

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2020 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 04.08.2020.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für den ländlichen Raum
- Arbeitsamt Darmstadt, Dienststelle Lampertheim
- Bauernverband Lampertheim
- Bundesvermögensamt Frankfurt
- Deutsche Bahn Immobilien, Frankfurt
- Deutsche Flugsicherung GmbH, Offenbach
- Evangelische Kirche, „Magnus Gemeinde“, Worms
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Eczell
- Hessenwasser GmbH & Co. KG
- Kath. Kirchengemeinde „Liebfrauen“, Worms
- Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
- Kreislandwirt
- Magistrat der Stadt Bürstadt
- Magistrat der Stadt Heppenheim
- Magistrat der Stadt Lorsch
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar
- Ortsbauernverband Lampertheim, Gerd Knecht
- Ortslandwirt Wolfgang Steeg, Stadtteil Rosengarten
- Polizeipräsidium Südhessen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden
- Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung
- Stadt Worms, Stadtverwaltung
- Technisches Überwachungsamt, Darmstadt
- Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH VRN, Mannheim
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Mannheim
- Wasserverband Bürstadt
- Wirtschafts- u. Gewerbevereinigung e.V. (Bürstadt)
- Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen
Amprion GmbH	Keine Bedenken
Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Keine Bedenken
Bischöfliches Ordinariat Mainz	Keine Bedenken
Deutsche Bundeswehr, Wehrbereich West, Wiesbaden	Keine Bedenken
Deutsche Gebirgs- und Wanderverei-	Keine Anregungen

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen
ne LV Hessen- Verteilerstelle Götz	
Deutsche Telekom T-Com	Keine Bedenken
Eisenbahn Bundesamt EBA, Frankfurt	Keine Bedenken
Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR), Worms	Keine Bedenken
ENERGIERIED GmbH & Co. KG	Hinweise
GASCADE Gastransport GmbH (fr. Wingas)	Keine Bedenken
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis	Keine Bedenken
Hessisches Forstamt, Lampertheim	Keine Bedenken
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) (früher Hess. Immobilienmanagement, Darmstadt)	Keine Bedenken
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	Hinweise
Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Keine Bedenken
Magistrat der Stadt Viernheim	Keine Bedenken
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim	Hinweise
Stadt Mannheim, Stadtverwaltung	Keine Bedenken
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Keine Bedenken

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, 04.08.2020</p>	<p>In der großräumig ausgeräumten Feldflur im Umfeld gibt es nur jenseits der Straße nach Hofheim zum Rheindamm hin und nach Osten zu einem Wäldchen mit drei kleinen Teichen Strukturen, welche Lebensräume für Vogelbrut und Ablachflächen für Amphibien bieten.</p> <p>Dies ist für uns angemessen zu berücksichtigen, wenn – wie hier – eine langjährig verfallene Gärtnerei sich zum Brutbiotop entwickeln konnte.</p> <p>Mit Blick auf die längs von drei Landstraßen entstandene Siedlung Rosengarten / Wehrzollhaus ist ein Erweiterungsgeschehen auf Kosten des Offenlandes – und in diesem besonderen Fall – auf Kosten einer gerade entstandenen Randstruktur zwischen Bestandsbebauung und Feldflur zu bedenken: Diese kleine Fläche sollte als Abschluss des Siedlungsstreifens eher gewollt und aufgewertet werden, mit vernetzenden weiteren schmalen Saumstrukturen am dortigen Siedlungsrand.</p> <p>Wir empfehlen einen teils sandigen und teils lehmigen Randstreifen von ca. 60 cm Höhe und 2 m Breite, angelegt östlich zwischen Feldrand und Siedlung.</p> <p>Dieser Streifen kann, zeitlich Abschnitt für Abschnitt angelegt, sich mit Spontanbewuchs und Buschwerk bewachsen und so erobert werden von Samen, welche noch im vorhandenen Bodenarchiv der verwendeten Böden schlummern, wie auch genutzt von grabenden Wildbienen und sicherlich noch umherwandernden Amphibien dieses Gebietes: Kreuzkröte, Knoblauchkröte (die Vogelbrut wurde schon von Herrn Melchior und dem Gutachter gewürdigt).</p> <p>Diese Anregungen zielen zuerst darauf, den Wert des zu bebauenden Grundstücks auch für das Siedlungsgebiet noch einmal in den Blick zu nehmen, aber auch darauf, im Falle der Bebauung der Fläche als Konzept für Ausgleichsmaßnahmen zu dienen.