimischen Ökosysteme nicht integriert sind tragen sie zum Rückgang heimischer Arten unmittelbar bei und gefährden die Artenvielfalt nachhaltig. Um ähnliche Probleme zu vermeiden sollte auf exotische Gehölze prophylaktisch verzichtet werden! Es gibt als Alternative heimische Gehölzarten.</p> <p>Zu Punkt2: Aus dem Bebauungsplan: "Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft... innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann [Deswegen soll ein] Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen..." Dazu sollen etwa 4,8 ha eines mit Pappeln aufgeforsteten Bruchwaldes "stillgelegt" werden. Alternativ wurde überlegt, ein Eichenaltholz im VSG 6417-450 "Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene" aus der Nutzung zu nehmen. Beide Flächen sind schon deswegen kritisch zu beurteilen, weil sie in großer Entfernung von den geplanten Eingriffsflächen liegen und völlig andersgeartete Lebensräume darstellen. Problematisch ist die Festlegung aber insbesondere auch, weil zweifelhaft ist, ob eine "Nutzung" des Altpappelbestands aufgrund der intensiven Vernässung überhaupt durchführbar und wirtschaftlich sinnvoll wäre (Baumfällungen zur Wegesicherung sind ohnehin weiter vorgesehen). Stellt schon der Verzicht auf die Nutzung keine wirkliche Verbesserung der ökologischen Situation dar im Sinne eines "Ausgleichs", so wäre der "Verzicht" auf eine nur hypothetische "Nutzung" als reines Alibi anzusehen. Tatsächlich ist die Zukunft des Erlenbruchwaldes aus mindestens zwei Gründen unsicher: a. der Wasserhaushalt ist Veränderungen unterworfen, die zu einer nachhaltigen Entwertung führen können. Sowohl eine weiter zunehmende Vernässung wie ein Trockenfallen können zu einer Störung führen. Entscheidend ist offenbar die Leistungsfähigkeit des "Holländergrabens", der das Bruch entwässern sollte, aber dies nur noch eingeschränkt leistet. Statt eines "Nutzungsverzichts" wäre eine Sicherstellung eines für die ökologische Entwicklung des Erlenbruchs günstigen Wasserhaushalts nötig. Zu berücksichtigen wären eventuell auch angrenzende vernässte Ackerflächen, die zeitweise als Brutplatz von Kiebitzen und Flussregenpfeifern dienen. Hier gäbe es also durchaus Möglichkeiten für eine echte ökologische Aufwertung als Ausgleichsmaßnahme. Priorität sollten jedoch Ausgleichsflächen in der Feldflur in Nachbarschaft zum geplanten Industriegebiet haben, wie in der Stellungnahme von NABU & BUND gefordert.</p>	<p>allerdings nicht so einfach nachgekommen werden. Die Standorte von Bäumen im Straßenraum sind grundsätzlich schon als extrem zu bezeichnen. In den letzten Jahren kamen hierzu steigende Temperaturen und Hitzeperioden, die zu erheblichen Ausfällen bzw. Wuchsproblemen bei den bisher angepflanzten einheimischen Arten führten. Ausfälle oder Wachstumsprobleme beeinträchtigen aber die vorrangigen Funktionen von Straßenbäumen zur Beschattung, Staubfilterung, Sauerstoffanreicherung und optischen Gestaltung. Aus diesem Grund müssen zunehmend Arten und Sorten gepflanzt werden, die den extremen Bedingungen gewachsen sind und schnell und dauerhaft die gewünschten Wohlfahrtsfunktionen erfüllen. Bei der Auswahl werden Arten aus dem europäischen Raum - wie z.B. <i>Alnus cordata</i> - bevorzugt.</p> <p>Der "Verzicht" auf eine wirtschaftliche Nutzung von Waldflächen ist bereits erfolgt und die Maßnahme rechtskonform ins Ökokonto der Stadt Lampertheim eingestellt. Es wird "nur" eine - ebenfalls rechtskonforme - Ausbuchtung aus dem Ökokonto erfolgen. Daher ist die Sinnhaftigkeit der Maßnahme "Waldstilllegung" an sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu diskutieren.</p>
--	--	--

	<p>b. allerdings liegt das Waldstück im Einzugsbereich von Verkehrsplanungen, konkret einer Variante der DB-Neubautrasse einer Schnellbahnlinie und eventuell einer Umgehungsstraße. Da der Ausgang dieser Planungen derzeit völlig offen ist, ist auch nicht absehbar, ob irgendwelche Maßnahmen hier zu einem dauerhaften "Ausgleich" der Eingriffe im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" führen können.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen der HNOG werden zurückgewiesen.</p>
<p>IHK Darmstadt (31.05.2019)</p>	<p>Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen sieht die Stadt Lampertheim das Erfordernis angrenzend an das bestehende Industrie und Gewerbegebiet „Wormser Landstraße - BA 1" neue Gewerbeflächen baurechtlich vorzubereiten. Die Flächen sind derzeit Ackerbaulich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als "Gewerbliche Bauflächen" gekennzeichnet.</p> <p>Wir begrüßen die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen. Der Bedarf an Gewerbeflächen im Ballungsraum ist hoch. Um die Wirtschaftskraft der Kommune und der Region Bergstraße zukunftsfähig auszubauen, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen notwendig.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandel und die Begrenzung von Betriebswohnungen sind vorausschauend und zum Schutz des Gewerbegebietes sinnvoll.</p> <p>Vorbildlich ist die Anbindung der Grundstücke mit Glasfaser.</p> <p>Hinsichtlich des Verkehrs ist die mögliche Umgehungsstraße B47 Rosengarten in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Anbindung an den ÖPNV sollte ebenfalls berücksichtigt werden.</p> <p>Die IHK Darmstadt arbeitet zurzeit mit Studenten der Hochschule Darmstadt am Projekt "Zukunftsfähige Gewerbegebiete". Ergebnisse werden ab dem 20. September veröffentlicht. Sehr gerne stehen wir für Gespräche zur zukunftsfähigen Ausgestaltung von Gewerbegebieten zur Verfügung.</p> <p>Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Unternehmen Bedenken gegenüber der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Das Plangebiet ist von der möglichen Umgehungsstraße B47 nicht negativ betroffen.</p> <p>Eine Anbindung ist bereits geplant - aber im Rahmen der Bauleitplanung nicht regelbar.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen (28.05.2019)</p> <p>Ergebnis der Untersuchung per Mail am 23.01.2020</p>	<p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler verschiedener Zeitstellungen (ausgedehnte mehrperiodige Fundstelle diverser Zeitepochen mit Siedlungs- und Gräberbefunden; eisenzeitliches Gräberfeld und eine römische Siedlungsstelle), die in das Plangebiet hineinreichen können.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAFD) wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Das Landesamt teilt per Mail am 23.01.2020, dass Bezug nehmend auf die mündliche Mitteilung über die überwachten Baggerarbeiten durch die untersuchende Grabungsfirma aus Sicht der Bodendenkmalpflege die notwendigen Flächen in Lampertheim "Gewerbegebiet Wormser Landstraße" archäologisch untersucht worden sind. Aus bodendenkmalpflegerischer</p>

	<p>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 das Gutachten durchgeführt werden, da von dessen Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Der Umfang des Gutachtens ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</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>Sicht besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Falls wider erwartend auf den Restflächen Befunde oder Funde auftauchen sollten, gilt die gesetzliche Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG.</p>
<p>Jagdclub St. Hubertus Kreis Bergstraße, i.A. des Landesjagdverband Hessen, Bad Nauheim (26.05.2019)</p>	<p>Die geplante Bebauung ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und nutzt dieses bis an die NW-Grenze. Hier ist im FNP ein Baum-/Heckenstreifen von der Straße bis zum Bahndamm vorgesehen. Unabhängig davon, ob und wann die z.Z. nicht beplante Restfläche als Gewerbegebiet genutzt wird, sollte dieser Streifen bis an die Bahnlinie angelegt werden, um Anschluss an die Hecken am Bahndamm zu erhalten. Dies verbindet für Kleintiere auch die im Baugebiet vorgesehenen Grünstreifen und Retentionsmulden mit dem Außenbereich.</p> <p>Gleichzeitig wird damit ein weiterer Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs vor Ort geschaffen. Die Feldflur von der Kernstadt bis Rosengarten zwischen Bahnlinie und Rheinwinterdamm ist weitgehend baum- und strauchlos und auf intensive Landwirtschaft ausgerichtet. Es fehlen notwendige naturbelassene Strukturen. Eine Verlagerung des Ausgleichs in den Stadtwald Lampertheim (Bruch) kann dies nicht verbessern.</p> <p>Die Gefahr von Wildunfällen auf der L3110 ist hoch. Bei der Anlage von Hecken auf Straßenbegleitflächen ist die Wildunfallgefahr und Vogelverluste bei Heckenbrütern zu beachten. Die Kontur einer hohen Hecke zeigt dem Wild eine Deckung an. Wenn diese dann durch einen Zaun oder anschließende Bebauung undurchlässig ist, ergibt das eine Falle und kann zu mehr Wildunfällen führen.</p> <p>Einfriedungen sollten umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden mit einem Mindestabstand von 10 cm oder durch geeignete Durchlässe einen ungehinderten Wechsel von Kleinsäugetieren gewährleisten.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in Privatbesitz - ein Flächenerwerb ist bislang gescheitert. Daher kann derzeit kein Baum-/ Heckenstreifen bis an den Bahndamm herangeführt werden.</p> <p>Zur Inanspruchnahme des Ökokontos (Ausgleich im Stadtwald) wird auf die Ausführungen zum NABU und HGON verwiesen.</p> <p>Zur L 3110 werden keine Hecken angelegt. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern <u>in Gruppen aufgelockert</u>. Dies entspricht der bereits bestehenden Bepflanzung an der L 3110 - 1. Bauabschnitt. Eine Erhöhung von Wildunfällen in diesem Bereich ist nicht vorhanden / nachgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

