

# STADT LAMPERTHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

## „ÄRZTEHAUS GLEISDREIECK“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

---

**UMWELTBERICHT**

---

---

**ENTWURF – STAND: 03.08.2023**

---



**Project** GmbH

## **STADT LAMPERTHEIM**

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129-00

### **„Ärztehaus Gleisdreieck“**

Auftraggeber: Ringmed Lampertheim GmbH & Co. KG  
Vertreten durch: Herrn Jannik Herrmann  
Ginsterweg 4  
68623 Lampertheim

Auftragnehmer: Project GmbH  
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Bearbeiter: Christine Rausch, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Stand: 03.08.2023 (ENTWURF)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>6</b>
1.	Vorbemerkungen.....	6
1.1.	Anlass.....	6
1.2.	Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung.....	6
1.3.	Angaben zum Standort.....	7
2.	Methodik und verwendete Datengrundlagen.....	8
2.1.	Methodisches Vorgehen.....	8
2.2.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	9
<b>B</b>	<b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>10</b>
3.	Übergeordnete Planungen .....	10
3.1.	Regionalplan .....	10
3.2.	Flächennutzungsplan .....	10
3.3.	Landschaftsplan .....	10
3.4.	Rechtsgültige Bebauungspläne.....	11
4.	Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele.....	11
5.	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	14
5.1.	Schutzgebiete.....	14
5.2.	Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG .....	14
5.3.	Ausgewiesene Kompensationsflächen.....	14
5.4.	Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile (Grünschutzsatzung) der Stadt Lampertheim.....	14
5.5.	Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete/Grundwasser.....	15
5.6.	Altlasten / Kampfmittel.....	17
<b>C</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>18</b>
6.	Erfassung und Bewertung der Schutzgüter und Wirkungen des Vorhabens.....	18
6.1.	Schutzgut Boden .....	18
6.2.	Schutzgut Fläche.....	22
6.3.	Schutzgut Wasser .....	22
6.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	24
6.5.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	26
6.5.1.	Biotoptypen .....	26
6.5.2.	Geschützte Tiere und Pflanzen .....	29
6.6.	Schutzgut Landschaftsbild.....	30

6.7.	Schutzgut Mensch.....	31
6.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
6.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet.....	33
7.	Sonstige Umweltbelange.....	33
7.1.	Emissionen und Abfälle .....	33
7.2.	Nutzung erneuerbarer Energien .....	33
7.3.	Besondere Umweltrisiken.....	33
7.4.	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....	33
7.5.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	33
8.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und deren Bewertung.....	34
9.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	34
<b>D</b>	<b>MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....</b>	<b>35</b>
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....	35
10.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	35
10.2.	Bodenschutzmaßnahmen.....	37
10.3.	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs.....	38
10.4.	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs .....	39
10.5.	Artenschutzmaßnahmen .....	43
10.6.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring).....	45
<b>E</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>47</b>
11.	Gegenüberstellung von Bestand und Planung .....	47
11.1.	Biotop-/Nutzungstypen .....	47
11.2.	Schutzgut Boden .....	48
11.3.	Gesamtergebnis der Bilanzierung .....	48
<b>F</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>49</b>
<b>G</b>	<b>WEITERE ANGABEN .....</b>	<b>51</b>
12.	Quellenangaben .....	51
12.1.	Gesetze / Rechtsgrundlagen .....	51
12.2.	Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne.....	51

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabens im Raum (© OpenTopoMap, eigene Darstellung) .....	7
Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 08.08.2022, eigene Darstellung) .....	8
Abb. 3: Auszug aus der Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Linie) (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012, eigene Darstellung). 16	
Abb. 4: Auszug aus der Bodenkarte von Hessen (BFD50) (© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Bodenvierer Hessen, Stand 05.01.2023).....	19
Abb. 5: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2013, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 05.01.2023, eigene Darstellung) .....	20
Abb. 6: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse Stadt Lampertheim (Burghardt und Partner, Stand: November 2019) .....	25
Abb. 7: Ruderale Wiese mit Gehölzsukzession aus Götterbaum (Eigene Aufnahme 27.10.2022) .....	27
Abb. 8: Baumgruppe und standortfremde Hecke/Gebüsch entlang der Ringstraße (eigene Aufnahme 27.10.2022) .....	27
Abb. 9: Verteilung der Zauneidechsenfunde im Plangebiet und dessen Umgebung (Quelle: Institut für Faunistik, Juli 2023).....	29
Abb. 10: Lage der Waldstilllegungsfläche Abt. 41 nordöstlich Lampertheim (Ausschnitt aus TK 6417; Copyright: Hess. Landesvermessungsamt) .....	40
Abb. 11: Darstellung der Waldstilllegungsteilfläche Stadtwald (Abt. 41), Zuordnung Ausgleich zum Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ .....	42
Abb. 12: Beispiele für die Gestaltung eines Totholzhaufens (oben), einer Asttriste (Mitte) und Steinhaufens (unten) für Zauneidechsen.....	44
Abb. 13: Vorschläge für die Anlage von Totholzhaufen oder Asttristen für Zauneidechsen (Quelle: Institut für Faunistik, Juli 2023).....	45

## **A EINLEITUNG**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

#### **1.1. Anlass**

Die Arztpraxis „Hausarztpraxis Dr. Seelinger & Kollegen“ beabsichtigt einen Neubau, um die veraltete und zu kleine Bestandspraxis am Standort Lampertheim zu halten. Die Planung umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, dessen spezifischer Zweck, die Verbesserung der medizinischen Versorgung in Lampertheim und dessen Einzugsgebiet ist. Hierfür wurde im Gebiet "Gleisdreieck" in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Lampertheim ein Bebauungskonzept erstellt.

In Lampertheim besteht ein allgemeiner Bedarf nach zusätzlichen Ärzten unterschiedlicher Fachrichtung und medizinischen Dienstleistungen. Durch die anstehende städtebauliche Erweiterung „Gleisdreieck“ wird dieser noch weiter zunehmen.

Für das Gebiet „Gleisdreieck“ nördlich der Gleisstraße befindet sich bereits eine umfangreiche Planung zur Ortsrandarrondierung durch ein Wohngebiet in der Entwicklung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist und für das Gebiet noch kein Baurecht geschaffen wurde, ist für das dargelegte Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans nötig. Das geplante Ärztehaus wird sich in die zukünftige Planung des Gebiets integrieren. Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich somit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse ist.

Daher soll auf Grundlage dieses Bebauungskonzepts soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, der die rechtliche Grundlage für das Vorhaben bildet. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vollumfänglichen Regelverfahren durchgeführt. Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 16.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129-00 „Ärztehaus Gleisdreieck“ beschlossen.

#### **1.2. Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung**

Das Bebauungskonzept umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, das Platz für verschiedene Dienstleister im Bereich der unmittelbaren Patientenversorgung bieten soll. Dies wären drei große Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtung, eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke. Die zugelassene GRZ beträgt 0,3 und kann für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden. Die Freiflächen einschließlich der Flachdachfläche werden zur Begrünung genutzt. Die für die Patienten und Mitarbeiter notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze werden um das Gebäude herum angeordnet und sind über die Ringstraße sowie über die geplante Erschließung für das neue Baugebiet „Gleisdreieck“ mit drei Ein- bzw. Ausfahrten erschlossen. Geplant sind 50 Stellplätze für Pkw sowie Abstellplätze für Fahrräder.

Das Gebäude soll nachhaltig und wirtschaftlich errichtet werden und im Betrieb besonders ressourcenschonend sein. Ein Baustein hierfür ist die gesamte Wärme- und Kältebereitstellung, die über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe realisiert wird, die mittels Erdsonden im Kühlbetrieb im Sommer überschüssige Wärme in den Untergrund einbringt und im Heizbetrieb Erdwärme entnimmt. Die benötigte elektrische Energie wird ganz oder teilweise durch eine Photovoltaikanlage bereitgestellt wird. Überschüssiger Strom wird den Nutzern des Gebäudes zum Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt.

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und zur Bewässerung des Grundstücks eingesetzt; überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Der anfallende Abfall wird in einem Unterflurmüllsystem gesammelt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ringstraße sowie zukünftig über Erschließungsstraßen des sich aktuell in Planung befindende Neubaugebiet „Gleisdreieck“.

Die Trinkwasserversorgung und Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz sowie Stromnetz. Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle, in der Ringstraße angeschlossen.

Umfang des Vorhabens:

- Größe des Plangebietes: 3.451 m<sup>2</sup>
- Fläche Ärztehaus (GRZ 0,3): 1.035 m<sup>2</sup>
- Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (GRZ-Überschreitung auf 0,8): 1.726 m<sup>2</sup>
- Frei-/Grünflächen (mind. 0,2): 690 m<sup>2</sup>

**1.3. Angaben zum Standort**

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ärztehaus Gleisdreieck“ inklusive der möglicherweise betroffenen angrenzenden Wirkungsräume.

Das Plangebiet liegt im Norden des Lampertheimer Stadtgebietes, zwischen der Bahnlinie Frankfurt - Mannheim im Osten, der Umgehungsstraße im Norden und der Ringstraße mit Wohnbebauung im Süden. Östlich des Plangebiets befindet sich die Kita Farbenfroh, nördlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden grenzt die Ringstraße an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3.451 m<sup>2</sup> und wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Grünlandbrache) genutzt.



Abb. 1: Lage des Vorhabens im Raum (© OpenTopoMap, eigene Darstellung)



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 08.08.2022, eigene Darstellung)

### **Betroffene Flurstücke**

Im Planungsgebiet enthalten sind folgende Flurstücke auf der Gemarkung Lampertheim: 722/2, 722/3 und 722/4.

### **Naturraum**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit 222 „Nördliche Oberrheinniederung“ und liegt innerhalb des Naturraumes „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“ (Naturraum-Nr. 222.1).

## **2. METHODIK UND VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN**

### **2.1. Methodisches Vorgehen**

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft, die menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die qualitative und quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst und bewertet. Die Eingriffsregelung wird nach der Kompensationsverordnung (KV 2018) abgearbeitet. Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) in Verbindung



mit der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUKLV 2011). Weitere Angaben zur Methodik der Erfassung und Bewertung sind schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

Die „Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nimmt in einer **Bestandsaufnahme** den derzeitigen Umweltzustand auf und bewertet die einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung. In einer **Wirkungsanalyse** wird dann die Entwicklung des Umweltzustandes

- a) bei der Durchführung der Planung
- b) bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

prognostiziert und eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Es wird der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit **erheblichen Eingriffen** in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Im Grünordnungsplan werden dann Art und Umfang von im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb – und wenn nötig – außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgelegt.

Der Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und der Detaillierungsgrad wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (19.12.2022 - 03.02.2023) mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Es erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Nutzungstypen am 27.10.2022.

