

## Amtliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan Nr. 084-00 „Alte Gärtnerei - Wehrzollhaus“ in Lampertheim; hier: Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 14.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei - Wehrzollhaus“ zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am äußersten Ortsrand des Stadtteils Wehrzollhaus und grenzt sowohl zur nördlichen als auch zur östlichen Seite an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich des Gebiets führt die Hofheimer Straße entlang. Im südwestlichen Bereich schließt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Gemarkung Rosengarten, Flur 1 Nr. 32/2 und ist in dem beigefügten Lageplanausschnitt dargestellt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 084 - 00 „Alte Gärtnerei - Wehrzollhaus“ in Lampertheim (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei - Wehrzollhaus“ in Lampertheim, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung mit ergänzenden Aussagen, Anlage 2: Kampfmittelsondierung, Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung mit ergänzenden Aussagen, Anlage 4: Historische Einzelfallrecherche, Anlage 5: Bodengutachten mit ergänzenden Aussagen, Anlage 6: Grünordnungsplan)

sowie mit den nach Einschätzung der Stadt Lampertheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

**vom 01.09.2023 bis einschließlich 02.10.2023**

auf der Internetseite der Stadt Lampertheim unter folgender Adresse: [https://www.lampertheim.de/de/bauen-umwelt/planen-bauen/planen-bauen-stadtentwicklung.php#anchor\\_c27ff8be\\_Accordion-084-00--Alte-Gaertneri---Wehrzollhaus](https://www.lampertheim.de/de/bauen-umwelt/planen-bauen/planen-bauen-stadtentwicklung.php#anchor_c27ff8be_Accordion-084-00--Alte-Gaertneri---Wehrzollhaus) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten werden.

Darüber hinaus wird der Entwurf zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei – Wehrzollhaus“ in zuvor genanntem Umfang während des genannten Zeitraums beim Fachdienst 60-3 Stadtplanung im Stadthaus, Römerstraße 102, 68623 Lampertheim, III. OG, vor Zimmer 312 öffentlich ausgelegt und steht während der folgenden allgemeinen Dienststunden für jeden zur Einsichtnahme bereit:

Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Montag, Dienstag und Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr

Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Lampertheim, Römerstraße 102, 68623 Lampertheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Diese Bekanntmachung wird auch auf der Internetseite der Stadt Lampertheim unter folgendem Link dargestellt: <https://www.lampertheim.de/de/presse/>

Es wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lampertheim deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, email-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1 c und 1 e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

A Angaben beteiligter Stellen	
Urheber	Themen
Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH	Notwendigkeit der Schaffung von Randstreifen entlang des Plangebiets für Brutvögel und Amphibien
BUND e.V. und Nabu e.V	Bedeutung des Gebiets für Brutvogelarten (hier Hecken- und Waldvögel) als Rückzugs- und Lebensort, Hinterfragung der Planung und Notwendigkeit der Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen für Vögel in Nähe des künftigen Wohngebiets, befürchtetes Verschwinden von Vogelarten aus der offenen Feldflur und Abnahme der Artenvielfalt, Anregungen zum Verdacht auf Vorkommen der Kreuzkröte, der Zauneidechse und der Fledermaus sowie zum Verbleib des Baumbestandes
Kreis Bergstraße	Hinweis auf fehlende Unterlagen (z.B. Grünordnungsplan) hinsichtlich prüfungsrelevanter Arten, Anregungen zu Eingriffsregelungen (Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, Hinweise zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs sowie Verfügbarkeit, Umsetzung der Maßnahmen/Dokumentation)
Landesjagdverband Hessen e.V.	Hinweis auf das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen und Fortführung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Gebietsgrenze
Regierungspräsidium Darmstadt	Hinweis, dass mit dem Bebauungsplan weder ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch ein Natura-2000-Gebiet betroffen sind  Bitte um Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und bei Verdacht einer schädlichen Verunreinigung diese der zuständigen Bodenschutz-Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt mitzuteilen sind