	<p>Der Bauabschnitt 2 ist auf drei Seiten von Gebäuden, Lager- und Parkflächen umgeben. Vorerst ungenutzte Grundstücke müssen eine offene Verbindung zum Außenbereich behalten, um Wildfallen zu vermeiden. Ein Beginn der Bebauung vom Südost-Eck wäre hilfreich.</p> <p>Von dem Gewerbegebiet soll kein Erholungsdruck auf die umliegende Feldflur ausgehen. Dieser muss sich auf das Baugebiet beschränken, d.h. es sollen keine Pausenpfade, Spazierwege u.ä. herausführen.</p>	<p>Dies ist auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht regelbar. Beim Verkauf der Grundstücke wird sich die SEL bemühen dies umzusetzen.</p> <p>Dies ist auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht regelbar. Da die umgebenden Flächen jedoch private landwirtschaftliche Flächen sind, können als Spazierwege ohnehin allenfalls die (unbefestigten) Feldwege dienen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt: - Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 10 cm Die übrigen Anregungen und Hinweise werden zurückgewiesen.</p>
<p>Ortsbauernverband - Knecht, Lampertheim (29.04.2019)</p>	<p>In dieser Begründung: 071B-00 Begründung Teil I und II auf Seite 24 soll das Niederschlagswasser in den Leisellachegraben abgeleitet werden.</p> <p>Dieser Graben steigt aber bis zur alten Wormser Straße an und wird somit zu Vernäsungsschäden führen.</p> <p>Der Leisellachegraben wurde ehemals ab der alten Wormser Landstraße unter der Bahnlinie Richtung Bürstadt entwässert.</p> <p>Der Bauernverband Lampertheim kann der Einleitung von Niederschlagswasser in den Leisellache-Graben absolut nicht zustimmen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Lage und Leistungsfähigkeit des Grabens. Der Nachweis erfolgt im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Bedenken des Ortsbauernverbandes damit ausgeräumt werden.</p> <p>In der Genehmigungsplanung wird der Gebietsabfluss wie folgt dargestellt: <i>Analog zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum 1. BA und auf Empfehlung des DWA-A 138 wird der natürliche Gebietsabfluss auf 3 l/(s*ha) festgesetzt. Mit dem ermittelten Gebietsabfluss von 10,22 l/(s*ha) wird der Wert des natürlichen Gebietsabflusses für unbefestigte landwirtschaftlich genutzte Einzugsgebiete überschritten. Um die hydraulische Beanspruchung des bestehenden Grabensystems nicht nachteilig zu verändern, muss für die Abflüsse aus dem 2. BA TA 1 vor der Einleitung in den nord-westlichen Graben und vor der Einleitung in den bestehenden Ableitungsgraben des 1. BA jeweils eine Drosseleinrichtung angeordnet werden, die den Abfluss aus dem geplanten 2. BA TA 1 auf einen Wert kleiner gleich 3,0 l/(s*ha) begrenzt.</i></p> <p>Dem Bedenkenträger wurden Gesprächsangebote zur Erläuterung des Vorhabens und deren Diskussion gemacht, die allerdings nicht angenommen wurden.</p> <p>Beschlussvorschlag: In den Bebauungsplan werden die Ergebnisse der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung eingearbeitet.</p>

<p>Wasserverband Bürstadt - 21.5.2019</p>	<p>Es bestehen Bedenken, ob das vorhandene Grabensystem für eine zusätzliche Einleitung ausgelegt ist. Ein entsprechender Nachweis sollte erbracht werden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Lage und Leistungsfähigkeit der Gräben. Es wird da-von ausgegangen, dass die Bedenken des Wasserverbandes damit aus-geräumt werden. Es wird auf die Ausführungen zum Ortsbauernverband verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: In den Bebauungsplan werden die Ergebnisse der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung eingearbeitet.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim (11.06.2019)</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p><u>Zu den Festsetzungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der textlichen Festsetzung A.1.1. (und in A.1.2.) wird durch die Verwendung der Wörter "<i>grundsätzlich</i>" und "<i>soll</i>" impliziert, dass von diesen Festsetzungen Befreiungen möglich sind. Wir regen daher an, die Festsetzung eindeutig zu formulieren. 2. Ferner wird hier (und in A.1.2.) festgesetzt, dass pro Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann, unabhängig davon, wie viele Betriebe sich auf dem Grundstück befinden. Eine solche Festsetzung widerspricht der gesetzlichen Vorgabe des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die das ausnahmsweise Zulassen einer Wohnung unter bestimmten Umständen dann ermöglicht, wenn diese u.a. dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Zudem stellt diese Festsetzung ein "Windhundprinzip" dar - der erste Antragsteller kann die Festsetzung bei Vorliegen der Voraussetzungen ausschöpfen, weitere jedoch nicht mehr. Wir weisen daher darauf hin, dass eine solche Festsetzung durch die Bauaufsicht nicht durchsetzbar ist. 3. Wir regen an, anstelle der Bezugnahme auf den Abstandserlass NRW in der Festsetzung A.1.1. konkret die Anlagen zu benennen, die nicht zulässig sind. 	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>zu 1. Die Wörter werden gestrichen bzw. in "muss" geändert.</p> <p>zu 2. Die Begrenzung auf max. eine Wohnung pro Grundstück wird gestrichen.</p> <p>zu 3. Die Gliederungsmöglichkeit nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dient in besonderem Maß dem Umwelt- und Immissionsschutz. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Bezugnahme auf den Abstandserlass bzw. die in diesem als Anlage 1 beigefügte Abstandsliste sowie die inhaltliche Orientierung an den Vorgaben des Erlasses rechtlich nicht zu beanstanden sind (Vgl. zur Zulässigkeit einer solchen Festsetzung OVG NRW, Urteile vom 24. April 1996 - 11a D 6/93.NE -, juris Rn. 2, vom 17. Oktober 1996 - 7a D 122/94.NE -, NWVBl. 1997, 210 = juris Rn. 64, und vom 30. September 2005 - 7 D 142/04.NE -, juris Rn. 109 ff.).</p>