</p>	<p>Der Eingriff wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Plangebiet wird hierfür eine öffentliche Grünfläche (Ortsrand) sowie eine externe Ausgleichsfläche in Lampertheim-Hofheim mit geeigneten Gehölzen bepflanzt. Außerdem wird eine Ökokontomaßnahme in Anspruch genommen.</p> <p>Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets wird auf der Nord- und Ostseite des geplanten Wohngebietes eine 5 m breite Ortsrandeingrünung als Übergang zwischen Siedlung und Feldflur geschaffen. Diese wird mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Gehölzstreifen kann auch auf einer flachen Verwallung aus östlich angefallenem Erdaushub angelegt werden und mit weiteren Biotopstrukturen (Brombeergebüsch, Holzhaufen, Sandlinsen u.a.) angereichert werden.</p> <p>Die Grundstücke werden in einem sinnvollen Rahmen aufgewertet, ansonsten erfolgt die Kompensation über externe Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme der Botanischen Vereinigung für Naturschutz BVNH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat dementsprechend keine Auswirkungen auf die Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan.</p>

<p>Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, 28.07.2020</p>	<p>Die Fläche der "Alten Gärtnerei" stellt sich z.Zt. als eine verwilderte Brachfläche dar mit einzelnen Baumgruppen und Hecken, größtenteils von Brombeerranken überwuchert, aus denen einige Mauerreste wie der alte Kamin der Gärtnerei herausragen.</p> <p>Wir sehen die beabsichtigte Nutzungsänderung und den Verlust der Brachfläche sehr kritisch. Als positiv zu bewerten ist, dass keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss, die Fläche des Baugebietes mit 2.860 qm relativ überschaubar ist und sich direkt an das bereits bebaute Wohngebiet anschließt. Als negativ sehen wir einen weiteren Verlust an Bäumen und Hecken in der sowieso schon strukturarmen Gemarkung und damit den Totalverlust an Brutplätzen für die genannten Vogelarten, außerdem das Verschwinden von Lebens- und Rückzugsraum für andere wildlebende Tiere.</p> <p>Der ökologische Wert des Areal ergibt sich aus der hohen Anzahl von 13 Brutvogelarten auf relativ kleiner Fläche.</p> <p>Auch wenn es sich dabei nicht um besonders geschützte Arten nach FFH- oder Vogelschutz- Richtlinien handelt, ist die Dichte der hier vorkommenden Arten überraschend. Außergewöhnlich ist auch, dass auf kleinster Fläche typische Heckenvögel wie Dorngrasmücke und Heckenbraunelle in engem Abstand zu Waldvögeln wie Buchfink und Zaunkönig brüten.</p> <p>Ein Grund für diese Vogelvielfalt liegt sicher in der Unzugänglichkeit der Fläche, die so von Brombeeren überwuchert ist, dass eine Betretung kaum möglich ist. Hauptgrund ist aber wohl die Tatsache, dass es sich bei der Brachfläche um einen der wenigen Rückzugsräume in der ausgeräumten Agrarlandschaft handelt. Ein langer schmaler Heckenstreifen etwa 500 m nördlich ist für die meisten genannten Arten als Bruthabitat ungeeignet.</p> <p>Deshalb teilen wir auch nicht die im Artenschutzbericht S.12 geäußerte Auffassung, dass die genannten Vogelarten "wegen ihrer hohen Anpassungsfähigkeit und Häufigkeit" in der Lage seien "auszuweichen". Im Gegenteil befürchten wir, dass ein Teil davon wegen fehlender Rückzugsmöglichkeiten ganz aus der offenen Feldflur verschwinden wird und die Artenvielfalt in unserer Gemarkung weiter abnimmt.</p> <p>Eine Rodung des Areal und damit die Zerstörung des gesamten Biotops wäre nach unserer Auffassung nur vertretbar, wenn eine entsprechende Ausgleichsfläche in der Nähe des künftigen Wohngebietes ausgewiesen würde.</p>	<p>Der durch die Entwicklung des Gebiets entstehende geringe Verlust an Bäumen und Hecken wird vollständig kompensiert. Die Kompensation findet zum Teil sowohl im Plangebiet selbst (Ortsrandeingrünung) als auch auf externen Ausgleichsflächen bzw. einer Ökokontofläche in Hofheim statt.</p> <p>Nach Aussage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Biologischen Planungsgemeinschaft wird es für 13 Brutvogelarten zu einer dauerhaften Zerstörung eines Brutreviers kommen. Allerdings sind diese Arten wegen ihrer hohen Anpassungsfähigkeit und Häufigkeit in der Lage der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte in räumlich-funktionalem Zusammenhang auszuweichen, sodass es nicht zur vorhabenbedingten Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG kommen wird.