### **Besonderheit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung**

Im Plangebiet werden Flächen überplant, für die Baurecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Teilumgehung Ost, 1.TA“ (in Kraft getreten am 12.07.1989, geändert am 30.04.1990) besteht. Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung von Bauleitplanungen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist entsprechend so anzuwenden wie sie im § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert ist: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Als Eingriffe werden von daher erst die Maßnahmen bewertet, die eine wesentliche Veränderung gegenüber dem schon rechtsgültig Zulässigen mit sich bringen. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des Plangebiets auszugehen, vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans als letzter rechtmäßiger Zustand der Flächen maßgebend.

Das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplans „Teilumgehung Ost, 1.TA“ sieht im Plangebiet eine „Fläche für Landwirtschaft“ vor. Eine bauliche Nutzung ist nicht festgesetzt, daher wird in der Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand herangezogen.

## **2.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde auf die Daten des Bebauungsplanentwurfs, des Regionalplans, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans, der Fachthemen des Geoportals Hessen sowie auf die Fachgutachten (Schall und Artenschutz) zurückgegriffen. Es sind bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Datenlage war ausreichend.

## **B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1. Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird durch eine „Fernwasserleitung“ überlagert. In Richtung Norden schließen Flächen an, die als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ dargestellt sind.

##### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorliegende Bauleitplanung gilt als an die Ziele der Raumordnung angepasst (STN Regierungspräsidium Darmstadt, 03.02.2023').

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 05.03.1994 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

##### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung durch ein Ärztelhaus zu. Da diese Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, gilt die vorliegende Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Zum Flächennutzungsplan liegt der Landschaftsplan der Stadt Lampertheim aus dem Jahr 2002 vor. Zum geplanten Gesamtgebiet „Im Gleisdreieck“ werden im Landschaftsplan nachfolgende Aussagen getroffen:

##### **Boden**

- Überbauung landwirtschaftlich hochwertiger Böden

##### **Wasser**

- Keine Oberflächengewässer vorhanden
- Versiegelung von Böden, dadurch verringerte Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verringerung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses auf Flächen mit potentiell hohen Grundwasserneubildungsraten
- Überbauung von Bereichen mit geologisch bedingt großer bis mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Eine Vorbelastung des Grundwassers mit Nitraten kann aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden.

##### **Klima/Luft**

- Etablierung kleinräumiger, thermisch belastend wirkender Strukturen durch Wohnbebauung

##### **Biotope und Arten**

- Überbauung intensiv genutzter Ackerflächen sowie Beseitigung von grasbewachsenen, Feldwegen und Saumstrukturen

**Landschaftsbild**

- Vorbelastung durch umgebende Verkehrsstraßen sowie Bebauung, strukturlos

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe sowie zur Kompensation**

- Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes im Norden der Fläche durch Eingrünungen zur Ergänzung der bereits bestehenden Pflanzungen entlang der Ortsumfahrung
- Sicherung einer hohen gebietsinternen Durchgrünung mit einem hohen Anteil an Großbäumen, um thermisch belastende, versiegelte Flächen und Fassaden zu beschatten und damit einer thermischen Überhitzung entgegenzuwirken.
- Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und Versickerung des nicht genutzten, überschüssigen Niederschlagswassers nach einer Vorklärung über dauerhaft begrünte Mulden.

**Gesamtbeurteilung**

Zur geplanten Flächenausweisung wird im Landschaftsplan 2002 zusammenfassend festgestellt, dass die geplante Wohnbaufläche sich aus landschaftsplanerischer Sicht eignet, sofern die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation der Eingriffe realisiert werden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden im Rahmen des Bebauungsplans nach Möglichkeit berücksichtigt. Da es sich um einen Teilbereich im Süden des Gesamtgebiets handelt, sind bezogen auf das Plangebiet die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung nicht relevant. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets formuliert. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sowie die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ferner ist das Niederschlagswasser zu versickern oder gedrosselt abzuleiten, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

**3.4. Rechtsgültige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Teilumgehung Ost, 1. TA“ (in Kraft getreten am 12.07.1989, geändert am 30.04.1990) vor.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ ersetzen das vorhandene Planungsrecht in dessen Geltungsbereich.

**4. GESETZLICH FORMULIERTE UMWELTSCHUTZZIELE**

Aufgrund der geltenden einschlägigen Fachgesetze können im Wesentlichen folgende, für den Bebauungsplan bedeutsame, übergeordnete Umweltschutzziele abgeleitet werden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist ebenso aufgeführt.

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<b>Schutzgut Boden / Fläche</b>		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Bodenschutzklausel: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher,	Bauliche Entwicklung im Rahmen des Gesamtgebiets „Gleisdreieck“ im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festlegung einer GRZ und Maßnahmen zur

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Minimierung des Versiegelungsgrads wie teilversiegelte Beläge
§ 202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase, Hinweis im Bebauungsplan zum vorsorgenden Bodenschutz
§ 1 BBodSchG	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. 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.	Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase, Hinweis im Bebauungsplan zum Umgang bei Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen
<b>Schutzgut Wasser</b>		
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.	Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, extensive Dachbegrünung als Beitrag zur Retention, nachrichtliche Übernahme der überschwemmungsgefährdeten Gebiete, Hinweis im Bebauungsplan
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Vorgaben zur Entwässerung, fachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Begrünung des Plangebiets mit Vorgaben zur Bepflanzung

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
		Mindestens 40% der technisch dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten.
<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</b>		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Prüfung im Rahmen des Artenschutzgutachtens und Ableitung von Artenschutzmaßnahmen
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Beschränkung der Gebäudehöhe, Vorgaben zur Begrünung und Dachgestaltung
§ 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung (einschl. Wiederherstellung) von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	Vorgaben zur Begrünung der Freiflächen
<b>Schutzgut Mensch</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Schalltechnische Untersuchung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Schalltechnische Untersuchung
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
§ 1 HDSchG	Schutz und Erhalt der Kulturdenkmäler	Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma  Hinweis auf mögliche archäologische Funde

## 5. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

### 5.1. Schutzgebiete

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich **keine** der folgenden Schutzgebiete (Hessisches Naturschutzinformationssystem, Abfrage vom 03.01.2023):

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke, nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG)
- Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie/Vogelschutz-Richtlinie)

#### **Naturpark (§ 27 BNatSchG)**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bergstraße-Odenwald.

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Keine Betroffenheit.

### 5.2. Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG

Aussagen zu streng oder besonders geschützten Arten werden im Kapitel C 6.5.2. getroffen.

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Es wurden eine artenschutzrechtliche Einschätzung (November 2022) sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Institut für Faunistik (Juli 2023) erstellt.

### 5.3. Ausgewiesene Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine ausgewiesenen Kompensations- und Ökokontoflächen vorhanden (Hessisches Naturschutzinformationssystem, Abfrage vom 03.01.2023).

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

### 5.4. Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile (Grünchutzsatzung) der Stadt Lampertheim

Gemäß § 3 Abs 2 der Grünchutzsatzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 70 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, 120 cm erreicht und mind. ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Geschützt sind alle freiwachsenden Hecken und Sträucher mit durchschnittlicher Mindesthöhe von 1,20 m und einer Länge von mindestens 5 m. Als Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen aus Laubgehölzen und Eiben (§ 3 Abs. 3 der Grünchutzsatzung).

Der Gehölzbestand entlang der Ringstraße ist nach Abgleich der Daten aus der Bestandsaufnahme 2022 mit den Vorgaben aus der Grünchutzsatzung geschützt. Für die Bäume liegt jedoch keine Baumvermessung vor, so dass es sich um eine überschlägige Einschätzung handelt, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu überprüfen ist.

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Ein Erhalt des Baumbestands an der Ringstraße ist nach aktueller Planung des Bauvorhabens sowie aufgrund der Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet „Gleisdreieck“ nicht umsetzbar. Zur Minimierung des Eingriffs sind Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Die Bäume, die unter die Grünschutzsatzung der Stadt Lampertheim fallen, sind bei Entfall gemäß § 7 der Grünschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Vor Baufeldräumung ist ein entsprechender Fällantrag zur Genehmigung einzureichen.

### **5.5. Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete/Grundwasser**

#### **Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten (Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Abfrage vom 04.01.2023).

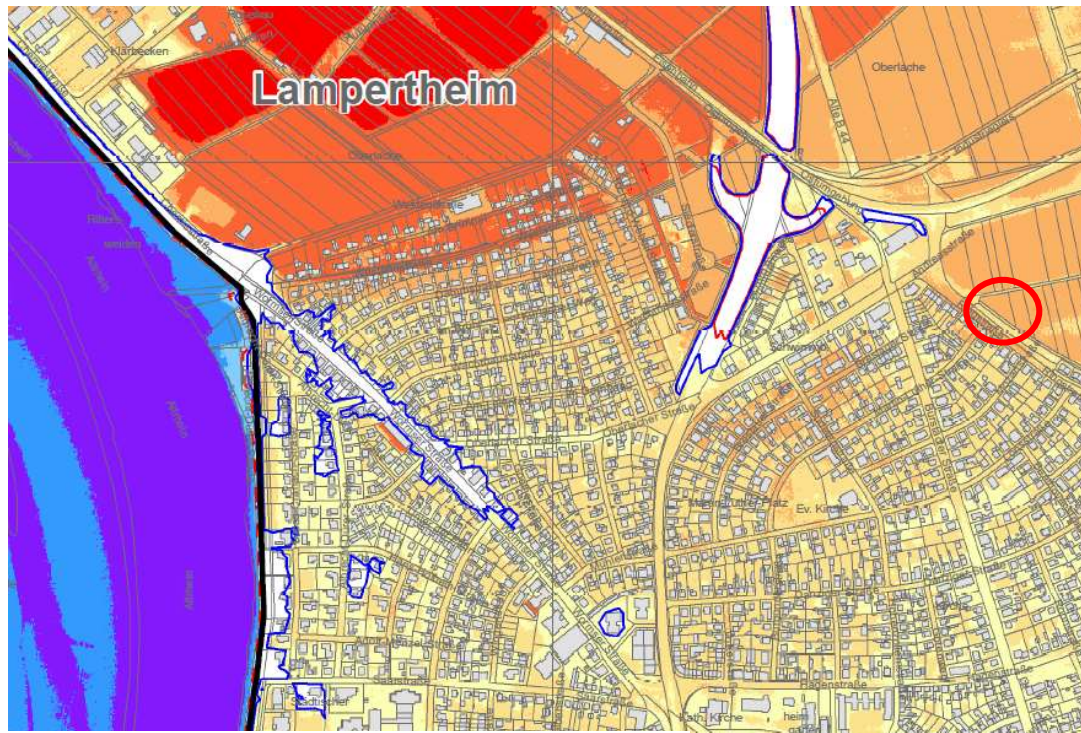
#### **Überschwemmungsgebiete/Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 nach Hessischem Wassergesetz (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer potenziellen Überschwemmungsfläche hinter Hochwasserschutzanlagen des Rheins. Das Plangebiet kann bei einem Extremhochwasser oder im Fall eines Bruchs der Schutzanlage bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) mit möglichen Wassertiefen von 101 bis 200 cm überschwemmt werden.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.