	<p>4. In A.1.2. wird für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets eine "Arbeiterunterkunft mit einer Geschossfläche von max. 4000 m²" zugelassen. Da innerhalb des Sondergebiets mehrere Grundstücke vorhanden sind, liegt auch hier wieder ein "Windhundprinzip" vor. Die Festsetzung ist daher zu ändern. In diesem Zusammenhang weisen wir ferner darauf hin, dass die in der Nutzungsschablone getroffene Geschossfläche von 4000 m² erst durch die textlichen Festsetzungen A.2. und A.2.2 präzisiert wird. Ggf. sollte hier zur Klarstellung ein Verweis auf diese textlichen Festsetzungen erfolgen.</p> <p>5. Der in A.1.2. erfolgte Ausschluss des Einzelhandels bezieht sich auf alle im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und damit auch auf landwirtschaftliche Betriebe.</p> <p>6. In A.3. wird für das Gewerbegebiet sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise festgesetzt ohne zeichnerische Konkretisierung im Plan, auf welchen Flächen welche Bauweise gilt. Es kann daher im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise realisiert werden (die der Regelung entspricht, wenn keine Bauweise festgesetzt wird).</p> <p>7. Zur Festsetzung A.9. weisen wir ergänzend darauf hin, dass im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, so dass Vorhaben neben den Festsetzungen des Bebauungsplans entweder auch auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen sind, sofern die Prägung als Außenbereich erhalten bleibt (d. h. auch die Regelung des § 35 Abs. 5 BauGB Anwendung findet), oder, sollte sich später aufgrund entstehender umgebender Bebauung ein Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB ergeben, es wäre dann dies die ergänzende Beurteilungsgrundlage für Nutzungen im Rahmen der Landwirtschaft. Beide Möglichkeiten sind bei der Bilanzierung des zu erwartenden Ausgleichs zu berücksichtigen. Ferner wird in der Festsetzung bestimmt, dass innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB zulässig sind. Ziffer 3 umfasst dabei Nutzungen, die nicht der Landwirtschaft dienen. In der Begründung findet sich hierzu keine weitere Erläuterung (z. B. Kap. I.6.6.). Wir bitten daher, in der Begründung entsprechend darzulegen, weshalb diese privilegierten Nutzungen der Nr. 3 zulässig sein sollen, wenn landwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden sollen.</p> <p>8. Wir regen an, die in A.6. genannte Bauverbotszone und die in A.10.2 festgesetzte Gehölzpflanzung auch zeichnerisch darzustellen.</p> <p>9. Der in Satz 1 der Festsetzung B.2. beabsichtigte Ausschluss von selbstständigen Werbeanlagen ist als Art der Nutzung in A.1. festzusetzen. § 91 HBO kann hierfür nicht</p>	<p>zu 4. Die Geschossfläche von 4000 m² für die gesamte Grundstücksfläche von ca. 9350 m² entspricht einer GFZ von 0,45. Dies wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen geändert.</p> <p>zu 5. Dies ist grundsätzlich beabsichtigt worden, allerdings soll hier auch die Ausnahme für Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben (d.h. auch landwirtschaftlichen Betrieben) gelten, so dass die Ausnahme analog zum Gewerbegebiet ergänzt wird.</p> <p>zu 6. Gemeint war eine offene Bauweise, in der es allerdings keine Längenbegrenzung gibt (d.h. abweichende Bauweise). Dies wird in den textl. Festsetzungen konkretisiert.</p> <p>zu 7. Beabsichtigt war, die landwirtschaftliche Fläche als "Fläche nach § 35 BauGB" bestehen zu lassen. In Abstimmung mit dem Kreis Bergstraße wird daher der Bebauungsplan wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche für die Landwirtschaft wird als "einfacher Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet. - In den textlichen Festsetzungen wird erläutert, dass die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 35 BauGB erfolgt. - Die Fläche wird zusätzlich zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZVO "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichnet, so dass diese Flächen als nicht erschlossen gelten. <p>Es handelt sich um einen Schreibfehler - gemeint waren nur die Nutzungen nach § 35 Nr. 1 und 2 BauGB</p> <p>zu 8. Die zeichnerische Darstellung ist nicht unbedingt erforderlich, da die textlichen Festsetzungen eindeutig sind und zudem die Baugrenze identisch mit der Grenze der Bauverbotszone ist. Bei zusätzlicher zeichnerischer Darstellung der Bauverbotszone ist die Planlesbarkeit nicht mehr gegeben.</p> <p>zu 9. Wird geändert und als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.</p>
--	---	--

	<p>als Ermächtigungsgrundlage dienen.</p> <p>10. Sofern mit dem Hinweis Nr. 2 zur Mindestgröße von Grundstücken in Gewerbegebieten ein städtebauliches Ziel verfolgt werden soll, regen wir an, hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Festsetzung zu treffen.</p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>11. In Kap. I.6.7. wird ausgeführt, dass die Straße gegenüber dem bestehenden Gelände um ca. 1,50 m aufgeschüttet werden müsse. Da die Verkehrsfläche als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen dient, ist deren Höhenlage im Bebauungsplan festzusetzen, wie dies gemäß Festsetzung A.2.3 wohl auch erfolgen soll („gemäß Planeintrag“). Die Ausbauhöhe ist bislang nicht festgesetzt und daher noch zu ergänzen.</p> <p>12. In Kap. I.6.10. zum Immissionsschutz wird pauschal ausgeführt, dass die Aussiedlerhöfe bereits einer Lärm- und Schadstoffbelastung durch die L 3110 und das Industriegebiet Nord ausgesetzt seien. Wie hoch diese Belastung ist, wird nicht erläutert, so dass nicht nachvollzogen werden kann, ob das Gewerbegebiet zusätzliche Belastungen hervorrufen wird. Wir regen daher an, dies ausführlich zu begründen.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise</u></p> <p>13. In der Legende fehlt das Planzeichen der Trennung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>14. In der östlichen Grünfläche sollte, wie in den anderen Grünflächen, das Planzeichen „öG“ ergänzt werden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>1. Die Artenschutzprüfung (ASP) wurde bereits 2015 fertiggestellt. Für einzelne Artengruppen (Herpetofauna – hier v. a. Zauneidechse) endete die Erfassung bereits 2014 (ASP, S. 6). Damit liegt die Bestandserfassung bereits zum jetzigen Zeitpunkt mehrere Jahre zurück (Herpetofauna 5 Jahre). Bezüglich des Alters von Erfassungsdaten gelten 5 Jahre als kritische Schwelle. Als Bezugspunkt gilt das Inkrafttreten des Plans.</p> <p>Im Falle älterer Daten (voraussichtliche Rechtskraft?) sollte zumindest überprüft werden, ob die zum Zeitpunkt der Erhebung gewonnenen Erkenntnisse und die hieraus abgeleiteten Ergebnisse noch belastbar und aussagekräftig sind (Plausibilitätskontrolle)</p>	<p>zu 10. Die Stadt Lampertheim hat sich bewusst dafür entschieden dies nur als Hinweis einzutragen und nicht als zwingendes städtebauliches Ziel zu formulieren.</p> <p>zu 11. Es handelt sich um einen kartographischen Fehler - der Planeintrag erfolgt.</p> <p>zu 12. Die Begründung wird ergänzt. Dabei wurde zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe eine überschlägige Berechnung nach DIN 18005 gemäß der Städtebaulichen Lärmfibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vorgenommen: Dabei ergab sich, dass davon auszugehen ist, dass keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe durch das Gewerbegebiet erfolgen.</p> <p>Zu 13. Das Planzeichen ist versehentlich als "Trennung Maß der baulichen Nutzung" benannt worden - wird korrigiert.</p> <p>zu 14. Wird ergänzt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Zu 1, 2. und 3. Eine Plausibilitätskontrolle wurde in Form einer überarbeiteten und ergänzten Artenschutzprüfung (sAP) vom November 2019 durchgeführt - die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan nachgetragen.</p>
--	--	--

	<p>(siehe BVerwG, Urteil vom 09.11.2017 – 3 A 4.15, Rn 44). Wir regen daher an, eine solche Prüfung vorzunehmen und das Ergebnis in den Unterlagen darzulegen. Bei unzureichender Belastbarkeit der vorliegenden Erfassung empfehlen wir eine Nacherfassung.</p> <p><i>Vermeidung (Artenschutz)</i></p> <p>2. In der ASP (S. 17) wird in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung) die „Erheblichkeit auf der Ebene der lokalen Population“ genannt. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass für die Beurteilung eines möglichen Verstoßes durch „Fang, Verletzung, Tötung“ die „Erheblichkeit auf der Ebene der lokalen Population“ nicht relevant ist, sondern das Individuum. Dies ist in der ASP richtig zu stellen. Die bisherige Einschätzung ist hinsichtlich ihrer Gültigkeit zu überprüfen.</p> <p>3. Zeitliche Regelungen über den Ablauf von Bauvorhaben, vor allem bzgl. der Baufeldräumung, können ein wirksames Mittel sein, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden. Die in der Artenschutzprüfung (ASP) genannten zeitlichen Regelungen bezogen auf die Zauneidechse sind widersprüchlich. Auf S. 17 und S. 19 wird zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verstoßes als geeigneter Zeitraum die Durchführung von Baumaßnahmen „außerhalb der Winterruhezeiten“, also im Sommerhalbjahr benannt. Hingegen ist in der Zusammenschau der Maßnahmen (Kap. 3) der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, also im Winterhalbjahr, benannt. Es ist notwendig im Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße, günstige Zeiten für die Ausführung von Bauarbeiten sowie Ausschlusszeiten ohne Widersprüche festzulegen. Hinsichtlich des Zeitraums „außerhalb der Winterruhezeiten“ ist bedeutsam, dass bei der Möglichkeit der Tötung nicht nur auf die Tiere, sondern auch auf Entwicklungsformen abzustellen ist. Letzteres schließt bspw. Bauarbeiten im Sommerhalbjahr aus, sofern die Eiablage der Zauneidechsen auf den betreffenden Flächen nicht verhindert werden konnte (z. B. durch Umsiedeln). Es ist somit zu klären, in welchen Zeiträumen die Tötung von Tieren sowie die Beschädigung von Entwicklungsformen (Eier) tatsächlich wirksam vermieden werden können. Es bedarf entsprechender Korrekturen und Ergänzungen in der ASP.</p> <p>4. Ein Einwandern von Tieren auf die Baustellenflächen ist zu vermeiden, damit es nicht zu Tötungen kommt. Es ist daher zu prüfen, ob entsprechende Barrieren errichtet werden müssen.</p> <p>5. Lt. ASP sind im Stephansgraben Grünfrösche festgestellt worden. Eine genaue Bestimmung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten Kleinen Wasserfroschs konnte lt. ASP nicht erfolgen. Aufgrund dessen, dass der Graben am 18.06.2014 ausgetrocknet war, wird in der ASP (S. 12) gefolgert, dass dieser nicht als dauerhafter und bedeutsamer Lebensraum geeignet ist. Diese Folgerung wird ausschließlich auf der Grundlage der Erfassung 2014 abgeleitet. Über die Wasserführung und die</p>	<p>Die Maßnahmen sind konkretisiert und abgestimmt in der ergänzten aSP enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Zu 4. Die Maßnahmen sind konkretisiert und abgestimmt in der ergänzten aSP enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Zu 5. Die Maßnahmen sind konkretisiert und abgestimmt in der ergänzten aSP enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen</p>
--	---	--