</p> <p>Zudem sind nach Aussage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Geltungsbereich und der Wirkungszone des Vorhabens keine störungsempfindlichen Arten vorhanden. Darüber hinaus grenzt das Vorhaben direkt an die vorhandene Wohnbebauung und an die viel befahrene Hofheimer Straße (L 3261) an, so dass von der Errichtung der fünf Einfamilienhäuser keine erhebliche Störung ausgehen wird, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern wird.</p> <p>Für die Rodung lag eine Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor. Die Rodung erfolgte im Winter 2020/2021. Neben dem bereits genannten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde kurz vor den Rodungsarbeiten eine zusätzliche Begehung durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie durchgeführt. Im Rahmen dieser ökologischen Baubegleitung wurde die vorgenommene Artenschutzprüfung nochmals bestätigt. Es lagen keine Hinweise auf neue oder übersehene Artenvorkommen vor, die sich während ihrer Aktivitätsphase hätten ansiedeln können.</p> <p>Da wie bereits beschrieben ein Ausgleich geschaffen wird, ist eine Rodung der gesamten Fläche vertretbar.</p>
--	---	--

	<p>Weitere Hinweise und Anregungen</p> <p>1. Das Gebiet rund um die Alte Gärtnerei war früher aufgrund seiner tieferen Lage Feuchtgebiet und Lebensraum für Amphibien. Nach Mitteilung des NABU soll es hier auch heute noch ein Vorkommen der Kreuzkröte, einer europäisch geschützten Tierart geben. Wir bitten, bei der Räumung des Geländes auf diese Tierart zu achten.</p> <p>2. Außerdem ist mit dem Auftreten von Zauneidechsen (und vielleicht Mauereidechsen) zu rechnen, auch wenn wir selbst keine Zufallsfunde machen konnten. Beide Eidechsenarten suchen zwar i.d.R. besonnte offene Stellen, sind aber besonders in der ausgeräumten Agrarlandschaft auf Versteckmöglichkeiten und Rückzugsgebiete angewiesen. Gerade die z.Zt. unzugänglichen Mauerreste der ehemaligen Gärtnerei könnten ein solches Rückzugsgebiet darstellen.</p> <p>3. Meldungen über Fledermausvorkommen sind uns nicht bekannt. Bekannt ist aber, dass sich kleinere Arten wie die Zwergfledermaus gerne in Ritzen und Hohlräumen alter Steinmauern verstecken und bei den Abbrucharbeiten aufgescheucht werden.</p> <p>4. Wir bitten zu prüfen, ob ein Teil des Baumbestandes auf dem Grundstück erhalten werden kann. Die markante und landschaftsprägende Walnussbaumgruppe auf der östlichen Seite des Geländes ist nach unserem Dafürhalten nicht nur erhaltenswert sondern ließe sich auch in die Randbepflanzung zur freien Feldflur hin integrieren.</p>	<p>Zu „Weitere Hinweise und Anregungen“</p> <p>1. Nach Aussage der faunistisch-floristischen Planungsraumanalyse im Grünordnungsplan sind im Untersuchungsgebiet und dem vernetzten Umfeld keine für Amphibien geeignete Laichgewässer vorhanden, sodass mit dem Vorkommen von Amphibien nicht zu rechnen ist.</p> <p>2. Trotz der gezielten Nachsuche konnten im Untersuchungsgebiet keine Reptilien nachgewiesen werden. Auch bei einer weiteren Begehung konnten diese Arten weiterhin nicht nachgewiesen werden. <i>„Aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs, unmittelbar an einer vielbefahrenen Straße, nach zwei Seiten zu intensiv ackerbaulich genutzten Flächen und einem Wohngebäude mit Garten, ist mit keiner signifikanten Einwanderung von Reptilien zu rechnen. Zum einen fehlt der Populationsdruck aus umliegenden Flächen, zum anderen wirkt die Bebauung wie eine Sackgasse. So können zwar potenziell günstig erscheinende Flächen mit günstigen Lebensraumrequisiten für bodengebundene Arten aufgrund der insulären Lage trotzdem regelmäßig nicht besiedelt werden. Eine Einwanderung von Reptilien in die Fläche innerhalb eines Jahres bei fehlenden Reptilienvorkommen im Umfeld ist somit höchst unwahrscheinlich. Eine Einwanderung zahlreicher Individuen, die ein signifikantes Tötungsrisiko nahelegen würden, ist durch das ungeeignete Umfeld und die dichte Brombeervegetation sicher auszuschließen.“</i></p> <p>3. Nach Aussage beider Gutachten ist ebenfalls nicht mit dem Vorkommen an Fledermäusen zu rechnen. Zudem sind für Fledermäuse keine Lebensstätten im Plangebiet vorhanden.</p> <p>4. Ein Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Plangebiet ist im Vorfeld geprüft worden. Leider ist ein Erhalt des Baumbestandes nicht möglich, da diese stark mit den noch vorhandenen Fundamentresten verwurzelt sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Bundes für Umwelt- und Naturschutz BUND wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.</p>