## Legende

### Wassertiefen HQ 100

Überschwemmungsfläche und  
pot. Überschwemmungsfläche  
hinter Verkehrsdamm, Wall  
und ähnlichem

	> 400 cm
	201 - 400 cm
	101 - 200 cm
	51 - 100 cm
	1 - 50 cm

### pot. Überschwemmungsfläche hinter Hochwasserschutzanlage

	> 400 cm
	201 - 400 cm
	101 - 200 cm
	51 - 100 cm
	1 - 50 cm

Abb. 3: Auszug aus der Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Linie) (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012, eigene Darstellung)

### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung der Hochwassersituation ist zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### **Grundwasser**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. 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, sind zu beachten.

### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Ein Hinweis auf die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried ist in den Bebauungsplan übernommen worden.



## 5.6. Altlasten / Kampfmittel

### **Altlasten**

Für die Flurstücke 722/1 und 698 ist im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) unter der Altis-Nummer 431.013.020-001.668 eine Ablagerung eingetragen (STN Untere Wasserbehörde, 03.02.2023).

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für das Ein- und Aufbringen von externem Material (STN Untere Wasserbehörde, 03.02.2023) gilt:

- In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)1), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.
- Oberhalb 89,40 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) eingebaut werden.
- Oberhalb 89,40 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfs. auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) eingebaut werden.
- Unterhalb 89,40 m üNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.

Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

### **Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfmittelverdachtsflächen. Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdiensts des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt (19.12.2022) hat die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da dem Kampfmittelräumdienst auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

#### Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **C BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND WIRKUNGEN DES VORHABENS**

Die Beschreibung und Bewertung der „voraussichtlichen, erheblichen“ Umweltauswirkungen beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Bei der Wirkung eines Vorhabens wird jeweils nach bau,- anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

**Baubedingte Wirkfaktoren** sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Unter **anlagebedingten Wirkfaktoren** versteht man Faktoren, die bis über die Bauphase hinauswirken. Dazu zählen unter anderem Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und Versiegelung sowie Zerschneidungs-wirkungen.

Jene Wirkfaktoren, die durch den Betrieb einer Anlage entstehen, werden **betriebsbedingte Wirkfaktoren** genannt. Hierzu gehören Lärm, Erschütterungen, Emissionen, elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb und Pflegemaßnahmen wie Gehölzrückschnitt.

Es wird in drei Bewertungskategorien unterschieden:

- + positive Wirkung
- o Wirkung unerheblich (oder keine)
- Wirkung erheblich

Die Wirkfaktoren werden in den folgenden Kapiteln schutzgutbezogen erörtert. Für das Schutzgut Fläche erfolgt keine Differenzierung der Wirkfaktoren.

#### **6.1. Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. 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 BBodSchG).

Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUKLV 2011). Die Datengrundlagen für die Bewertung wurden vorwiegend dem BodenViewer Hessen entnommen.

#### **Bestandsbeschreibung**

##### Geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Oberrheingraben. Der geologische Untergrund wird gemäß Geologischer Übersichtskarte (M 1:300.000, Geologie-Viewer, Abfrage vom 05.01.2023) von Hochflutlehm gebildet.

##### Boden

Im Plangebiet sind gemäß Bodenviewer (Abfrage vom 05.01.2023) Böden aus sandigen Hochflutsedimenten zu finden.

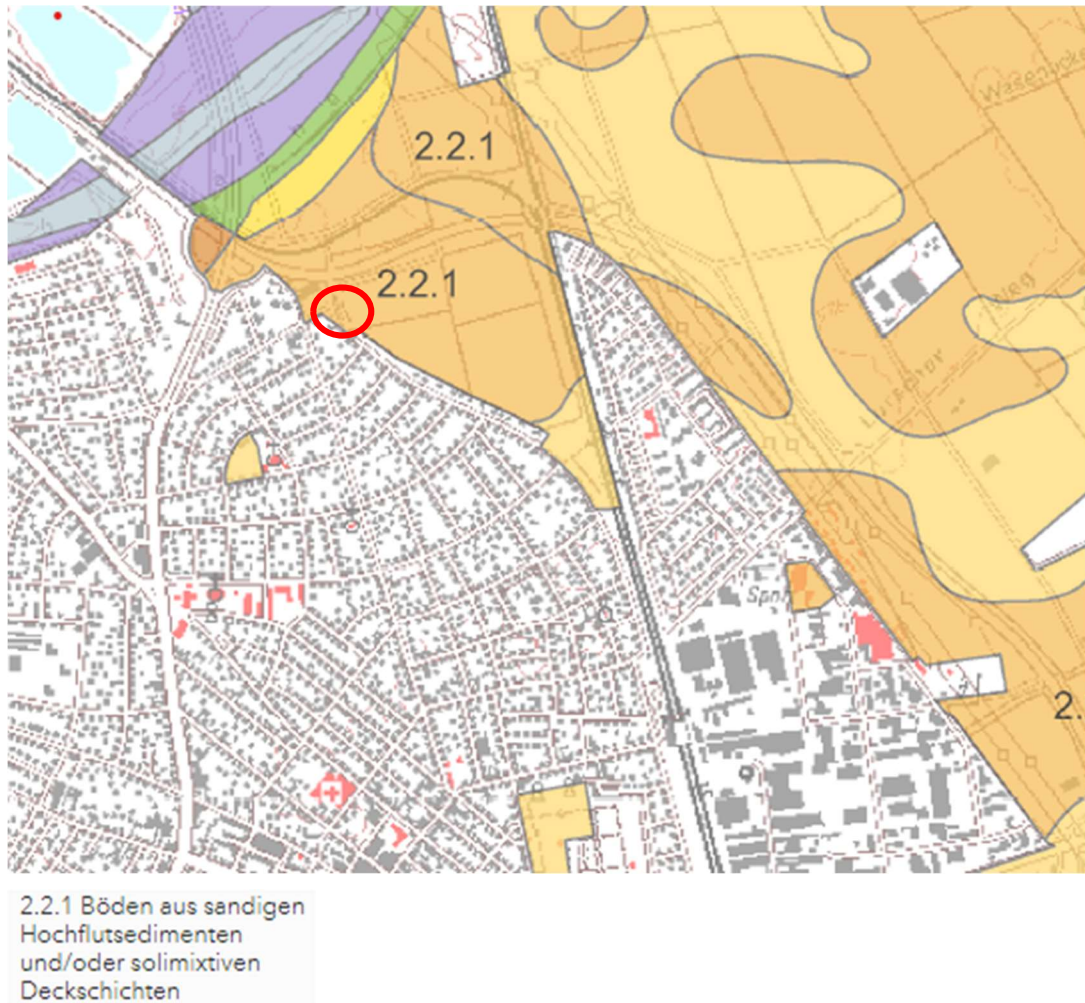


Abb. 4: Auszug aus der Bodenkarte von Hessen (BFD50) (© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Bodenviewer Hessen, Stand 05.01.2023)

Gemäß Basisdaten der Bodenschätzung dominiert im Bereich des Plangebiets die Bodenart sandiger Lehm. Die Böden weisen im nördlichen Teil Ertragsmesszahlen von 40 bis 45 sowie in südlicher Richtung von 30 bis 35 auf. Im Umfeld der Ringstraße sind keine Daten aus der Bodenschätzung ausgewiesen. Den Böden ist ein mittleres Ertragspotenzial zugeordnet.

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen werden die Böden in Stufe 2 „geringe“ Funktionserfüllung zusammengefasst.

Gesamtbewertung	Standort-typisierung	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte-vermögen
gering	mittel	mittel	gering	gering

Tab. 1: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Bodenviewer Hessen, Stand 05.01.2023)

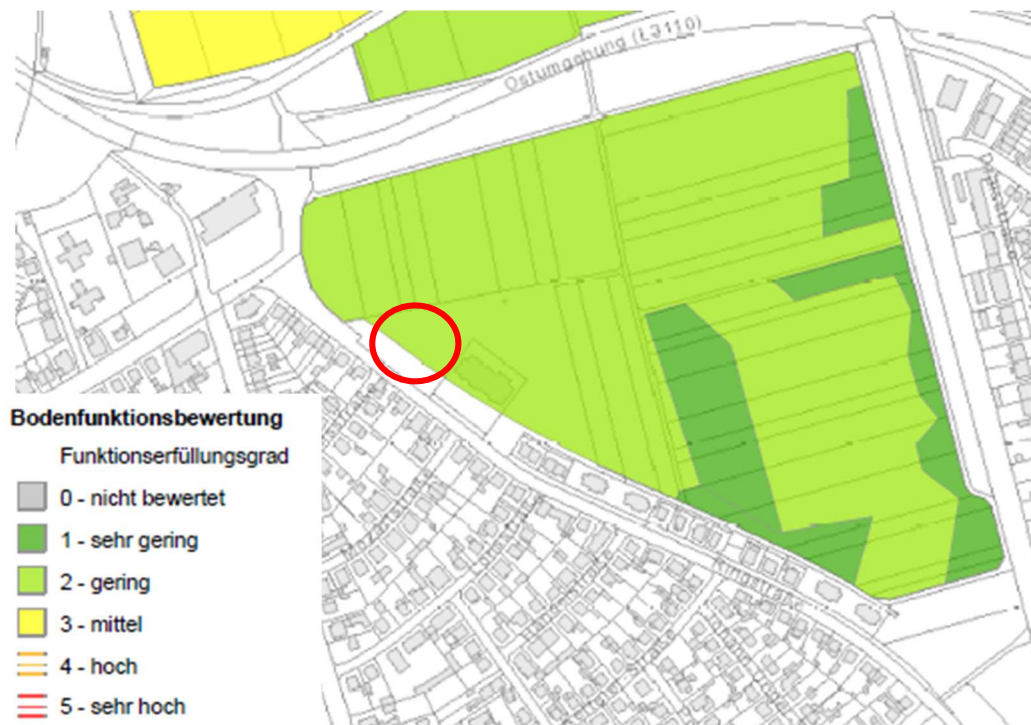


Abb. 5: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2013, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 05.01.2023, eigene Darstellung)

Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Vorbelastung des Bodens durch die Versiegelung des Fuß- und Radwegs gegeben. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die versiegelten Flächen umfassen ca. 150 m<sup>2</sup> (rund 4% des Plangebietes). Ferner verlaufen durch das Plangebiet Leitungen, die die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens (GALFE 2022) zeigen, dass unter einer bis zu 0,30 m dicke Mutterbodenschicht bereichsweise Auffüllungen oder toniger, teilweise sandiger Schluff anstehen. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von 0,8 m bzw. 1,20 m auf. Unter dem Schluff bzw. den Auffüllungen folgt durchweg Sand. Die abfalltechnische Untersuchung ergab eine Einstufung zu Z0 (unbelastetes Material).

#### Bodennutzung

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die umgebenden Flächen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt, da sie gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt sind, so dass sich diese mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lassen. Für den Großteil des Planbereichs selbst ist festzustellen, dass inzwischen die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und die Fläche brach liegt.

#### Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)

Es sind Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt. Aussagen sind hierzu in Kapitel B 5.6. aufgeführt.

#### Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler. Es handelt sich um Siedlungsfunde aus mehreren Epochen (Lampertheim 52). Aussagen sind hierzu in Kapitel 6.8. aufgeführt.

### Bestandsbewertung

Die natürlich anstehenden Böden im Plangebiet sind durch die langjährige ackerbauliche Bewirtschaftung überprägt und verändert. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen sind die Böden mit einer geringen Bedeutung bewertet. Ferner besteht eine Vorbelastung durch Altlasten und Versiegelung.

Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet daher als Schutzgut von **geringer Bedeutung** bewertet.

### Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme (Bodenverdichtung, Bodenversiegelung für Baustraßen, Lagerplätze o.ä., Zerstörung der Bodenstruktur) von Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Materialien	o
Temporäre Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung und Transport des Bodens/ Bodenumlagerung, Überformung der Landschaft	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag/ -belastung von Baumaschinen (wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe)	o
Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die zu erwartenden baubedingten Wirkungen als <b>nicht erheblich</b> zu bewerten.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen des vorhandenen Bodengefüges durch Bodenablagerungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen	-
Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen durch anlagebedingte Versiegelungen	-
Die Überbauung und Versiegelung offener Bodenflächen sowie die Umlagerung und Verdichtung von Boden durch die Bautätigkeit bedeutet neben dem Verlust von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung auch den Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktion des Bodens. Die Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie die Verdunstungsfähigkeit des Bodens werden beeinträchtigt. Mit der geplanten Überbauung geht Boden als potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge werden die Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen <b>erhebliche anlagebedingte Wirkungen</b> auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diese entstehen in erster Linie durch Bebauung und Versiegelung und dem damit einhergehenden totalen Verlust der Bodenfunktionen. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden (Kapitel E).	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen der Bodenfunktionen/ des Bodentyps durch Schadstoffemissionen und -einträge, Staub und Abwärme	o

Da ausschließlich eine Nutzung als Ärztehaus vorgesehen ist, sind die zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen als **nicht erheblich** einzustufen.

## 6.2. Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche wird keine Wertigkeit der Fläche vorgenommen, sondern lediglich die Flächengröße betrachtet. Die Wirkungen des Flächenverbrauchs zeigen sich in den anderen aufgeführten Schutzgütern, da dort die Wertigkeit und Funktion der Fläche zum Tragen kommt. Eine tabellarische Auflistung von Wirkfaktoren erfolgt daher nicht.

Zu betrachten sind im Schutzgut Fläche Kriterien wie Flächengröße, Ausgangsnutzung, Effektivität der Flächennutzung, Folgeflächenverbrauch, Wirkung auf umliegende Flächen (Zerschneidung, Degradation, Biotopverbund), Reversibilität der Flächennutzung und die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs.

### **Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ wird bzw. wurde landwirtschaftlich genutzt. Die Grünlandfläche liegt brach und verbuscht zunehmend. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg. Die Ringstraße grenzt südlich des Plangebiets als Erschließungsstraße an.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die geplante bauliche Entwicklung des Plangebiets ergeben sich Änderungen in der Flächennutzung. Vorwiegend wird landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünlandbrache) in Siedlungsfläche und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Eine Flächeneinsparung ergibt sich jedoch in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Bebauungsplan ist Teil der baulichen Entwicklung des Gesamtgebiets „Gleisdreieck“, so dass wesentliche Themen wie Erschließung, Entwässerung und Freiraumplanung im Zusammenhang mit dem Gesamtgebiet entwickelt werden.

## 6.3. Schutzgut Wasser

### **Bestandsbeschreibung**

#### Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

#### Grundwasser

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte (Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Abfrage vom 09.01.2023) in der hydrogeologischen Einheit „Terrassenkiese und -sande“ des „Oberrheingrabens mit Mainzer Becken und nordhessischen Tertiär“. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter mit einer mittleren Durchlässigkeit. Gemäß Landschaftsplan (LP 2002) ist von wechselnd großer bis mittlerer geologisch bedingter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 4-5 m, Quelle: Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Karte Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Februar 2016) zu rechnen. Der höchstmögliche Grundwasserstand wird nach derzeitigen Erkenntnissen des Baugrundgutachtens (GALFE 2022) mit 88,70 mNN angegeben.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried.

### Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete.

### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer potenziellen Überschwemmungsfläche hinter Hochwasserschutzanlagen des Rheins. Aussagen hierzu sind in Kap. B 5.5. aufgeführt.

### **Bestandsbewertung**

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Plangebiets – ohne große versiegelte Flächen - als Schutzgut von **mittlerer Bedeutung** eingestuft.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

<b>Baubedingte Wirkungen</b>	<b>Beurteilung</b>
Temporäre Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund vorübergehender Flächeninanspruchnahmen und Verdichtung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien	o
Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe	o
Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens durch temporäre Ablagerungen und damit einhergehenden Bodenverdichtungen	o
Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel D 11.1. ) sind die baubedingten Beeinträchtigungen als <b>nicht erheblich</b> zu bewerten.	
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>	<b>Beurteilung</b>
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Verdichtung und Versiegelung	o
Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Verdichtung und Versiegelung	o
Reduzierung der Pufferkapazität für Schadstoffe und Wasser (Retention)	o
Durch Vorgaben im Bebauungsplan (Minimierungsmaßnahmen) werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß reduziert. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussmengen von befestigten Flächen ist vorgesehen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ferner ist eine Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 10 cm vorgeschrieben, welche auch als Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser fungiert. Ferner ist im Rahmen des Entwässerungskonzepts geplant, das anfallende Regenwasser in einem Regenrückhaltebehälter zu sammeln und mit Überlauf an eine Rigole vorzusehen. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen unterstützt.	
Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der geringen Größe des Plangebiets sind <b>keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen</b> auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Bei Unfällen: Beeinträchtigung des Grundwassers durch betriebsdingte Schadstoffeinträge	o
Hinderung des Wasserabflusses durch Verdichtung und Versiegelung	o
Erhöhung der Abwassermenge	o
<p>Zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind bei Einhaltung der allgemein gültigen Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Es erfolgt somit <b>kein Eingriff</b> im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

#### 6.4. Schutzgut Klima und Luft

##### **Bestandsbeschreibung**

Zur Verdeutlichung der klimatischen Verhältnisse im Bereich des Stadtgebiets Lampertheim wurden im Rahmen der Stadtklimaanalyse (Burghardt und Partner, 2019) die Klimadaten der Messstationen Worms und Mannheim herangezogen. Die Auswertung beider Stationen verdeutlichen die bereits stattgefundenen klimatischen Veränderungen, welche sich insbesondere während der Sommermonate in einer Abnahme des durchschnittlichen Niederschlags und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur ausdrücken. Im Vergleich zum bundesweiten langjährigen Mittel von 789 l/m<sup>2</sup> liegt die Region Lampertheim mit 676 l/m<sup>2</sup> (Mannheim), respektiv 593 l/m<sup>2</sup> (Worms) unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt für die Region Lampertheim mit 10,6 °C (Mannheim/Worms) über dem langjährigen zusammengefassten Mittel der Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz von 9,13 °C.

Gemäß Stadtklimaanalyse (Burghardt und Partner, 2019) sind die Windverhältnisse in der Region Lampertheim durch eine starke Südwest-Komponente geprägt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs bzw. des gesamten Plangebiets des „Neubaugebiets Gleisdreieck“ werden in der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet dargestellt. Es handelt sich um Flächen mit hoher nächtlicher Abkühlungsrate (vornehmlich Grünland sowie landwirtschaftliche Flächen und Brachen), die nur gering emissionsbelastet sind, wodurch ihnen eine wichtige Funktion in Zusammenhang mit dem regionalen und lokalen Belüftungs- und Zirkulationssystem zukommen. Eine Kaltluftbahn verläuft reliefbedingt hangabwärts in südöstlicher Richtung im Bereich des unversiegelten Gesamtplangebiets des Neubaugebiets Gleisdreieck.

Der Landschaftsplan (2002) weist die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete als mäßig dicht bebaute, mäßig versiegelte Fläche mit thermisch mäßiger Belastung aus.

Entlang der Landesstraße und der Ringstraße ist aufgrund der verkehrsbedingten Emissionen von einer lufthygienischen Belastung der angrenzenden Flächen auszugehen.



Stadtklimaanalyse Stadt Lampertheim | Klimafunktionskarte

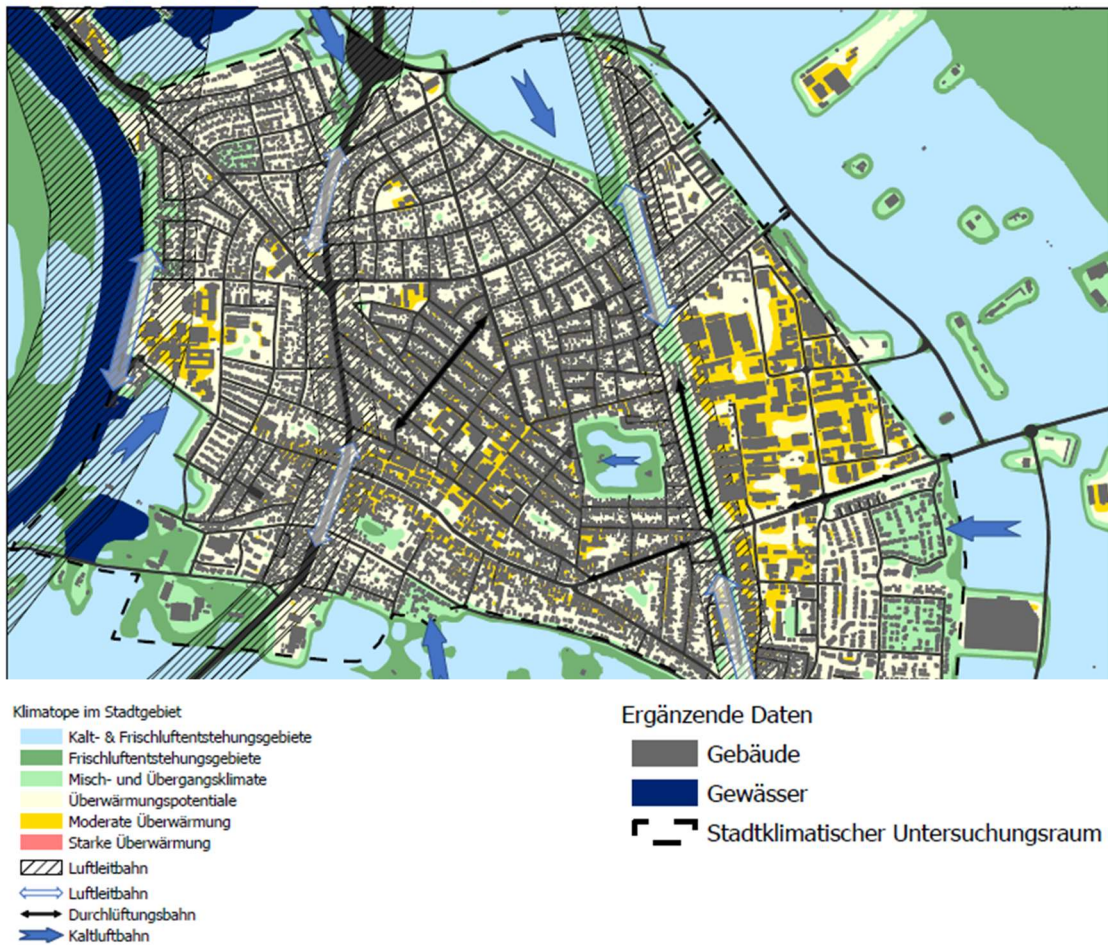


Abb. 6: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse Stadt Lampertheim (Burghardt und Partner, Stand: November 2019)

### Bestandsbewertung

Das Schutzgut Klima und Luft wird bezogen auf das Plangebiet als Schutzgut von **mittlerer bis hoher Bedeutung** eingestuft.

### Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigung von lokalklimatisch wirksamen Vegetationsflächen durch Bodenumlagerungen	o
Temporäre Erhöhung der Luftbelastung durch Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelastung (Abgasemissionen) von Baumaschinen	o
Bei den <b>baubedingten Wirkungen</b> handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Klima und Luft, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Wärmehaushalts/ Verlust klimatisch günstiger Flächen durch Befestigung und Versiegelung von Vegetationsflächen	o
Störung von Ventilationsbahnen/ Behinderung von siedlungsrelevantem Kaltluftabfluss (Kaltluftstau) aufgrund von Bebauung	o

<p>Die geplante Überbauung und Versiegelung des Plangebietes führt aufgrund des Verlustes offener Bodenflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Verdunstungsrate zu geringen Veränderungen des Lokalklimas, da sich versiegelte Flächen stärker erwärmen und verzögert abkühlen. Eine <b>erhebliche anlagebedingte Wirkung</b> auf Klima und Lufthygiene ist aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen <b>nicht zu erwarten</b>. Die Planung sieht Baumpflanzungen, eine Dachbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperaturnausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren. Eine riegelförmige Bebauung ist nicht geplant, so dass eine Behinderung von Ventilationsbahnen nicht anzunehmen ist.</p> <p>Die Planungshinweise aus der Stadtklimaanalyse (Burghardt und Partner 2019), die bezogen auf das Gesamtgebiet „Gleisdreieck“ entwickelt worden, können im Rahmen des Bebauungsplans teilweise berücksichtigt werden. Die Festlegung einer GRZ mit Baugrenzen, die Dachbegrünung sowie eine Begrünung der Freiflächen sind festgesetzt. Die Sicherung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten (in Hanglagen) sowie Luftleitbahnen über die Ausweisung von Grünflächen ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße im Rahmen des Bebauungsplans nicht umsetzbar.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoff- und Geruchsbelastungen	<b>o</b>
<p>Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und Hausbrand. Es werden höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.</p> <p>Das Bauvorhaben ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft hervor. Es erfolgt somit <b>kein Eingriff</b> im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

## 6.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 6.5.1. Biotoptypen

#### **Bestandsbeschreibung**

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünlandbrache). Entlang der Ringstraße befindet sich Straßenbegleitgrün mit Gehölzen, das sich zum Teil noch im Geltungsbereich befindet.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen werden im Folgenden kurz beschrieben und sind im Bestandsplan (siehe Anlage) dargestellt.

#### 02.500 Standortfremde Hecken/Gebüsche

Entlang der Ringstraße befindet sich Straßenbegleitgrün aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen wie Götterbaum und Lebensbaum. Eine Eibe ist beigemischt. Im Unterwuchs der Bäume kommen Flieder, Forsythie und Jungwuchs aus Götterbaum vor. Der Gehölzbestand ist inzwischen so dicht, dass eine Zuordnung zu einer standortfremden Hecke erfolgt.



Abb. 7: Ruderale Wiese mit Gehölzsukzession aus Götterbaum  
(Eigene Aufnahme 27.10.2022)



Abb. 8: Baumgruppe und standortfremde Hecke/Gebüsch entlang  
der Ringstraße (eigene Aufnahme 27.10.2022)

#### 04.220 Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht

Die Baumgruppe setzt sich aus drei Robinien zusammen, die mehrstämmig sind.

#### 06.380 Wiesenbrache und ruderale Wiese

Der Großteil des Plangebiets wird von einer ruderalen Wiesenbrache eingenommen. In Teilbereichen hat sich vermehrt bereits Gehölzsukzession aus Götterbaum eingestellt. Als ruderale Pflanzenarten treten z. B. das Kanadische und Einjährige Berufkraut, Natternkopf und Disteln auf.

#### 10.510 / 10.610 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen / bewachsene unbefestigte Feldwege

Im Süden des Plangebiets ist ein Geh- und Radweg, der versiegelt ist. Entlang der Ackerfläche verläuft ein Feldweg.

#### 11.191 Acker, intensiv genutzt

Der Acker war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht bestellt, jedoch waren die Saatreihen ersichtlich.

#### 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün)

Zwischen der Ringstraße und dem Rad- und Fußweg befindet sich Straßenbegleitgrün, das als artenarme Rasenfläche ausgebildet ist. Der Gehölzbestand wurde separat aufgenommen und bewertet.

#### 11.225 Wiesen im besiedelten Bereich, Extensivrasen

Entlang des Geh- und Radwegs wird ein Wiesenstreifen regelmäßig gemäht, daher hat sich in diesem Bereich noch keine Verbrachung oder Gehölzsukzession eingestellt.

### **Biologische Vielfalt**

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Das Plangebiet befindet sich in einem wenig strukturierten Landschaftsraum. Aufgrund der flächenmäßig dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung (Acker/Grünlandbrache) und den damit verbundenen Beeinträchtigungen besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Der Gehölzbestand entlang der Ringstraße setzt sich aus standortfremden Gehölzen zusammen und ist als Biotopstruktur von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Ein Vorkommen von an den Siedlungsraum angepassten Tierarten ist anzunehmen.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten und gefährdeten Arten wird weitgehend unabhängig vom Schutzgut Pflanze, Tiere und biologische Vielfalt betrachtet, da diese artspezifisch zu beurteilen sind. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

### Bestandsbewertung

Die ruderale Wiese bzw. Wiesenbrache sowie die Gehölzbestände sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Ackerflächen und die vollversiegelten Flächen besitzen eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die biologische Vielfalt ist auf einem Großteil der Flächen (versiegelte und landwirtschaftlich genutzte Flächen) gering.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet von **geringer bis mittlerer Bedeutung**.

### Auswirkungen des Vorhabens (Biotoptypen und Lebensräume im Allgemeinen)

Die nachfolgenden Aussagen auf das Teilschutzgut Fauna beziehen sich nur auf besonders geschützte Arten und die Rote Liste Arten. Für diese Arten gilt ausschließlich die Eingriffsregelung. Die artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG ist im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) von Flora und Fauna aufgrund von Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerung von Materialien	o
Akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenbetrieb	o
Trittbelastung und temporäre Verdrängung von Flora und Fauna aufgrund der Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung, Transport und vollständiger Überformung des Bodens	o
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für Flora und Fauna, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Allerdings sind erhebliche populationswirksame baubedingte Auswirkungen auf die potentiell vorkommenden Tierarten nicht zu erwarten. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die temporären <b>baubedingten Wirkungen als nicht erheblich</b> einzustufen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) und Verlust von gering-/mittelwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna durch Versiegelungen	-
Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die Veränderung der Standortfaktoren – Lärm, Licht, Geruch, Funktions- und Flächenverlust	-
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen <b>erhebliche anlagebedingte Wirkungen</b> auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Diese entstehen in erster Linie durch Bebauung und Versiegelung und dem damit einhergehenden totalen Verlust der Biotop- und Habitatstrukturen. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr	o

Störung der Fauna durch Lärm- und Lichtimmissionen	<b>o</b>
Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die betriebsbedingten Wirkungen auf ein Mindestmaß reduziert und sind daher als <b>nicht erheblich</b> einzustufen.	

### 6.5.2. Geschützte Tiere und Pflanzen

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im November 2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Institut für Faunistik erarbeitet. Das Gutachten erbrachte, dass ein Habitatpotential für Eidechsen besteht und daher eine vertiefende Untersuchung empfohlen wird. Für die Brutvögel wurde festgestellt, dass eine sehr geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten für Frei- und Gebüschbrüter im Bereich des Baumbestands an der Ringstraße gegeben ist. Die Lage direkt am Ortsrand und die Nähe zur Umgehungsstraße schließen ein Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche und dem Rebhuhn hingegen aus. Die Relevanzschwelle wird durch das Vorhaben nicht erreicht. Eine vertiefende Prüfung lässt sich daher nicht ableiten. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten bzw. -gruppen wurde ausgeschlossen.

Daraufhin wurde eine weitergehende Untersuchung mit Erfassungen von Eidechsen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Institut für Faunistik (Juli 2023) erstellt. Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis Mai 2023) konnten im Plangebiet und dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es konnten ebenfalls subadulte Tiere gefunden werden, die im letzten Jahr geschlüpft sind, so dass auch eine Reproduktion nachgewiesen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Individuen deutlich höher liegt, da ein Großteil der Tiere in der Regel übersehen wird. Es ist mit 12 bis 20 Individuen zu rechnen.



Abb. 9: Verteilung der Zauneidechsenfunde im Plangebiet und dessen Umgebung (Quelle: Institut für Faunistik, Juli 2023)

#### **Auswirkungen des Vorhabens (geschützte Tiere und Pflanzen)**

Durch das Vorhaben besteht eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Ohne entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der kontinuierlichen

ökologischen Funktion werden daher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Für das den Geltungsbereich umgebende Gebiet besteht zudem eine Planung zum „Bebauungsplan Gleisdreieck“ der Stadt Lampertheim, die zu einer erheblichen Betroffenheit des verbliebenen Lebensraums der Zauneidechsen führen wird. Da die Planungen sich noch in einem sehr frühen Stadium befinden, wurde in Abstimmung mit dem für den Artenschutz beauftragten Büro Bernd, der SEL Lampertheim und der Stadt Lampertheim entschieden, die Population nicht durch vorgezogene Teilumsiedlungen zu schwächen, sondern diese vor Ort zu belassen und eine zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Umsiedlung entsprechend vorzubereiten.

In Kapitel D 11.1.4. werden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ausführlich beschrieben, die bei rechtzeitiger Ausführung den Fortbestand der Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichern (CEF-Maßnahmen). Durch diese Maßnahmen sowie die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bleiben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ansonsten zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

## 6.6. Schutzgut Landschaftsbild

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Rand des bebauten Siedlungskörpers von Lampertheim und ist von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Es sind im Plangebiet keine ortsbildprägenden Elemente vorhanden. Das Straßenbegleitgrün mit Gehölzen schirmt das Plangebiet im Süden von der Ringstraße ab.