	<p>Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden)</p> <p>Bedenken zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, da die Lärmgrenzwerte laut Gutachten überschritten sind und vom Bauherren passive Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine gesundes Wohnen zu ermöglichen</p> <p>Empfehlung der Übernahme der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen (Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten) mit einer Ausnahme, die baulichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Hamburger HafenCity-Fenster) sollten vor fensterunabhängigen Lüftungsanlage vorgeschrieben werden</p>
<b>B Fachgutachten</b>	
<b>Urheber</b>	<b>Themen</b>
Dipl. Biol. Annette Möller, Dr. Reinhard Patzich, M. Sc. Isabell Nass, Dipl. Ing. Agr. M. A. A. Malkmus	<p>Grünordnungsplan von Oktober 2019</p> <p>Faunistische-floristische Planungsraumanalyse, Bestandserhebungen 2019, Bestandsbewertung, Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung, Beschreibung der sonstigen Schutzgüter, Auswirkung der Eingriffe durch das Vorhaben, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Eingriffsbewertung, Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung</p>
Ingenieurbüro für Geotechnik	<p>Grundbautechnische Untersuchungen, Versickerungsfähigkeit, Entsorgungsanalysen vom 20.01.2021</p> <p>Gutachterliche Stellungnahme zur Niederschlagsversickerung vom 18.07.2022</p> <p>Ergänzende Bodenuntersuchungen vom 24.05.2023</p>
Biologische Planungsgemeinschaft (BPG)	<p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von November 2019</p> <p>Methodik der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Projektbeschreibung und projektbedingte Wirkungen, Bestandserfassung, Konfliktanalyse, Maßnahmenplanung</p>
Büro für Faunistik und Landschaftsökologie	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung zu Schnitt- und Rodungsarbeiten vom 23.11.2020</p> <p>Vor-Ort-Prüfung, faunistische Beurteilung zu Brutvogelarten, Reptilien, weitere Planungsrelevante Arten</p>
Büro für Geotechnik und Umwelt	<p>Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung „Ehemalige Gärtnerei“ vom 19.11.2018</p> <p>Verwendete Unterlagen/Informationen, Basisdaten Untersuchungsgebiet, Lage, aktuelle Nutzung, Vorhaben, Abgrenzung, ehemalige Nutzungen, Aktenauswertung, Ortsbesichtigung, Zeitzeugenbefragung, Karten- und Luftbildauswertung, Gefährdungspotenzial Gärtnereien/Gewächshäuser, Zusammenfassung und Bewertung, Handlungsempfehlung</p>
IBS Ingenieurbüro für Schall und Schwingungstechnik GmbH	<p>Schalltechnische Untersuchung vom 18.02.2020</p> <p>Emissionsberechnungen, Immissionsberechnungen, Beurteilungsgrundlagen, Berechnungsergebnisse und Beurteilung, schalltechnische Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans</p>
	<p>Angepasste schalltechnische Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.04.2023</p>
<b>C Umweltbericht</b>	

	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands bezüglich der Schutzgüter
Schutzgut	Themen
Pflanzen und Tiere	Nachweis von 17 Vogelarten im Plangebiet, 13 hiervon mit regelmäßiger Brutzeitbeobachtung; kein Reptilienvorkommen; keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes gegeben
Fläche	Gewerbebrache, bis in die 1960er für eine Gärtnerei mit Gewächshäusern genutzt
Boden	„Sandige und schluffige Lehme“, „Moorböden“ und „Lehm“ aus Böden der Augleye und örtl. Anmoorgleye; in vereinzeltten Bereichen bereits verdichteter oder versiegelter Boden vorhanden (ca. 30 m²); Bodenfunktion vollständig gegeben
Wasser	Aufgrund gering-mächtiger lehmig-toniger Deckschichten von einem durchlässigen Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen; Grundwasserspiegel im Planbereich bei ca. 85,5 mNN; Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet
Klima und Luft	Hohe Verdunstungsrate der Brachfläche, Bildung von Kaltluft; stoffliche Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen entlang der L3261
Landschaftsbild	Wahrnehmung als überwuchertes Grundstück wahrgenommen; ein vielfältiges und abwechslungsreich strukturiertes Landschaftsbild, eine spezielle Landschaftsbildausprägung oder sonstige Funktionen des Landschaftsbildes fehlen
Biologische Vielfalt	Mäßig artenreiche, häufige und ungefährdete Avi-zönose mit mittlerer Artenzahl
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler bzw. bauliche Anlagen dokumentiert
Mensch	Lärmbelästigungen und Schadstoffemissionen von der L3261; Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
	Betrachtung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
	Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Lampertheim, den 22.08.2023

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Gez.

**(Störmer)**

**Bürgermeister**