--	---	---

<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 21.07.2020</p>	<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: <i>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat dementsprechend Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, 11.08.2020 und 17.08.2020</p>	<p><u>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</u></p> <p>Zum Vorentwurf, der noch keine textlichen Festsetzungen und keine Begründung enthält, ergehen keine Anregungen oder Hinweise zum aktuellen Planungsstand.</p> <p>Bezüglich der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.02.2020 bitten wir um Erläuterung, weshalb für das geplante Allgemeine Wohngebiet in Bezug auf den untersuchten Verkehrslärm eine Orientierung an den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete erfolgt ist. Bei anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Lampertheim, in denen ebenfalls Immissionsprognosen zu erstellen waren, wurden die Grenzwerte des festgesetzten Baugebiets zugrunde gelegt. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, aus welchen Gründen hier höhere Grenzwerte angenommen werden als es die rechtlichen Vorgaben vorsehen.</p>	<p>Für Aufenthaltsräume von Wohnungen wird in der Arbeitshilfe¹ der DIN 18005-1 bei Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten ein verbesserter städtebaulicher und baulicher Schallschutz erst ab einem Beurteilungspegel von $L_r > 64$ dB(A) im Tagzeitraum bzw. $L_r > 54$ dB(A) im Nachtzeitraum gefordert. Auch bei Aufenthaltsräumen erfolgt somit eine Orientierung an den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete. Daher ist bei der schalltechnischen Untersuchung vom 18.02.2020 im Allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf den untersuchten Verkehrslärm auch für Aufenthaltsräume von Wohnungen eine Orientierung an den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete erfolgt.</p> <p>Der Ortsteil Wehrzollhaus liegt allerdings nicht im innerstädtischen Bereich. Im ländlichen Raum kann ein Betroffener einen höheren Schutzanspruch erwarten als in der Innenstadt. Da im gesamten Plangebiet in Bezug auf den untersuchten Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden und das Plangebiet im ländlichen Raum liegt, sind auch in den weiter von der Hofheimer Straße entfernt gelegenen Baufenstern Schallschutzmaßnahmen empfehlenswert.</p>

	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.</p> <p><u>Unterlagen</u> 1. Begründung, textliche Festsetzungen, Umweltbericht, Grünordnungsplan sind noch nicht Gegenstand der Planunterlagen. Damit liegen wesentliche Planunterlagen, die Grundlage für die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Biotop-schutz) im Rahmen der Planaufstellung sind, noch nicht vor. Die Stellungnahme muss sich daher weitgehend auf allgemeine Hinweise und Empfehlungen für die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beschränken. Hiervon ausgenommen sind die artenschutzrechtlichen Aspekte, da ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bereits vorliegt.</p> <p>2. Anhaltspunkte, die grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche sprechen, sind auf Grundlage der Unterlagen nicht erkennbar.</p> <p><u>Artenschutz</u> 3. Der beigefügte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass eine Ausnahmegenehmigung nicht notwendig ist. Hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen ist als einzige notwendige Maßnahme die zeitliche Einschränkung bei der Rodung der Gehölze benannt. Wir regen an, diese Maßnahme als Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>4. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf den Grünordnungsplan (BPG 2019) verwiesen. Da dieser nicht Teil der vorliegenden Planunterlagen ist, können die Aussagen nicht nachvollzogen werden. Dies gilt bspw. für das Vorkommen der prüfungsrelevanten Arten (S. 9). Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist das benannte zu erwartende Vorkommen von Reptilien (S. 8). Diese Artengruppe wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag jedoch nicht weiter behandelt. Dies lässt in Verbindung mit dem Verweis auf den Grünordnungsplan vermuten, dass Reptilien trotz des erwarteten Vorkommens im Planbereich nicht vorkommen. Wir regen an, im artenschutzrechtli-</p>	<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht mehr nur auf die beiden vorderen, der Straße nächstgelegenen Baufenster angewandt, sondern nunmehr auf das gesamte Plangebiet. Der Bezug auf die MI-Werte aus der 16. BImSchV ist somit nur noch für Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) zutreffend und statthaft.