### Bestandsbewertung

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von **geringer Bedeutung** eingestuft.

### Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch den Baubetrieb, Baufahrzeuge und die Anlage von Zwischenlagerflächen und Materiallagern	o
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Landschaftsbild, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als <b>nicht erheblich</b> zu bewerten sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überformung, Abgrabung und Aufschüttung	o
Beeinträchtigungen und Behinderungen von Sichtbeziehungen	o
Durch Vorgaben im Bebauungsplan (Minimierungsmaßnahmen) werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Es werden maximale Gebäudehöhen sowie eine Dachbegrünung festgelegt. Die Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sichert ein Mindestmaß an Begrünung. Es sind keine erheblichen <b>anlagebedingten Wirkungen</b> auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch Lichtemissionen	o

Zu erwartende Belastungen durch die betriebsbedingten Wirkungen sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Realisierung der Planung sind auf das Schutzgut Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt somit **kein Eingriff** im Sinne des § 14 BNatSchG.

## 6.7. Schutzgut Mensch

### **Bestandsbeschreibung**

#### Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist durch Lärm der nördlich in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Umgehungsstraße sowie durch Lärm der östlich in ca. 400 m Entfernung verlaufenden Bahnstrecke vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Heine+Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik 2023) und die Geräuscheinwirkungen untersucht und beurteilt. Genaue Angaben sind dem Gutachten (Anlage zum Bebauungsplan) sowie der Begründung zu entnehmen.

Auf die für die menschliche Gesundheit relevanten lufthygienischen Aspekte wurde bereits in der Bestandsbewertung Klima und Luft (siehe Kapitel 6.4. eingegangen).

#### Freizeit und Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Planungsgebiet mit intensiv landwirtschaftlicher Nutzung eine untergeordnete Bedeutung. Lediglich der im Süden verlaufende Rad- und Fußweg ist von überörtlicher Bedeutung.

### **Bestandsbewertung**

Das Plangebiet hat als Erholungsraum eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Zudem besteht eine Vorbelastung durch Lärm.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe, Stäube	o
Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verschmutzung auf Erschließungsstraßen durch Baustellenfahrzeuge	o
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als <b>nicht erheblich</b> zu bewerten.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verbesserung des Wohnumfeldes mit Bereitstellung von medizinischen Einrichtungen („Ärztehaus“)	+
Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen am Siedlungsrand zur Realisierung eines Ärztehauses. Zur Minimierung der Lärmbelastung sind passive Lärmschutzmaßnahmen	

erforderlich. <b>Negative Veränderungen</b> oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind <b>nicht zu erwarten</b> .	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr sowie Nutzungen	o
Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen	o
Beeinträchtigungen durch Lärm (Verkehr)	o
Beeinträchtigungen durch die Produktion von Abfall und Abwässern	o
<p>Es sind <b>keine erheblichen Belastungen</b> durch betriebsbedingte Wirkungen wie Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Geruchsemissionen sowie durch die Produktion von Abfällen und Abwässern zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt. Eine Mehrbelastung durch Lärm bzw. Schallemissionen des Umfelds wird durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfolgen.</p> <p>Durch die Realisierung der Planung sind <b>keine erheblichen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>	

## 6.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Bestandsbeschreibung

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie (26.01.2023) Bodendenkmäler. Es handelt sich um Siedlungsfunde aus mehreren Epochen (Lampertheim 52).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ansonsten keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Sachgut zu betrachten.

### Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Gefahr von Beeinträchtigungen von archäologischen oder kulturhistorischen Elementen während der Bauzeit	o
<p>Es sind <b>keine baubedingten Auswirkungen</b> zu erwarten. Im Bereich geplanter Bodeneingriffe ist während des Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden ist mit einer ungezahnten Baggerschaufel abzuziehen und bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.</p> <p>Ferner ist ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.</p>	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Umnutzung	-
<p>Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, die jedoch unvermeidbar ist, da neue Bauflächen im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche geschaffen werden sollen.</p>	



Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
keine	
Durch die Realisierung der Planung sind <b>keine erheblichen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.	

#### 6.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Die Versiegelung mit Verlust der Bodenfunktionen bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen und Biotopstrukturen sowie eine Veränderung des Mikroklimas.

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### 7. SONSTIGE UMWELTBELANGE

#### 7.1. Emissionen und Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeitigen Kenntnisstand keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Die entstehenden Schmutzwassermengen werden nach Schaffung der technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

#### 7.2. Nutzung erneuerbarer Energien

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mindestens 40% der technisch dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ferner ist im Rahmen der Bauausführung geplant, eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zu realisieren, die mittels Erdsonden im Kühlbetrieb im Sommer überschüssige Wärme in den Untergrund einbringt und im Heizbetrieb Erdwärme entnimmt. Die benötigte elektrische Energie wird ganz oder teilweise durch die Photovoltaikanlage bereitgestellt wird.

#### 7.3. Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### 7.4. Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Planungen oder Vorhaben, die gemeinsam mit der zulässigen Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ kumulierende Wirkungen auf die Umwelt entfalten können, sind nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan stellt einen Teilbereich des Gesamtgebiets „Gleisdreieck“ dar. Längerfristig ist die Entwicklung des Gesamtgebiets vorgesehen, wobei wesentliche Themen, wie z.B. die Erschließung und Grünplanung für das Gesamtgebiet bedacht werden.

#### 7.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## 8. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND DEREN BEWERTUNG

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Boden	Die Situation mit unversiegelten und versiegelten Bodenflächen bleibt bei Nichtdurchführung der Planung unverändert bestehen.
Fläche	Die ackerbauliche Nutzung würde bestehen bleiben. Die Ruderalvegetation würde weiter zunehmen.
Wasser	Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Wasserkreislaufs.
Klima und Luft	Die klimatische Situation und Durchlüftung würden sich nicht verändern.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Es ist von einer fortschreitenden ruderalen Vegetationsentwicklung im Bereich der Wiesenbrache auszugehen. Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich vor allem für Reptilien sowie für Vögel als Lebensraum dienen. Bei weiterhin ausbleibender Unterhaltung und Pflege über die Jahre hinweg werden die Gehölze dominieren. Durch die damit einhergehende Verschattung werden möglicherweise die Lebensraumvoraussetzungen insbesondere für Eidechsen oder sonstige Arten des Offenlandes zunehmend eingeschränkt bzw. verändert.
Landschaftsbild	Die ruderale Vegetation im Bereich der Wiesenfläche würde weiter zunehmen. Längerfristig ist voraussichtlich von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.  Die Sichtbeziehungen bleiben unverändert erhalten.
Mensch	Es ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Immissionsbelastung durch die umgebenden Verkehrswege.  Dem Plangebiet kommt weiterhin keine Bedeutung als Erholungsraum zu.
Kultur- und Sachgüter	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 6.

## 9. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die vorliegende Planung ist Teil des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtgebiet „Gleisdreieck“, das zurzeit fortgeschrieben wird und in dessen Rahmen eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten erfolgt ist. Das Neubaugebiet „Gleisdreieck“ liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Siedlungserweiterungsfläche. Mit dem Neubaugebiet "Gleisdreieck" wurde eine Lage im Landschaftsraum ausgewählt, die nur einen geringen Neueingriff in das Landschaftsbild verursacht. Die Ostumgehung im Norden und die Bahnlinie im Osten bilden bereits eine deutliche Landschaftszäsur. Zudem gibt es im Stadtgebiet von Lampertheim keine Bauflächen (Baulücken, Brachflächen), die für die Entwicklung und Erweiterung des Ärztehauses in Frage kommen.

## D MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

### 10. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH

Als Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen werden alle Maßnahmen bezeichnet, die das Vorhaben, die vorzunehmenden Baumaßnahmen und den späteren Ablauf so gestalten, dass eine Beeinträchtigung nicht oder nur in geringer Intensität eintritt.

Für unvermeidbare Eingriffe ist ein Ausgleich oder Ersatz zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die Beeinträchtigung einer Funktion des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Sollte eine Kompensation nicht in gleichartiger Weise realisierbar sein, sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes gleichwertig innerhalb des betroffenen Naturraumes wiederherzustellen, wodurch die bisherige Bilanz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben soll.

Ausgleich und Ersatz sind im Baurecht und mittlerweile auch in der Eingriffsregelung grundsätzlich gleichwertig, aber nicht beliebig. (SCHUMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2011)

Für Maßnahmen zur Herstellung der Gleichwertigkeit werden die Maßnahmen aufgeteilt in Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (planintern) und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im betroffenen Naturraum (planextern). Die planexternen Maßnahmen werden im Weiteren auch als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet.

Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung erzielen und somit den jeweiligen Ausgleichsbedarf verringern.

Bei der Zuordnung der Kompensations- / Ersatzmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Hier sind ggf. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich erforderlich. Diese Maßnahmen haben neben den positiven Wirkungen auf die einzelnen betroffenen Arten gleichzeitig auch positive Wirkungen auf andere Schutzgüter (Huckepack-Wirkung). So natürlich auch auf das gesamte Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, Klima und Luft, ggf. auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Im Folgenden werden alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inklusive deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

#### 10.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### V 1 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten und unbefestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt (z.B. in Zisternen zur Brauchwassernutzung) und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Der auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht schädlich verunreinigt werden und darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende Stoffe enthalten. Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Kann dies durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das Niederschlagswasser gereinigt werden. Ist die Reinigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 beispielsweise über die belebte Bodenzone von Mulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer vorzureinigen. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen.

### Begründung

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses,  
Vermeidung einer schädlichen Verunreinigung

### Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **V 2 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

### Begründung

Schutzgut Boden: Wiederherstellung in geringen Umfang von Bodenfunktionen  
(Wasserspeicher, Standort für Pflanzen)

Schutzgut Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses, Beitrag zur Retention

Schutzgut Klima und Luft: Verbesserung des Mikroklimas durch Transpiration und Minimierung  
der thermischen Aufheizung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und

biologische Vielfalt: Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, v.a. Insekten

Schutzgut Landschaftsbild: Landschaftliche Einbindung der Gebäude

### Festsetzung

§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

## **V 3 Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. LED-Leuchten mit Farbtemperaturen kleiner 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und  
biologische Vielfalt: Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (v.a. Insekten),  
Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse)

Schutzgut Landschaftsbild/

Schutzgut Mensch: Reduzierung der Störwirkung

### Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **V 4 Vermeidung von Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien

- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

#### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

#### Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **V 5 Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden einzuhalten.

#### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Keine Behinderung der Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren

#### Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **V 6 Baubegleitung sowie zufällige Funde**

Im Bereich geplanter Bodeneingriffe ist während des Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden ist mit einer ungezahnten Baggerschaufel abzuziehen und bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wer zufällig Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### Begründung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Vermeidung einer Beschädigung von Bodendenkmälern

#### Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

## **10.2. Bodenschutzmaßnahmen**

### **V 7 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Bodenschutz**

Es sind Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z. B. sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden) durchzuführen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

#### Begründung

Schutzgut Boden: weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen, vorsorgender Bodenschutz

### Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

### **V 8 Reduzierung des Versiegelungsgrads**

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.