	<p>Geeignetheit in anderen Jahren werden in der ASP keine Angaben gemacht. Es ist daher darzulegen, ob der Graben alljährlich austrocknet, so dass dieser als Lebensraum grundsätzlich nicht zur Fortpflanzung geeignet ist. Sollte man zu der Einschätzung gelangen, dass der Graben alljährlich austrocknet, sollte dennoch für den Fall regenreicher Jahre eine vorherige Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen, um zu vermeiden, dass es zu einem artenschutzrechtlichen Verstoß kommt. Eine solche Kontrolle sollte verbindlich festgelegt werden. Es sollte auch erwogen werden, Ausschlusszeiten für Eingriffe in den Graben festzulegen.</p> <p><i>CEF-Maßnahmen</i></p> <p>6. Im Rahmen des Gutachtens der Artenschutzprüfung (ASP) wurden auch CEF-Maßnahmen abgeleitet. Wir weisen darauf hin, dass erforderliche CEF-Maßnahmen vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans umgesetzt und funktionsfähig sein müssen. Dieser wichtige Punkt ist in den Unterlagen nicht benannt und bedarf daher einer entsprechenden Ergänzung. Die Sicherstellung der rechtzeitigen Umsetzung ist seitens der Stadt zu gewährleisten. Als CEF-Maßnahme wird in der ASP die „Gestaltung und Aufwertung der Straßenböschung „Am Kechlersbrunnen“ mit Sandlinsen für die Eiablage, Lesesteinhaufen und Altholzstapeln“ benannt. Wie groß die notwendige Fläche sein muss, um durch die Optimierung eines Lebensraumes die Zerstörung vorhandener Lebensräume zu kompensieren und hierdurch einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden, ist in der ASP und auch in den übrigen Unterlagen nicht benannt. Ob die festgesetzte Flächengröße von 550 m² somit ausreicht, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>7. Die Umsetzung der Maßnahme soll lt. textlicher Festsetzung (Nr. A.10.3) im Bereich der östlichen Straßenböschung „Am Kechlersbrunnen“ auf einer Fläche von 550 m² erfolgen. Wenngleich Zauneidechsen auch an Straßenböschungen/-rändern vorkommen, erscheint es fraglich, ob die Anlage eines Lebensraumes nicht an einem besseren Ort als an der Straßenböschung „Am Kechlersbrunnen“ erfolgen kann. Unnötige Verluste durch Kollision mit Fahrzeugen könnten dadurch vermieden werden. Wir regen daher an, die CEF-Fläche nicht im unmittelbaren Randbereich einer Straße anzulegen.</p> <p>8. Damit die o. g. 550 m² große Fläche als Lebensraum für die Zauneidechsen geeignet ist, ist eine Beschattung zu vermeiden. Die lt. Festsetzung A.10.2 vorgesehene 6-8 m breite Gehölzpflanzung steht diesem Ziel entgegen. Dieser Widerspruch innerhalb der o. g. Festsetzungen ist auszuräumen. Die Planung sollte in diesem Punkt transparent gemacht werden, indem die Maßnahmen in einer „Entwicklungskarte“ (s. u.) dargestellt werden und somit die konfliktfreie Ausführung ersichtlich ist.</p> <p>9. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen („Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen“ sowie die CEF-Maßnahme) sind in der ASP räumlich konkret festzulegen. Dies ist nicht nur zum Verständnis der Planung bedeutsam,</p>	<p>Zu 6. Im Rahmen der Überarbeitung der sAP und des GOP wurden die Eingriffe am östlichen Ufer des Stephansgrabens soweit reduziert (auf 2 - 3 Durchbrüche), daß dabei mit einfachen Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen werden kann und daher keine CEF - Maßnahmen mehr erforderlich werden.</p> <p>Zu 7. Es wird auf die ergänzte aSP (S. 21) verwiesen. Demnach wird eine Erhöhung des Kollisionsrisikos nicht erreicht.</p> <p>zu 8. Die ursprünglich geplante Absenkung des gesamten Ostufers des Stephansgrabens wurde aufgegeben, da hier Zauneidechsen kartiert wurden. Entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 5-10 m breiter Geländestreifen in besonnter Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt,</p> <p>zu 9. Die Zauneidechsenhabitate sind in der Überarbeitung der aSP in einer Karte ergänzend dargestellt worden. Die Maßnahmen werden jedoch</p>
--	---	--

	<p>sondern auch, um nachvollziehen zu können, ob die Maßnahmen erfolgsversprechend sein können und damit als CEF-Maßnahme zur Vermeidung eines Verstoßes der artenschutzrechtlichen Verbote geeignet sind. Die Aufnahme in die Entwicklungskarte (s. u.) bietet sich darüber hinaus an.</p> <p>Die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sind darüber hinaus auch örtlich konkret durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan festzulegen.</p> <p>10. Damit von unserer Seite nachvollzogen und auch bestätigt werden kann, dass bei dem Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen ist, sind die Unterlagen hinsichtlich der o. g. Punkte zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p><i>Öffentliche Grünfläche</i></p> <p>11. Laut Festsetzung Nr. A.5. sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 1, ÖG 4 und ÖG 5 je 5.000 m² Flächen zugunsten der Ansiedlung und Entwicklung von Zauneidechsen angelegt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Maßnahmen offenbar ohne artenschutzrechtliches Erfordernis erfolgen sollen, begrüßen wir diese Absicht.</p> <p>Da die Gesamtfläche von ÖG 1 deutlich kleiner als 5.000 m² ist, läuft die Festsetzung für ÖG 1 ins Leere. Auch ist nicht ersichtlich, ob diese Maßnahme angesichts der zu erwartenden Beschattung (vorhandener Baumbestand südlich angrenzend sowie – bezogen auf die in Nord-Süd verlaufenden Teilflächen – durch spätere Gebäude) realistisch ist. Die Angabe einer Flächengröße für die Stein-/Schotter-Schüttung je 5.000 m² (wie bei ÖG 4 und ÖG 5) fehlt. Wir bitten um Prüfung der Maßnahme und ggf. Präzisierung.</p> <p><i>Ökologische Baubegleitung / allg. Baustein Artenschutz</i></p> <p>12. Da sich artenschutzrechtlich relevante Arten in kurzen Zeiträumen ansiedeln können, empfehlen wir, über die Erfassung im Rahmen der Planaufstellung hinaus auch eine Kontrolle vor Beginn der Baufeldräumung, insbesondere hinsichtlich Bodenbrütern (Feldlerche, Wiesenschafstelze), vorzunehmen.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung sollte darüber hinaus auch für die Umsetzung der Maßnahmen (artenschutzrechtliche Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) eingesetzt werden. Eine entsprechende verbindliche Regelung (Festsetzung, Vertrag) sollte getroffen werden.</p> <p>13. Unabhängig von der erforderlichen konkreten Ermittlung der artenschutzrechtlichen Relevanz bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollte Folgendes berücksichtigt werden: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bis zum Beginn der</p>	<p>insgesamt im Grünordnungsplan verortet (Entwicklungsplan), um eine zusammenfassende Darstellung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erzielen.</p> <p>Eine örtlich konkrete Darstellung im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll, da hier die Ausführungsplanung der Gräben und Mulden noch zu berücksichtigen ist, die auf dieser Planungsebene noch nicht vorliegt. Da die Stadt Lampertheim über die Stadtentwicklungsgesellschaft selbst Erschließungsträger der gesamten Maßnahme ist, ist eine entsprechende Berücksichtigung der textlichen Festsetzung auch ohne zeichnerische Darstellung garantiert.</p> <p>zu 10. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>zu 11. Für die Fläche ÖG 1 wird die Festsetzung zugunsten der Ansiedlung und Entwicklung von Zauneidechsen nach Prüfung der Anregung gestrichen.</p> <p>Zu 12. Die ökologische Baubegleitung ist entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Zu 13. Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind allgemein verbindlich. Ein Bebauungsplan hebt nicht das Bundesnaturschutzgesetz aus – die entsprechenden Ver- und Gebote bleiben grundsätzlich</p>
--	---	---