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p><u>Unterlagen</u> 1. Da es sich hierbei zunächst um eine frühzeitige Behördenbeteiligung handelt, lagen die vollständigen Bebauungsplanunterlagen noch nicht vor. Im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die vollständigen Bebauungsplanunterlagen vorliegen.</p> <p>2. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Artenschutz</u> 3. Die Rodung des Baufenster wurde bereits zum Winter 2020/2021 abgeschlossen. Die gesetzlichen Vorgaben für den Zeitraum der Baulandfreimachung wurden dabei eingehalten.</p> <p>4. Der Grünordnungsplan lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vollständig vor und war daher noch nicht Bestandteil der Beteiligungsunterlagen. Die Artengruppe der Reptilien wird im Grünordnungsplan gewürdigt, ebenso die Artengruppe der Amphibien. Dort wird die Aussage getroffen, dass keine entsprechenden Arten im Planbereich vorkommen. Eine Aussage zum Reptilienvorkommen ist zudem in einer Ergänzung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffen.</p>
--	---	---

	<p>chen Fachbeitrag eine explizite Aussage zum Vorkommen von Reptilien im Planbereich zu treffen.</p> <p><u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>5. <i>Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s. o.) von wesentlicher Bedeutung. Eine Biotoptypenkartierung sollte vorgenommen werden, deren Ergebnisse textlich beschrieben und in einem maßstabsgerechten Bestandsplan dargestellt werden. • Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen und darzulegen. <p>6. <i>Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) herausgearbeitet werden (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Verhinderung von Barrieren durch Zäune, Vermeidung von "Lichtverschmutzung" u. a. m.). <p>Wir regen an, diese Maßnahmen im Grünordnungsplan/Umweltbericht herzu-leiten und als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relevant ist hier insbesondere eine ausreichende Eingrünung der Bebauung aufgrund der Lage am Ortsrand. Während auf der Nord-West-Seite eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" zeichnerisch festgesetzt ist, fehlt eine Ortsrandeingrünung auf der Süd-Ost-Seite. Dies erscheint zwingend notwendig, um Verunstaltungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. • Auf die Bedeutung einer (maßstabsgerechten) Entwicklungskarte, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, weisen wir hin. Diese Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich, insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung oder der Transformation der Maßnahmen als Festsetzungen. • Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten). • Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen. 	<p>5. Eine Biotoptypenkartierung wurde vorgenommen und ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt. Ebenfalls wurden die aufgrund des geplanten Eingriffes zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen geprüft und im Grünordnungsplan beschrieben.</p> <p>6.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht herausgearbeitet. Dabei handelt es sich unter anderem um Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, Maßnahmen zu Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, Maßnahmen zu Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Verringerung von Barrieren durch Zäune. Die im Umweltbericht herausgearbeiteten Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. - Es wird eine weitere öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung auf der Süd-Ost-Seite festgesetzt. - Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist eine Entwicklungskarte entbehrlich, da die erforderlichen Aussagen im Bebauungsplan enthalten sind. - Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargelegt. Bei den Flächen handelt es sich insbesondere um Gehölzpflanzungen (Ortsrandeingrünung) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind als öffentliche Grünfläche verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche wird in das Eigen-