### Begründung

Schutzgut Boden: Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt, teilweise Erhalt der Bodenfunktionen

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

### Festsetzung

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

## **10.3. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs**

Als Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs werden Pflanzgebote sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

### **A1 Bepflanzung der Stellplatzanlagen**

Die Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu bepflanzen. Bei einreihiger Stellplatzordnung ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit einer unbefestigten Scheibe mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Begründung

Schutzgut Klima und Luft Durchgrünung mit einem Baumbestand sorgt für eine verringerte Aufheizung und wirkt bioklimatisch ausgleichend

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Ausgleich für verloren gehende Biotopstrukturen/ Gehölzbestände, Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten

Schutzgut Landschaftsbild: Begrünung des Plangebiets, räumliche Gliederung

### Festsetzung

Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim

### **A 2 Freiflächengestaltung**

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder

2 kleinkronige Laubbäume oder

25 Sträucher oder

eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Mindestbegrünung sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Ferner ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen sowie ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil von 20 % ist rechnerisch nachzuweisen.

#### Begründung

Schutzgut Boden:	Verringerung der Versiegelung, Sicherung der Funktionen des Bodens in den nicht überbauten Bereichen
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Freiflächen

#### Festsetzung

§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

### **A 3 Entwicklung einer kräuterreichen Wiese**

Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenansaat (hei-mische Arten, Kräuteranteil mind. 30%) anzusäen. Die Wiese ist entsprechend der verwendeten Saatgut-mischung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Ausgleich für verloren gehende Biotopstrukturen/Wiese, Schaffung von Nahrungshabitaten
Schutzgut Landschaftsbild:	Begrünung der Freiflächen

#### Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## **10.4. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können die entstehenden Umweltauswirkungen durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und planinternen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich, die nachfolgend erläutert werden.

### **Zuordnung von Ökokontomaßnahmen**

Das geplante Vorhaben wurde nach der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.11.2018 (Wertliste nach Nutzungstypen) bewertet und bilanziert. Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von 68.660 Wertpunkten als Defizit.

Zur externen Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Ärztelhaus Gleisdreieck“ stellt die Stadt Lampertheim daher eine Teilfläche der Ökokontomaßnahme Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ des Stadtwaldes (Gemarkung Lampertheim, Flur 74 Nr. 1 tlw., Gesamtfläche 23.887 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

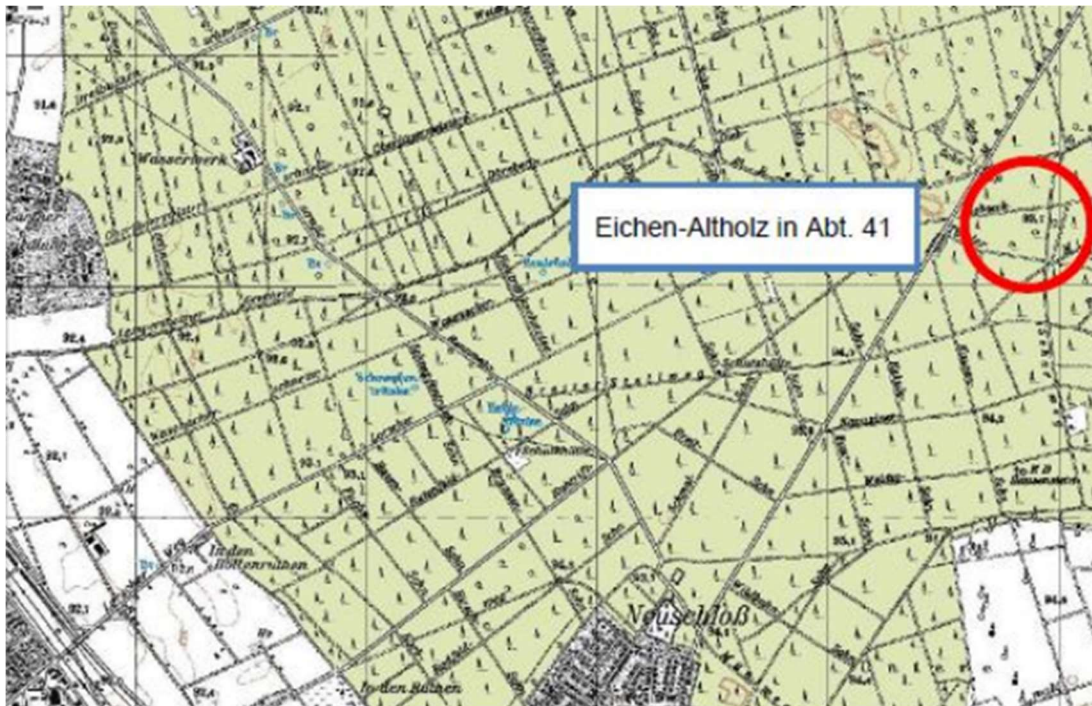


Abb. 10: Lage der Waldstilllegungsfläche Abt. 41 nordöstlich Lampertheim (Ausschnitt aus TK 6417; Copyright: Hess. Landesvermessungsamt)

Die Waldstilllegung wurde mit Schreiben vom 29.09.2016 der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Bergstraße als vorlaufende Kompensationsmaßnahme anerkannt. Die vorläufige Bilanzierung ergab einen Biotopwertgewinn von 225.699 Wertpunkten (WP).

#### Abschlussbewertung der Ökokontomaßnahme

Im Gutachten „Sanierung der Altlastenfläche „Sandgruben“ Lampertheim Neuschloß – Zuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche“ (memo-consulting 2022) wurde dargelegt, dass im Zuge der Abschlussbewertung eine Neubewertung der Ökokontomaßnahme und eine erneute grundlegende Bilanzierung nicht erforderlich ist. Es wird davon ausgegangen, dass die erfolgte Begründung nach wie vor herangezogen werden kann:

„Die Darstellung des in der Bewertung von 2014 und 2016 charakterisierten Eichen-Altbestandes, seine Strukturen, Artenausstattung und räumliche Verteilung kann auf die angetroffene Situation in 2022 weitestgehend übertragen werden. Baumschichtung, Höhen und Dimensionierung, Dominanzen und Vitalität der Bäume haben sich in den letzten Jahren nicht maßgeblich verändert. Durch den Nutzungsverzicht auf den Flächen sind der liegende und der stehende Totholzanteil naturgemäß etwas gestiegen, die Habitateignung z.B. für xylobionte Käferarten hat sich eher verbessert.

Im Zuge der Abschlussbewertung für die Waldstilllegungsfläche ist eine Neubewertung der betroffenen Flächen und eine erneute grundsätzliche Bilanzierung aus Sicht des Unterzeichners (Anm.: Dipl. Biol. G. Eppler, memo-consulting 2022) daher nicht erforderlich.

Auf Basis der im Januar 2021 durchgeführten und dokumentierten Bestandskontrolle des Stilllegungsgebietes wird festgestellt, dass auf den im Anerkennungsbescheid der UNB vom 20.09.2016 für eine Stilllegung ausgewiesenen Waldflächen in Abt. 41 seit erfolgter Anerkennung als Ökokontomaßnahme keine forstwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat. Eine Ausnahme bildeten vereinbarungsgemäß im Bedarfsfall Verkehrssicherungsmaßnahmen auf dem 10 Meter breiten Waldrandstreifen entlang des Weges.“ (memo-consulting 2022)

#### Pflegemaßnahmen

Erforderliche Pflegemaßnahmen sind in den Nebenbestimmungen der Anerkennung der Ökokontomaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße vom 29.09.2016 aufgeführt. Sie werden in Abstimmung mit Hessen Forst – Forstamt Lampertheim vorgenommen:



Das Entfernen einer kleinflächigen Douglasien-Aufforstung erfolgte im März 2017. Die erstmalige Neophyten-Bekämpfung durch „Ringeln“ bzw. „Knicken“ des Traubenkirschen-Aufwuchses wurden erstmals im Oktober 2016 durchgeführt. Bis 2026 sind insgesamt 3 Pflegegänge durchzuführen, bei denen vor allem die Traubenkirsche zurückgenommen und die partiell auftretende Kermesbeere abgeschnitten werden soll. Der nächste Pflegegang zur Bekämpfung der Traubenkirsche soll dementsprechend 2023 durchgeführt werden. Die Kermesbeere ist auf der Fläche praktisch nicht mehr vorhanden.

Die Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen war bisher noch nicht erforderlich.

#### Inanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“

Eine Teilfläche der Waldstilllegung von 13.013 m<sup>2</sup>, bewertet mit insgesamt 122.400 WP, wurde bereits für das Projekt „Sanierung der Altlastenfläche Sandgruben“ in Lampertheim - Neuschloß in Anspruch genommen und aus dem Ökokonto der Stadt Lampertheim ausgebucht. Demnach verbleiben 10.874 m<sup>2</sup> Waldfläche, die mit 103.303 WP bewertet wurden.

Die Wildäsungsfläche (1003 m<sup>2</sup>) ist von der Maßnahme „Waldstilllegung“ ausgenommen und bleibt in der Bewertung unberücksichtigt.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens „Ärztehaus Gleisdreieck“ werden für die Kompensation der Flächeninanspruchnahme insgesamt 68.660 WP benötigt. Auf der Grundlage der Waldbewertung vom 15.08.2016 errechnet sich der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ demnach wie folgt:

68.660 WP: 9,5 WP/m<sup>2</sup> = 7.227 m<sup>2</sup>.

Die Darstellung der Waldstilllegungsteilfläche von 7.227 m<sup>2</sup>, die dem Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ zugeordnet wird, ist mit den Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte) ihrer Eckpunkte der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Für diese Teilfläche wird die Ausbuchtung aus dem Ökokonto der Stadt Lampertheim beantragt.

Mit dieser Maßnahme ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben vollständig ausgeglichen.