	<p>Umsetzung neue, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbare Veränderungen ergeben können (z. B. zwischenzeitliche Besiedlung durch geschützte Arten, rechtliche Änderungen), die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Konflikt mit dem Artenschutz führen können. Auch bei späteren Änderungen an der baulichen Substanz (Sanierung, Umbau oder Abriss) können artenschutzrechtlich relevante Arten (v. a. Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten) betroffen sein. Daher sollte ein Hinweis auf die notwendige Beachtung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) aufgenommen werden, damit im Bedarfsfall rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden, mit denen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden wird.</p> <p><u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>14. Eine Entwicklungskarte (bzw. ein Grünordnungsplan), in der die vorgesehenen grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, fehlt in den Unterlagen. Eine solche Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich, insbesondere auch bzgl. der Bilanzierung oder auch der Übernahme der Maßnahmen als Festsetzungen. Wir regen daher an, eine solche Entwicklungskarte zu erstellen.</p> <p><u>Vermeidung</u></p> <p>15. Um unnötige Eingriffe zu vermeiden, sollte für die Umgestaltung der Gräben unkritische Zeiträume festgelegt werden. Dies gilt vor allem im Hinblick auf mögliche Vorkommen von Amphibien, sofern eine zeitliche Begrenzung nicht ohnehin für artenschutzrechtlich relevante Arten (s. o. (Abschnitt Artenschutz)) erforderlich ist. Diese Thematik sollte entsprechend im Umweltbericht / GOP ergänzt werden.</p> <p>16. Vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan in erheblichem Umfang einhergehenden Versiegelungen weisen wir auf die positiven Wirkungen von Dachbegrünungen - v. a. in Bezug auf die Wasserrückhaltung sowie die Verringerung der thermischen Belastung - hin. Wir regen an, Dachbegrünungen verbindlich festzulegen.</p> <p>17. Lt. Begründung (S. 32) soll als Straßenbäume die Art Herzblättrige Erle (<i>Alnus cordata</i>) verwendet werden. Wir bitten zu prüfen, ob die angestrebte Begrünung des Straßenraums, die wir grundsätzlich sehr befürworten, nicht auch durch eine heimische Baumart erzielt werden kann.</p> <p>18. Wir regen an, die im GOP enthaltene Artenliste als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Artenlisten dienen der Konkretisierung für die (festgesetzte) Verwendung heimischer und standortgerechter Arten und erhöhen nach unserer</p>	<p>bestehen und sind einzuhalten. Als Anstoßwirkung wird dennoch folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Zu 14: Ein Ausgleichsplan ist erstellt worden und dem GOP beigelegt.</p> <p>Zu 15: Die Maßnahmen sind konkretisiert und abgestimmt in der ergänzten aSP enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Zu 16. Eine Dachbegrünung für Gewerbebetriebe ist nach Auffassung der Stadt Lampertheim nicht durchsetzbar.</p> <p>Zu 17. Dies ist laut textl. Festsetzungen möglich, da hier keine Pflanzart bestimmt ist. Es wird auf die Kommentierung zur HGON verwiesen.</p> <p>Zu 18. 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</p>
--	---	---

	<p>Einschätzung die Chancen für eine entsprechende Umsetzung deutlich.</p> <p>19. Wir regen an, einen Mindestbodenabstand von 10 cm bei Zäunen zu ergänzen, um den Bewegungsraum von Kleinsäugetieren (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken.</p> <p>20. Im Hinblick auf die um sich greifende „Gestaltung“ von gärtnerischen Freiflächen als eintönige Kies-/Schotterflächen regen wir an, in Festsetzung B.3. deutlich zu machen, dass das Anlegen von Kies-/Schotterflächen keine Form der Begrünung bzw. Bepflanzung im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO darstellt und somit unzulässig ist.</p> <p><i>Ergänzungen der Festsetzungen / Bilanzierung</i></p> <p>21. Zu den zeichnerisch festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen wird im GOP (S. 16) ausgeführt, dass auf diesen nur diejenigen Eingriffe zulässig seien, die bereits ohne Bebauungsplan zulässig sind. Demnach ist hier ausschließlich die landwirtschaftliche Bodennutzung möglich, nicht aber die Errichtung baulicher Anlagen. Ohne den Bebauungsplan bedürfte die Errichtung baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, in der auch die naturschutzrechtliche Kompensation (Ausgleich) festgelegt würde. Der Bebauungsplan ermöglicht hingegen durch Festsetzung A.9. nicht nur die Bodennutzung, sondern explizit auch die Bebauung von nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB zulässigen Vorhaben. Damit steht die Festsetzung im Widerspruch zu der o. g. Ausführung im GOP. Da in einem qualifizierten Bebauungsplan die Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich abschließend zu regeln sind, beinhaltet die o. g. Festsetzung zur Folge, dass der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Bebauungsplan nicht bilanziert sind und für die auch kein Ausgleich vorgesehen ist. Wir regen daher an, einen entsprechenden Ausgleich zu ermitteln und festzulegen. Sofern hingegen seitens der Stadt lediglich die Option für eine zukünftige Bebauung offengehalten werden soll und eine Limitierung der überbaubaren Fläche seitens der Stadt nicht gewünscht ist, regen wir an, den betreffenden Bereich als einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) zu definieren (siehe hierzu die entsprechende Ausführung im Abschnitt „Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“). Auf das Erfordernis für die Ermittlung des Ausgleichs im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist in diesem Fall im Bebauungsplan per Festsetzung hinzuweisen.</p> <p>22. Für die im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche (Festsetzung A.10.2) ist für die nicht zur Bepflanzung vorgesehene Fläche die Ansaat mit regional gewonnenem Saatgut festgesetzt. Die Festlegung des Entwicklungsziels für diese Fläche und die zur Erreichung dieses Ziels ggf. erforderliche Maßnahmen sollten entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Aufnahme der Artenliste im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig</p> <p>Zu 19. Wird ergänzt.</p> <p>Zu 20. Dies ist bereits durch die Formulierung "zusammenhängende Begrünung" vorgegeben. Die Ausprägung von Kies-/Schotterflächen ist kein Problem der rechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan), sondern ein Problem der Umsetzungs/Vollzugskontrolle. Es wird dennoch nochmals in den textl. Festsetzungen verdeutlicht.</p> <p>Zu 21. Siehe Kommentierung zu Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Punkt 7. Damit sind die Bedenken berücksichtigt worden.</p> <p>Zu 22 und 23. Die Qualität der öffentlichen Grünflächen und somit auch der Gräben wurde in den Textfestsetzungen festgesetzt.</p>
--	--	--