--	---	--

	<p>7. <i>Hinweise zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs sowie Verfügbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die für den Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. • Darüber hinaus bedarf es bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, einer Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N). • Flächen für den Ausgleich/Artenschutz müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Über die Verfügbarkeit der Fläche(n) sollten entsprechende Angaben gemacht werden. • Vorgenannte Anforderungen gelten auch bei Inanspruchnahme eines Ökokontos. <p>8. <i>Umsetzung der Maßnahmen/Dokumentation</i> Auf die Dokumentationspflicht über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB) weisen wir hin. Wir regen an, im Umweltbericht die beabsichtigte Vorgehensweise (Angaben über Umfang, Häufigkeit und Dauer des Monitorings) darzulegen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollte aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange auf Folgendes eingegangen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorsorgender Bodenschutz • Einrichtung von Gartenbrunnen • Einbau von Recycling-Material • Geothermie • Gewässerrandstreifen/Gräben • Grundwasserhaltungen in der Bauphase • Niederschlagswasserverwertung/-entsorgung • Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten • Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz <p><u>Grundsatz und Kreisentwicklung</u></p>	<p>tum der Stadt Lampertheim übergehen. Dies wird ebenfalls verbindlich im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Zusätzlich wird im erforderlichen Umfang eine externe Kompensationsfläche ausgewiesen, die sich im Eigentum der Stadt Lampertheim befindet.</p> <p>7. Siehe hierzu Punkt 6</p> <p>8. Die beabsichtigten Vorgehensweisen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/Monitoring werden im Umweltbericht dargelegt.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis über die Zuständigkeit der unteren Wasser- bzw. Naturschutzbehörde bei anzeigepflichtigen Brunnen- sowie Geothermieanlagen wird aufgenommen. Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen bzw. Gräben im Plangebiet. Eine Grundwasserhaltung in der Bauphase ist nicht erforderlich, da Kellergeschosse nicht zulässig sind, dennoch wird ein Hinweis über die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde aufgenommen. Die restlichen Punkte sind in den Bebauungsplanunterlagen thematisiert.</p>
--	--	---

	<p><u>Kreisentwicklung</u> Eine Planbegründung ist unter Bezug auf den Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) und den Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim zur Planoffenlage vorzulegen. Die vorliegende Planung liegt nach Aussage des Regionalplans Südhessen 2010 innerhalb eines "Vorranggebiets Siedlung, Bestand". Im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist für den ländlichen Siedlungstyp zudem auf die Dichtevorgabe zu achten (siehe Regionalplan Z3.4.1-9).</p> <p>Hinweis zur PlanZV: Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) sind im Farbton "Rot mittel" nach PlanZV zu füllen.</p> <p><u>Ländlicher Raum und Denkmalschutz</u> <u>Fachbereich Landwirtschaft/Feldflur</u> Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Regionalplan Südhessen sind diese Flächen als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" und im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen-Bestand" ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2881 ha. Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werden landwirtschaftliche Belange dadurch nicht erkennbar berührt. Darum werden keine Anregungen/Bedenken dazu vorgetragen.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p> <p><u>Dorf- und Regionalentwicklung</u> Belange des Fachbereichs Dorf- und Regionalentwicklung werden nicht berührt, daher werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Gefahrenabwehr</u> Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p><u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p>	<p><u>Kreisentwicklung</u> Die Begründung wird derzeit erarbeitet und im Rahmen der formellen Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.</p> <p>Entsprechend der PlanZV können im Bebauungsplan die farbigen Flächensignaturen auch als Randsignaturen verwendet werden. Dies ermöglicht eine einfachere Lesbarkeit der Planzeichnung.