	<p>23. Laut Bilanzierung ist die Neuanlage „arten-/struktureicher Gräben“ (Nr. 05.242) auf einer Fläche von 6.463 m² vorgesehen. Gemäß der hohen Bewertung in der Bilanzierung ist es erforderlich, die hohe ökologische Qualität („arten-/struktureiche Gräben“) auch im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.</p> <p>24. Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde. Wir weisen darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen. Die vorgesehene Maßnahme der Nutzungseinstellung im Wald erfüllt beide Funktionen leider nicht.</p> <p><i>Ausgleich über das Ökokonto</i></p> <p>25. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs (429.273 Wertpunkte) soll lt. Unterlagen über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Lampertheim erfolgen. Die diesbezüglich in den Unterlagen benannte Maßnahme wurde seitens der UNB mit Bescheid vom 12.05.2016 (Az. I-6/1 – 149.29 (16/089) ha) als Maßnahme „Nutzungseinstellung Pappelaltholz mit Erlenbruch“ anerkannt. (Hinweis: Der Bescheid umfasst nur einen Teil der in Anhang 4 dargestellten Maßnahme; der andere Teil (Eichen-Altholz in Abt. 41) wurde separat anerkannt.)</p> <p>Die erfolgte Anerkennung als Ökokonto-Maßnahme ist in Bezug auf die errechnete Aufwertung lediglich vorläufig. Die Maßnahme kann somit erst dann in Anspruch genommen werden, nachdem die Abschlussbewertung erfolgt ist (s. Nebenbestimmung Nr. 2 der o. g. Genehmigung) und die Aufwertung abschließend in das Ökokonto eingebucht worden ist.</p> <p>Die Abschlussbewertung ist für die o. g. Maßnahme bisher nicht erfolgt. Somit steht diese Maßnahme für eine Inanspruchnahme derzeit noch nicht zur Verfügung. Es ist daher erforderlich, uns die Abschlussbewertung zukommen zu lassen. Nach Anerkennung der Abschlussbewertung durch die Untere Naturschutzbehörde steht die Maßnahme zur Verfügung, so dass der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann.</p> <p>26. Die Inanspruchnahme einer Ökokonto-Maßnahme (mit Abschlussbewertung) setzt voraus, dass die für die Kompensation erforderliche (Teil-)Fläche konkret abgegrenzt und dem Bebauungsplan zugeordnet wird. Es ist daher erforderlich, die Unterlagen (Begründung, Umweltbericht) um eine entsprechende Karte mit Darstellung der relevanten (Teil-)Fläche zu ergänzen.</p> <p>27. Für die Ökokonto-Flächen besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 keine Verpflichtung, diese im Bebauungsplan festzusetzen, da sich diese lt. Unterlagen im Eigentum der Stadt Lampertheim befinden. Für eine bessere Transparenz der Planung und der sich aus der Planung für die Stadt ergebenden Verpflichtungen regen wir an, diese dennoch als Festsetzung aufzunehmen, zumindest aber im Planteil, z. B. in einer Übersichtskarte, nachrichtlich darzustellen.</p>	<p>Zu 24. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Kompensation des Schutzgutes Boden ergänzt. Es wird auf die Stellungnahme des RP verwiesen.</p> <p>Zu 25 und 26. Eine Abschlussbewertung erfolgt vor Satzungsbeschluss. Im Ökokonto sind mehr als ausreichend Flächen / Punkte vorhanden, so dass die berechneten Ökopunkte auf jeden Fall ausbuchbar sind. Eine weitere Konkretisierung kann daher im weiteren Verfahren erfolgen.</p> <p>Zu 27. Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Die Ausbuchung aus dem Ökokonto wird durch die Stadt unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt - somit ist eine dauerhafte Verknüpfung mit der Planzeichnung nicht hilfreich,</p>
--	---	--

	<p><u>Sicherung Artenschutz + Ausgleich / städtebaulicher Vertrag / Verfügbarkeit / Umsetzung</u></p> <p>28. Wir bitten Sie, uns die für das Naturschutzinformationssystem (NATUREG; § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 4 HAGBNatSchG) erforderlichen Daten (planinterne/-externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen) per Daten-CD zum Bebauungsplankataster zu übermitteln. Für die Meldung steht ein Formular zur Verfügung (Abruf über den Link im „Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne“).</p> <p>Zur Integration in NATUREG bitten wir um Zusendung der Geodaten der zugehörigen Flächen (alle entsprechenden Flächen im und außerhalb des Geltungsbereichs) als Shapefile. Die Daten sollten ausschließlich die Flächengeometrien (keine Linien, keine Multi-Polygone, keine sonstigen Objekte) enthalten und unbedingt im Koordinatenreferenzsystem ETRS89/UTM Zone 32N (ohne Zonennummer, EPSG: 25832) geliefert werden.</p> <p>Um eine Zuordnung der Maßnahmen im o. g. Formular zu den jeweiligen Geometrien zu ermöglichen, bitten wir, die jeweilige Objekt-ID im Formular bei der jeweiligen Maßnahme anzugeben.</p> <p>29. Wir bitten Sie, die erfolgte Umsetzung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen und der von der Stadt an Dritte übertragenen Maßnahmen seitens der Stadt zeitnah an die UNB zu melden, damit wir die erfolgte Umsetzung im Naturschutzregister bestätigen können.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise</u></p> <p>30. Auf S. 36 ist benannt, dass eine weitere Kompensation auf Flächen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs als externer Geltungsbereich verbindlich in den Bebauungsplan integriert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die extern liegende Fläche (Ökokonto-Maßnahme) ist nicht als zweiter Geltungsbereich gesichert. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>31. Aufgrund der o. g. Defizite bzgl. des Artenschutzes ist eine Überarbeitung der Unterlagen notwendig. Diese sind der UNB erneut zur Stellungnahme vorzulegen, damit wir bestätigen können, dass auf der Grundlage der festgelegten Maßnahmen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht zu erwarten ist.</p> <p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz</p> <p>Raumentwicklung</p> <p>Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim ist die Fläche als „Gewerbliche Baufläche - geplant“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele und Grundsätze der Raumentwicklung verfolgt und keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Zu 28 und 29. Die Anregung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>zu 30 Da es sich bei der externen Fläche um eine Maßnahme des Ökokontos handelt, wird diese nicht explizit als zweiter Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Ein Hinweis auf die Maßnahmen wird in den Textfestsetzungen ergänzt.</p> <p>Zu 31. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wird eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen, so dass die UNB Stellung zu den geänderten Unterlagen nehmen kann.</p>
--	--	---

	<p>Landwirtschaft/Feldflur Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20,65 ha. Davon sind ca. 13 ha Ackerland, die von aktiven Landwirten bewirtschaftet werden. Da die Planung jedoch aus dem Regionalplan und dem FNP heraus entwickelt ist, wird keine Chance gesehen, die geplante Landinanspruchnahme zu verhindern.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass der Landwirt über die geplanten Maßnahmen auf der im Gebiet festgelegten Ausgleichsfläche von ca. 1,7 ha frühzeitig informiert wird. Diese Fläche wird gegenwärtig zum Gemüseanbau genutzt.</p> <p>Sollten noch weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, erwarten wir, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Denkmalschutz Seitens des Denkmalschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessen-ARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p> <p>Interessen des Fachbereichs Dorf- und Regionalentwicklung werden nicht betroffen und deshalb keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.</p> <p>Gefahrenabwehr - Brandschutz Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ist Folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Bei der Löschwasserentnahme muss an jeder Stelle des Trinkwasserrohrnetzes ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar sichergestellt werden. <u>Flächen für die Feuerwehr</u> Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen“ in der jeweils gültigen Fassung sicherzustellen. Weitergehende Anforderungen gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu beachten und anzuwenden. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind an allen Gebäuden Hausnummern deutlich und gut sichtbar so anzubringen, dass eine schnellstmögliche Orientierung für Feuerwehr und Rettungsdienste am Einsatzort sichergestellt wird. Weitere brandschutztechnische Auflagen können ggf. im Rahmen der Beteiligung der Objektplanung vom Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz gestellt werden. 	<p>Die Fläche ist im Eigentum der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG - Der Pachtvertrag ist bereits gekündigt.</p> <p>Gemäß Begründung des Bebauungsplanes nach Angabe der zuständigen Wasserversorgers ist die Löschwasserversorgung gesichert. Dies wurde nach Rücksprache vom lokalen Versorgungsunternehmen EnergieRied bestätigt.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	---

		<p>Beschlussvorschlag: Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zweckbestimmung in „Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe“ umbenennen - Textl. Festsetzungen A1.1 und A 1.2 "grundsätzlich" streichen und "soll" in "muss" ändern - Begrenzung auf eine Wohnung streichen - Geschossfläche in GFZ ändern - Ausnahmeweise Verkauf (Eigenprodukte) im SO zulassen - Bauweise nur abweichend - Teilung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche (qualifiziert und einfach) - Festsetzung, dass der Teilbereich des einfachen BP nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, hier "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ergänzen - Werbeanlagen als Art der baulichen Nutzung ausschließen (nicht § 91 HBO) - Immissionsschutz in Begrünung ergänzen - Einfriedungen sollten umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden mit einem Mindestabstand von 10 cm - Unzulässigkeit Kies- und Schotterflächen - Die redaktionellen Änderungen werden wie oben beschrieben aufgenommen - Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung und der GOP werden ergänzt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen. <p>Die übrigen Anregungen und Hinweise werden zurückgewiesen.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim - Untere Wasserbehörde - (25.06.2019)</p>	<p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen aktuell Einwände gegen den Bebauungsplan, da das Entwässerungskonzept mit entsprechenden Bemessungen derzeit noch nicht vorliegt. Lampertheims Stadtplanerin ist zur Erstellung dieses Konzeptes in Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde.</p> <p>Ein geprüftes und als genehmigungsfähig bewertetes Entwässerungskonzept ist Voraussetzung für die sachgerechte Formulierung der Anforderungen im Rahmen des B-Planes und für den erforderlichen wasserrechtlichen Antrag der Einleitung des Niederschlagswassers in den Stefansgraben.</p> <p>Zu Niederschlagswasser – A 10.1. der textl. Festsetzung und 6.8 der Begründung Der Text ist nicht eindeutig, daher ist er zu überarbeiten. Folgende Punkte sind unklar:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Genehmigungsplanung ist nicht Voraussetzung für einen Bebauungsplan. Sie wird dennoch derzeit erstellt und die relevanten Punkte in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Nach Ausarbeitung der Genehmigungsplanung in Absprache mit der UWB wurden die textlichen Festsetzungen neu gefasst.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß Text soll das NSW der Privatgrundstücke aufgeteilt werden. 50% des Niederschlagswassers soll in die öffentlichen Retentionsmulden zur Vorreinigung geleitet werden. Der Rest soll auf den Privatgrundstücken bewirtschaftet werden. • Was passiert mit den 50% Niederschlagswasser welches auf den privaten Grundstücken verbleibt? <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lt. Textlichen Festsetzungen ist „Bewirtschaftung“ als „Reinigung [...] durch die belebte Bodenzone“ definiert. Eine Versickerung o.ä. wird nicht weiter erwähnt. ▪ Wenn eine Versickerung auf den Grundstücken stattfinden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis sollte in den B-Plan mit aufgenommen werden. ▪ Ist eine Einleitung in das Grabensystem/Drainagensystem geplant? Wenn nein bzw. dies nur in Ausnahmefällen von Ihrer Seite erlaubt werden soll, dann sollte dies textlich ausgeschlossen werden. ▪ Ist eine Versickerung überhaupt möglich? <p>Auf Seite 19 der Begründung heißt es „Aufgrund der oberflächennah anstehenden nicht versickerungsfähigen Bodenschichten dienen die Retentionsmulden nicht vorwiegend der Versickerung...“</p> <p>„Im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlagen/Mulden wurden in den Bohrlöchern der Baugrundaufschlüsse Versickerungsversuche durchgeführt.(...) Infolge des hohen Bemessungsgrundwasserstandes..., einer Mindestmächtigkeit des Sickerraumes... und der Tatsache, daß eine ausreichende Versickerungsleistung nur in Teilbereichen... möglich ist, ist von einer Versickerung vor Ort abzusehen.“ (Seite 23)</p> <p>Kann das ggf. vorhandene Bodengutachten für die Planung den privaten Eigentümern zur Verfügung gestellt bzw. dem B-Plan beigelegt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenn in Ausnahmefällen mehr als 50% des Niederschlagswassers in die öffentlichen Mulden einleiten können, sind die Mulden auch darauf auszulegen (Dimensionierung und DWA-M 153). ▪ Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden müssen die Sohlen höher als 89,50 m ü NN liegen. <ul style="list-style-type: none"> • Sollen immer nur 50% des gesamtanfallenden NSW in die Retentionsmulden eingeleitet werden, unabhängig von den eingebauten Materialien? Wie soll es geregelt werden, wenn durch Gründächer o.ä. bereits der Abfluss auf 50% reduziert wurde? • Die Rahmen-/Erlaubnisbedingungen für die Einleitung in die öffentlichen Retentionsmulden sollten im B-Plan festgesetzt werden. • Die Rahmenbedingen müssen vorab in einem Entwässerungskonzept festgelegt und von uns entsprechend genehmigt werden. • Kann in den textlichen Festsetzungen die maximale Flächenbelastung festgelegt werden? ▪ Die Bedingungen des Nachweises gemäß DWA-M 153 sind einzuhalten. Z.B. Maximale Dachflächenbelastung F2, maximale Verkehrsflächenbelastung F5. ▪ Wenn keine Flächenbelastung im B-Plan festgesetzt wird, wäre ein qualitativer Nachweis 	
--	---	--

	<p>dann für jedes Bauvorhaben separat vorzulegen und zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie ist die Vorgehensweise bei Umnutzung oder Umbau auf den Grundstücken? ▪ Wie ist die Vorgehensweise bei Überschreitung der Belastung? ▪ Bedingungen LKW-Andienung, Park- und Rangierflächen sind zu beachten. Sämtlichen Regelungen dies bezüglich sollten in den B-Plan mit aufgenommen werden. ▪ Wie soll die Art und Bauweise der Einleitung in die öffentlichen Retentionsmulden erfolgen? • Im 1. Bauabschnitt ist eine gedrosselte Einleitung auf max. 100 l/s*ha beschränkt. Soll im 2. BA die Einleitung ungedrosselt erfolgen? ▪ Auf welche hydraulische Belastung ist das Grabensystem dimensioniert? • Die Begrifflichkeit „nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser“ sollte u.E. vermieden werden – sie verwirrt an dieser Stelle. Alternativ dazu sollte das Niederschlagswasser nach den Herkunftsflächen beschrieben werden (z.B. Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, Grünflächen, LKW-Andienung, etc.) • Für die Einleitung von hochbelastetem Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal fehlt eine Einleitungsbeschränkung. Eine Überlastung des Schmutzwasserkanals bzw. des weiterführenden SW-Pumpwerks muss dauerhaft ausgeschlossen werden! <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gesamtgebiet über die städtischen Retentions-/Reinigungsmulden in den Stefansgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Lampertheim unter Vorlage des hydraulischen Nachweises bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den Erlaubnisinhaber (in diesem Fall die Stadt Lampertheim) ist sicherzustellen, dass die erlaubten Einleitebedingungen eingehalten werden. <p>Eine Einleiterlaubnis in den Stefansgraben für alle Einzelgrundstücke wäre dann durch diese Erlaubnis abgedeckt, wenn sichergestellt wird, dass das anfallende Niederschlagswasser ausschließlich über die Retentions-/Reinigungsmulden in den Stefansgraben gelangen kann und die Einleitungsbedingungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.</p> <p>Sollte auf den Grundstücken eigene Konzepte zur Entsorgung des Niederschlagswasser verfolgt werden, so sind diese durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen.</p> <p>Zu den übrigen von uns zu vertretenden Belange haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>Gartenbrunnen Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um Wasser handelt, daß in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.</p> <p>Geothermie Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlaß</p>	<p>Die wasserrechtliche Erlaubnis wird mit der Genehmigungsplanung beantragt. Die weiteren Ausführungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	--

Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Recyclingmaterial

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

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 1.9.2018.

Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bauliche Anlagen sollen 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 baulichen 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.

Diese Anregung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan setzt sich intensiv mit der Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet auseinander und trifft auch differenzierte Festsetzungen hierzu.

Beschlussvorschlag:

Mit den Ergebnissen der Genehmigungsplanung wird die Entwässerung neu festgesetzt.

Die übrigen Anregungen und Hinweise werden zurückgewiesen.

<p>Regierungspräsidium Darmstadt 3.06.2019</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt. Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes mit der von Ihnen gewählten Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Arbeiterunterkunft und Gewerbe“ habe ich Bedenken. Ich rege an, den Zweck entsprechend der beabsichtigten Nutzung, beispielsweise als gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte festzusetzen. Grundsätzlich hat unter Hinweis auf Ziel 3.4.1-3 die bauleitplanerische Ausweisung u.a. von Sonderbauflächen in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ stattzufinden. Angesichts der untergeordneten Größenordnung sowie des gewerblichen Charakters der Nutzung werde ich meine Bedenken dann zurückstellen.</p> <p>Auf ca. 1 ha wird ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ berührt. Unter Hinweis auf das regionalplanerische Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die u. a. zu einer Zersiedlung oder Beeinträchtigung der Freiraumerholung führen können, sind nicht zulässig. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und bei gleichzeitiger Kompensation des Regionalen Grünzuges möglich. In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Die Regionalen Grünzüge dienen u. a. insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten.</p> <p>Nach Beschluss der Regionalversammlung Südhessen Drucksache VIII / 55.1 „Kompensation Regionaler Grünzüge“ muss die beanspruchte Fläche des Vorranggebietes Regionaler Grünzug (ca. 1 ha) im Raumordnungskataster gewahrt und bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung übernommen werden. Eine Fläche, in der eine Kompensation erfolgen könnte, muss noch benannt werden.</p> <p>Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p> <p>Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben (Stephansgraben). Auch wenn es sich nur um einen Entwässerungsgraben mit zeitweiliger Wasserführung handelt, ist er als Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes einzustufen. Dies begründet sich u.a. dadurch, dass der Graben wasserwirtschaftlich nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Er ist im Unterhaltungsplan des</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Stellungnahme ist verfristet eingegangen - wird aber dennoch berücksichtigt.</p> <p>Die Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Arbeiterunterkunft und Gewerbe“ entspricht der beabsichtigten Nutzung. Es soll sowohl eine landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben werden können (geplant zumindest im untergeordneten Bereich) als auch eine gewerbliche Nachfolgenutzung ermöglicht werden. Dazu gehört auch gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte. Zur Klarstellung wird die Zweckbestimmung in „Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe“ umbenannt.</p> <p>Die "Berührung" eines "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" kann nicht nachvollzogen werden. Nach Rücksprache mit dem RP teilt dieser per Mail vom 8.08.2019 mit, "ich habe die Kartografie noch einmal prüfen lassen - bitte streichen Sie den Hinweis auf die Betroffenheit des Regionalen Grünzuges".</p> <p>Der im Osten des Plangebiets verlaufende Stephansgraben wird weder verlegt noch ausgebaut. Es ist eine naturschutzfachliche Planung mit Absenkungen beabsichtigt, die nicht in die Wasserlinie eingreifen werden. Selbstverständlich wird die Planung im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde detailliert abgestimmt.</p>
--	---	--