</p> <p><u>Ländlicher Raum und Denkmalschutz</u> <u>Fachbereich Landwirtschaft/Feldflur</u></p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Dorf- und Regionalplanung</u> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Gefahrenabwehr</u></p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<p><u>Zum baulichen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> Aufgrund fehlender Angaben zur Löschwasserversorgung ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. > Wir empfehlen den Hinweis auf eine möglichst frühe Nachweisführung zur Deckung des Löschwasserbedarfs gemäß Pkt. 7.4 b) Anlage 2 BVErl. zu geben. > Wir empfehlen, die Hinweise zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (2018-4) zu beachten.</p> <p>Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zitierte Rechtsquellen Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der zum 22.07.2020 aktuellsten verfügbaren Gesamtausgabe Konsolidierte Fassung Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderungen vom 11. Januar 2019 vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise erübrigen sich, weil der Bauvorlagenerlass des Landes Hessen unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. in einem Bebauungsplan gegebenen Hinweisen grundsätzlich für Bauanträge anzuwenden ist.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu Änderungen des Bebauungsplanes.</p>
--	--	--

<p>Landesjagdverband Hessen e.V., 02.08.2020</p>	<p>Der Bebauungsplan schließt an die Wohnbebauung des Ortsrandes von Wehrzollhaus und entlang des Landestraße an. Aufgrund dieser Lage ist die Fläche als Einstand von Wild wenig geeignet und dessen Bejagung nicht möglich. Aus jagdlicher Sicht werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist anzumerken, dass diese Fläche von unter 3000 m² jenseits der Ortslage nur von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und jahrzehntelang sich zu einem Biotop mit Bäumen, Hecken, Gras- und Krautbewuchs und Steinhäufen entwickelte. Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich sein.</p> <p>Die im Planentwurf vorgesehene Randbegrünung nach Norden sollte als weitere Ausgleichsmaßnahme auf dem Wegegrundstück 33/1 (vermutlich im Eigentum der Stadt) auf der Ostseite so weit wie möglich fortgesetzt werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eingriff wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Die Randbegrünung wird auch zur Ostseite hin ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Landesjagdverbandes Hessen e.V. wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu Änderungen des Bebauungsplanes. :</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt, 26.08.2020</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt. Auch im FNP von 1994 ist dieser sowie der gegenüberliegende Bereich als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Es soll ein Wohngebiet mit fünf Einfamilienhäusern und einer einseitigen Ortsrandeingrünung auf den Betriebsflächen einer ehemaligen Gärtnerei entstehen. Unter Hinweis auf die Festlegung im RPS/RegFNP 2010 und die Größe des Vorhabens bestehen gegen den BBP keine regionalplanerischen Bedenken. Da es sich dem Anschein nach jedoch bei den Betriebsflächen nicht um versiegelte Flächen handelt, scheint das Vorhaben unter Hinweis auf § 1a Abs. 2 dem geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu widersprechen. Hierzu finden sich in den Unterlagen keine Aussagen. Dies sowie Planalternativen sollten noch betrachtet werden.</p> <p>Aus der Sicht der oberen Naturschutzbehörde teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanvorentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Bergstraße.</p> <p>Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u></p>	<p>Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche auf der sich noch alte Fundamentreste befinden. Die Fläche ist dementsprechend zum Teil versiegelt. Eine Aussage hierzu sowie zu den Planungsalternativen wird in der Begründung getroffen. Diese wird im weiteren Verfahrensablauf den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>1. Deckungsnachweis Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p>2. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes.</p> <p>3. Versickerung von Niederschlagswasser Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p> <p>4. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>5. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0,5 - 1,0 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.</p> <p>Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten</p>	<p>1. Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch den Versorgungsträger garantiert. Aussagen hierzu sind in der Begründung entsprechend getroffen.</p> <p>2. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet war vorgesehen. Ein entsprechendes Bodengutachten kam allerdings zum Ergebnis, dass der vorhandene Boden eine geringe Durchlässigkeit aufweist, so dass nunmehr die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation festgesetzt wird.</p> <p>4. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>5. Es werden entsprechende Festsetzungen bezüglich der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_011 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.</p> <p>Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Abwasser</u> Der Stadtteil Rosengarten ist an die Kläranlage im Stadtteil Hofheim angeschlossen. Zuständig ist hier die UWB des Landkreises Bergstraße.</p> <p>Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich ein Eintrag für das Grundstück Hofheimer Straße 108, Flur 1, Nrn. 32/1 und 32/2 ergibt. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wurde für das Grundstück Flur 1, Flurstück 32/2 eine Einzelfallrecherche und –bewertung durchgeführt, die mir</p>	<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan vorgenommen worden. Der gegebene Hinweis ist wird entsprechend in die Begründung aufgenommen. Die Stadt Lampertheim wird zukünftigen Bauherren die Aufstellung eines Bodengutachtens mit Aussagen zu Gründung und Grundwasserständen oder speziellen Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung empfehlen.</p> <p><u>Abwasser</u> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>1. Die durchgeführte Einzelfallrecherche ist Bestandteil der formellen Beteiligung. Sie kommt zum Ergebnis, dass ein Verdacht für mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück besteht, der jedoch mit der Einzelfallrecherche nicht entkräftet werden kann. Die Stadt Lampertheim hat daher ein Bodengutachten anfertigen lassen, was ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Entwurfes ist.</p>
--	---	--

	<p>jedoch noch nicht vorliegt. Sie ist angefordert. Sobald mir diese vorliegt kann der Status der Gesamtfläche, der bisher „Adresse/Lage überprüft (validiert)“ lautet, präzisiert werden. Auf die Ergebnisse der Einzelfallrecherche sollte im weiteren Verfahren in der Begründung zum B-Plan eingegangen werden.</p> <p>Das noch nicht aktualisierte Informationsblatt habe ich diesem Schreiben beigefügt.</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>2. Vorsorgender Bodenschutz Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die zu überbaubare Grundstücksfläche macht einen geringen Teil der relativ kleinen Gesamtfläche aus.</p> <p>Immissionsschutz Es bestehen Bedenken zu dem vorgelegten Bauleitplan. Wie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, sind die Lärmgrenzwerte laut Gutachten überschritten und es müssen vom Bauherren passive Maßnahmen getroffen werden um eine gesundes Wohnen zu ermöglichen.</p> <p>Da die Gemeinde das Gebiet ausweisen möchte, rege ich an, dass die Lärmpegelbereiche in den Plan eingezeichnet werden und die entsprechende Tabelle mit den Werten für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in die textliche Festsetzung übernommen wird.</p> <p>Weiterhin sollten die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen übernommen werden (Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten) mit einer Ausnahme, die baulichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Hamburger HafenCity-Fenster) sollten vor fensterunabhängigen Lüftungsanlage vorgeschrieben werden.</p> <p>Aus Sicht der Bergbehörde nehme ich wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend aufgenommen.</p> <p>2. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Die Bedenken der schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Textfestsetzungen aufgenommen bzw. behandelt (z. B. sind bauliche Vorkehrungen bei Balkonen zu treffen).</p>
--	--	---

	<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: 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 aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu Änderungen des Bebauungsplanes.</p>
--	--	---