	<p>Wasserverbandes Bürstadt enthalten und auch im Gewässerkundlichen Flächenverzeichnis Hessen aufgeführt.</p> <p>Die Funktion des im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgrabens (Stephansgraben) ist zu erhalten. Eine beabsichtigte Verlegung bzw. Ausbau des Entwässerungsgrabens ist mit dem Kreisausschuss des Kreises Bergstraße –Untere Wasserbehörde- abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie <u>folgt</u> Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich <u>keine</u> Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Abtablagerungen), 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>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>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Durch die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans „Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt“ soll eine Fläche von ca. 13,8 ha derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zur gewerblichen Nutzung erschlossen werden. Geplant ist das vorhandene Geländeneiveau um 1,0 – 1,5 m durch Auffüllung anzuheben. Durch die Neuversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen wird die überplante Fläche nicht mehr als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere den Wasser- und Nährstoffkreisläufen zur Verfügung stehen. Die auch zum Schutz des Grundwassers wichtigen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens werden weitestgehend zerstört werden.</p> <p>Durch das Planungsbüro erfolgte eine Bestandsaufnahme des überplanten Bodens und seiner Bodenfunktionen, die im Umweltbericht widergegeben ist.</p>	<p>Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist nicht auf der Ebene der Bauleitplanung darzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Der Umweltbericht stellt die Erheblichkeit des Eingriffes fest. So sieht die Planung auf einer Fläche von ca. 75.000 m² einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen vor. Eine Teilfläche von 46.450 m² wird für eine spätere Grünfläche sowie als naturschutzfachliche Kompensationsfläche erhalten. Auf dieser Teilfläche könnten die bestehenden Bodenfunktionen erhalten bleiben. Aus der Planung geht allerdings nicht hervor, ob auf dieser Teilfläche ebenfalls eine Geländeerhöhung vorgesehen ist, was ebenfalls zu einer Veränderung der Bodenfunktionen führen würde.</p> <p><u>Bodenausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen <u>ausgeglichen</u> werden. Eine Berechnung des bodenfunktionalen Kompensationsbedarfs führte das Planungsbüro anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus. Entsprechend der detailliert auf die verschiedenen Teilflächen eingehende Bodenfunktionsbewertung vor und nach dem Eingriff ermittelt das Planungsbüro eine Summe von 70,94 auszugleichende Bodenwerteinheiten (BWE), sofern die späteren Grünflächen in der Bauphase geschützt werden.</p> <p>Möglichkeiten zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen durch Rückbau oder Entsiegelungsmaßnahmen sind im Plangebiet nachvollziehbar nicht umsetzbar.</p> <p>Als Minderungsmaßnahmen schlägt das Planungsbüro dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf 10% der Fläche vor. Diese können den Kompensationsbedarf auf 68,48 BWE vermindern.</p> <p>Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist mit Maßnahmen, wie das Anlegen von Feldgehölzen u.a. im Plangebiet, eingeplant. Außerhalb des Plangebietes ist eine Waldaufwertung vorgesehen. Diese Maßnahmen haben nach Berechnung des Planungsbüros nur einen geringfügigen Einfluss auf die Bodenfunktionen, die mit 16,22 BWE angerechnet werden können.</p> <p>Insgesamt verbleibt rechnerisch ein bodenfunktionaler Eingriff von 52,25 BWE, der nicht ausgeglichen werden kann.</p> <p>Ich weise daraufhin, dass aufgrund des fehlenden Ausgleiches der 52,25 BWE eine rechtssichere Festsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise nicht gegeben ist. Es ist deshalb im Umweltbericht darzulegen, wie und in welchem Areal (Stadtgebiet, externe Flächen) die Recherche nach Kompensationsflächen ausgeführt wurde. Zu erläutern ist weiterhin, aus welchen Gründen keine geeigneten Flächen für Rückbau und Entsiegelung auffindbar waren. Ggf. könnte eine Standortsuche auf die Umgebung von der Stadt Lampertheim erweitert werden.</p> <p>Da z. Zt. in Hessen noch keine verwaltungstechnische Vorschrift zur Regelung für eine Kompensation von bodenfunktionalen Eingriffen über Ökopunkte bzw. eine anderweitige monetäre Lösung vorhanden ist, kann alternativ ersatzweise eine schutzgutübergreifende</p>	<p>Bei der Berechnung wurde die Geländeerhöhung der öffentlichen Grünflächen tatsächlich nicht mit bewertet. Die öffentlichen Grünflächen werden für die Herstellung der Mulden und Gräben im Profil deutlich verändert, so dass hier die Veränderung der Bodenfunktion zu berücksichtigen ist. Die Berechnung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Vorschlag einer schutzgutübergreifenden Kompensation wird gefolgt. Nach Aussage des "Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz "Schnittstelle Boden" ist - wie bei anderen Bundesländern bereits erfolgt - auch für Hessen eine verwaltungstechnische Vorschrift zur Regelung für eine Kompensation von bodenfunktionalen Eingriffen u.a. über eine monetäre Lösung in Bearbeitung (Das Büro wirkt im Verfahren mit). Im Vorgriff darauf hat das Ingenieurbüro daher einen Umrechnungsvorschlag für das Kompensationsdefizit erarbeitet. Dieser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es ist geplant, die Maßnahme "Nachnutzung der entwidmeten Fläche am</p>
--	---	---

	<p>Maßnahme ausgewählt werden, die zumindest teilweise auch eine Verbesserung von Bodenfunktionen beinhaltet.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Es bestehen Bedenken zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Teile der ausgewiesenen Grundstücke liegen im Achtungsbereich der verschiedenen Störfallbetriebe. Um dem Rechnung zu tragen wurde in der textlichen Festsetzung bestimmt Nutzungsarten ausgeschlossen, außer es wird der Nachweis erbracht, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung handelt.</p> <p>Grundsätzlich sollten z.B. keine Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Supermärkte, Verkaufseinrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Achtungsabstandes angesiedelt werden. Aufgrund der Nutzung kommen immer wieder fremde Personen in größere Anzahl auf die Grundstücke, die im Falle eines Störfalls nicht informiert sind was zu tun ist und vom anwesenden Betriebspersonal bzw. den kirchlichen Helfern nicht schnell genug evakuiert werden können. Gleiches gilt für Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, wie kommt z.B. ein Dialyse Patient schnell aus dem Gefahrenbereich?</p> <p>Von daher rege ich an, grundsätzlich keine Einrichtungen mit größerem Personenverkehr bzw. Patienten mit gesundheitlichen Einschränkungen innerhalb des Achtungsabstandes zuzulassen und dafür den Hinweis aufzunehmen, dass sich die zukünftigen Betreiber mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen sollen um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen.</p> <p>Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung / Grundwasserschutz und Abwasser bestehen gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht der Bergbehörde nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung</u>: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen</u>: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential <u>aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten</u>: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Waldfriedhof" zu unterstützen. Die schutzgutübergreifende Kompensation erfolgt somit nicht ausschließlich über einen monetären Ansatz, sondern dient auch ziel- und zweckgerichtet dem Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als ausgeglichen bewertet werden.</p> <p>Innerhalb des Nutzungsspektrums gibt es einzelne Nutzungsarten, die sich durchaus mit den Störfallbetrieben "vertragen" könnten (Betriebstankstellen, kleine Gemeindezentren, Jugendtreff,...). Hierbei spielt regelmäßig auch die Größe der Einrichtungen eine Rolle. Kleine Einheiten mit gleichen Nutzergruppen können zulässig sein.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind bereits ausgeschlossen.</p> <p>Die ausnahmwese Zulässigkeit ist an einen gutachterlichen Nachweis gebunden, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung handelt. Dieser Nachweis wird bei einem Dialysezentrum nicht gelingen.</p> <p>Ein Ausschluss von Einrichtungen mit größerem Personenverkehr bzw. Patienten mit gesundheitlichen Einschränkungen ist baurechtlich nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Ich beteilige den <u>Kampfmittelräumdienst</u> im Rahmen von Bauleitplanverfahren 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.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Es erfolgt folgende Änderung: Zur Klarstellung wird die Zweckbestimmung in „Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe“ umbenannt. Die Berechnung der auszugleichende Bodenwerteinheiten wird korrigiert. Dem Vorschlag einer schutzgutübergreifenden Kompensation wird gefolgt. Ein Hinweis, dass sich die zukünftigen Betreiber mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen sollen, ist aufzunehmen.</p> <p>Die übrigen Anregungen und Hinweise werden zurückgewiesen.</p>
--	---	--