#### Sicherung

Festsetzung im Bebauungsplan sowie städtebaulicher Vertrag

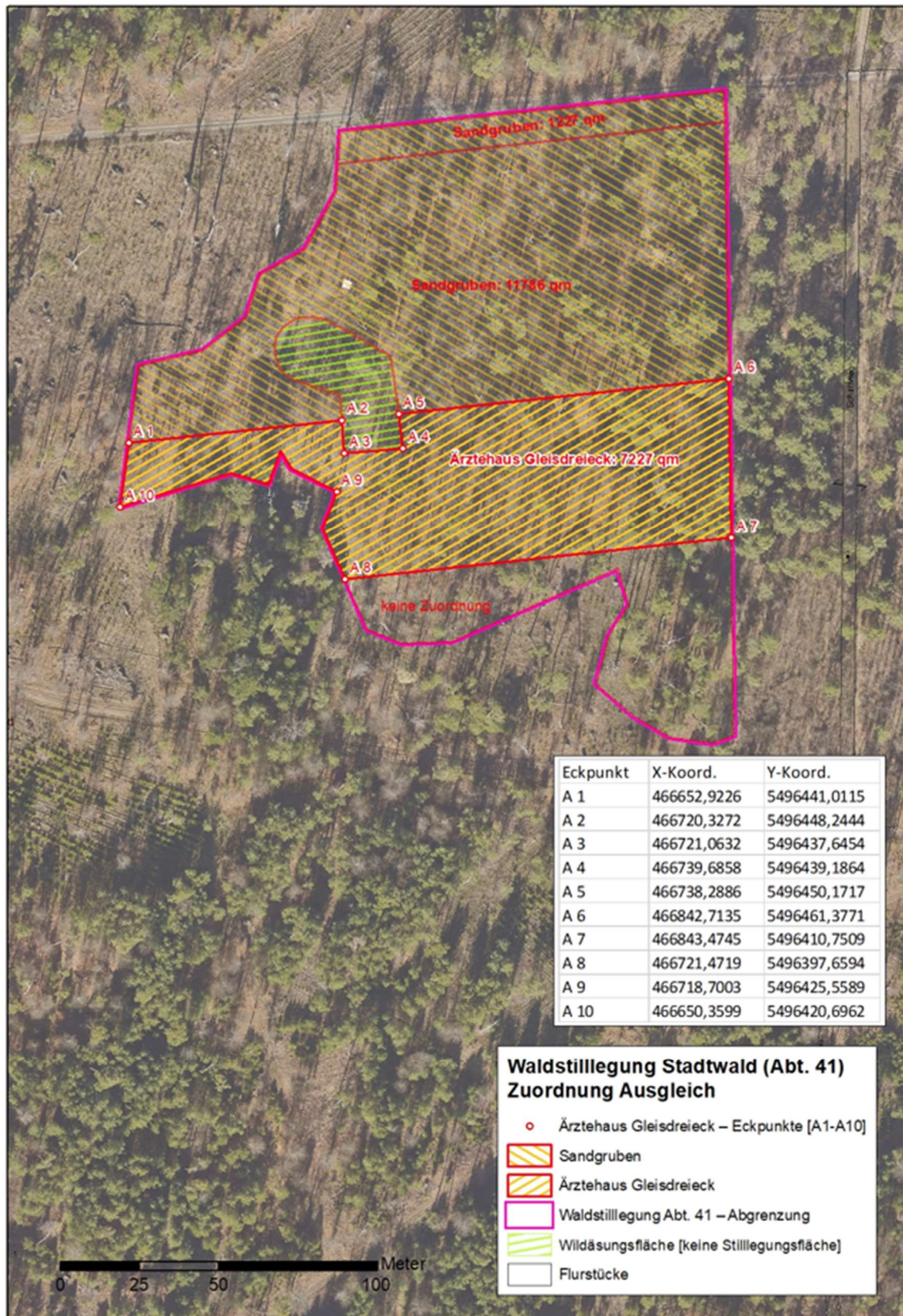


Abb. 11: Darstellung der Waldstilllegungsteilfläche Stadtwald (Abt. 41), Zuordnung Ausgleich zum Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“

## 10.5. Artenschutzmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. Detaillierte Angaben zu den Artenschutzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Institut für Faunistik Juni 2023) zu entnehmen.

Die Sicherung der nachfolgend aufgeführten Artenschutzmaßnahmen erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan (Hinweis im Bebauungsplan) und durch einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger.

### **Beschränkung von Fäll- und Rodungszeiten**

Um die Tötung und Verletzung europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen keine Fällarbeiten in den Monaten März bis September durchgeführt werden. Auch die Beseitigung von Gestrüppen hat nur außerhalb dieses Zeitraums zu erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass weder Eier zerstört oder beschädigt werden, noch Jungvögel verletzt oder getötet werden.

#### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

#### Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

### **Vergrämung von Zauneidechsen und Stellen eines Reptilienschutzzauns**

Die Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgt durch händische Mahd der Fläche in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat (siehe CEF-Maßnahme) ab Ende August nach Beendigung der Schlupfzeit. Die Mahd darf nur bei sonnigem und trockenem Wetter bei Temperaturen über 15°C stattfinden. Um eine Rückwanderung zu verhindern, wird anschließend an die Mahd ein Reptilienschutzzaun errichtet.

#### Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

#### Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

### **CEF-Maßnahme Anlage eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse**

Es sind fünf Habitatstrukturen auf Flurstück 722/5 im nahen räumlichen Umgriff, in welche die Tiere einwandern können, zu schaffen. Die Habitatstrukturen setzen sich wie folgt zusammen:

- Steinhaufen mit fünf oder mehr Kubikmeter.
- Totholzhaufen ab drei Kubikmetern Volumen, 50 – 100 Zentimeter Höhe.
- Asttriste mit Grundfläche von mindestens zwei bis drei Quadratmetern, Höhe ca. 1 Meter.

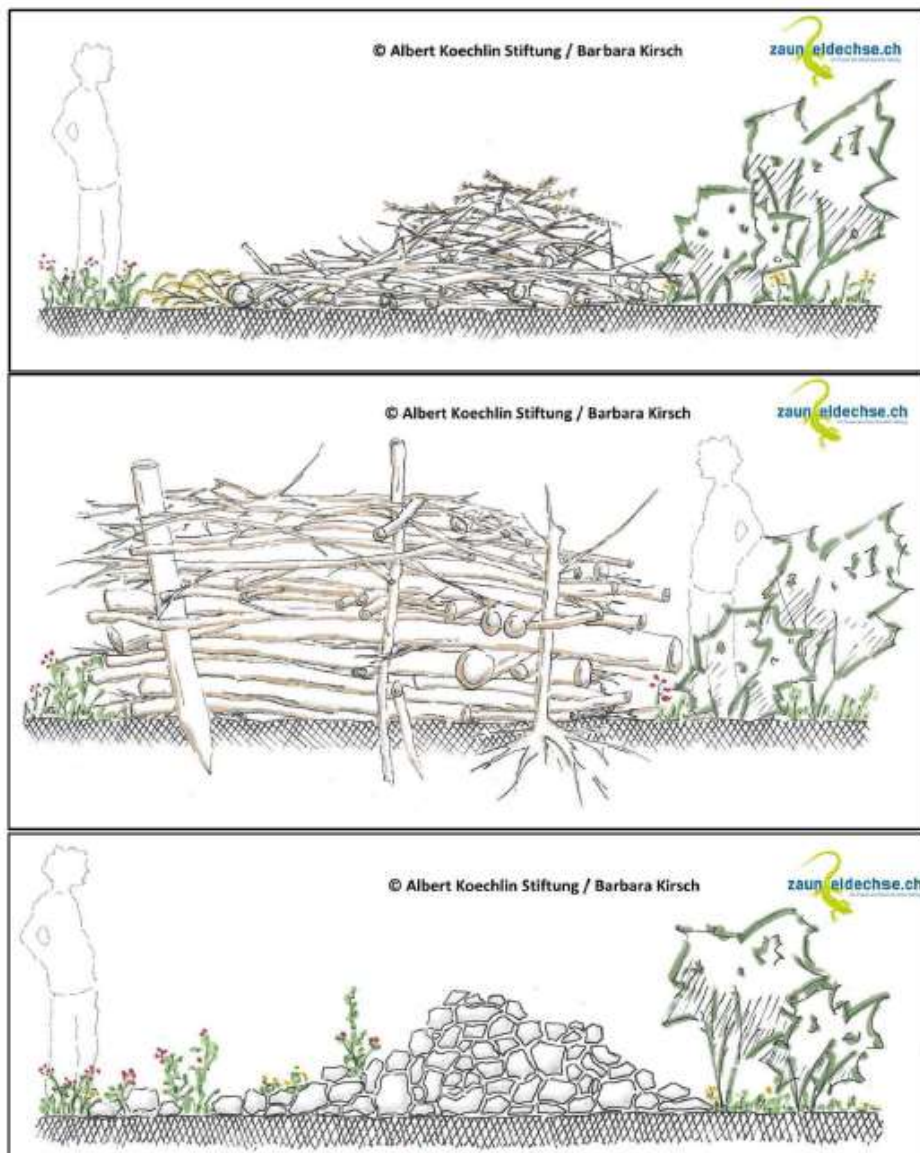


Abb. 12: Beispiele für die Gestaltung eines Totholzhaufens (oben), einer Astriste (Mitte) und Steinhaufens (unten) für Zauneidechsen.



Abb. 13: Vorschläge für die Anlage von Totholzhaufen oder Astristen für Zauneidechsen (Quelle: Institut für Faunistik, Juli 2023)

**10.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden im Anschluss an das Verfahren die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt Lampertheim ist hierbei auch auf die Informationspflicht der übergeordneten Behörden angewiesen.

Hierzu empfehlen wir folgende Maßnahmen von durchzuführen.

Maßnahme	Terminierung	Dauer
Pflanzgebote	1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten	Weitere Kontrollen ggf. im Zusammenhang mit der Kontrolle von Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege.  Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen bzw. zu veranlassen, welche nach weiteren 3-5 Jahren erneut zu überprüfen sind.
Artenschutzmaßnahmen	1. Jahr nach Vergrämung	3 Jahre

(CEF-Maßnahme für die Zauneidechse)		
-------------------------------------	--	--

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (ausgenommen besonderer Artenschutz) ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die Vorgaben des Bebauungsplans eine maximale Bebauung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung festlegen. Der Eingriff und der daraus resultierende Ausgleich wurden dementsprechend berechnet. Mit weiteren unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Es ist daher keine weitere Überprüfung notwendig.

Für das Schutzgut Wasser ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen, da das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten und unbefestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Auf den Baugrundstücken ferner Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im Allgemeinen, großräumig betrachtet, werden als unerheblich eingestuft. Das Bauvorhaben ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervor.

Die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und der Maßnahmen Erfolg im Rahmen eines Monitorings zu kontrollieren. Das Monitoring der Eidechsenpopulation hat nach Vergrämung über 3 Jahre zu erfolgen.

## **E EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

### **11. GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG**

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Als Ergänzung zur bereits erfolgten verbal-argumentativen Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018) durchgeführt.

Nach Kompensationsverordnung (KV) sind im Bestandsplan und im Ausgleichsplan der jeweilige Zustand der Flächen getrennt nach den vorhandenen Nutzungstypen entsprechend der Wertliste der Anlage 3 der KV darzustellen, die jeweiligen Flächenanteile zu ermitteln und in die Ausgleichsberechnung einzutragen. Der Bestand ist entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Nutzungsstrukturen zu bewerten. Der letzte rechtmäßige Zustand ist maßgeblich.

In Bezug auf das Vorhaben ist das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplans „Teilumgehung Ost, 1.TA“ als letzter rechtmäßiger Zustand maßgeblich. Dieses sieht im Plangebiet eine „Fläche für Landwirtschaft“ vor. Eine bauliche Nutzung ist nicht festgesetzt, daher wird in der Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand an Nutzungsstrukturen herangezogen.

Der Bestands- und Ausgleichsplan ist als Anlage beigefügt. Die Ausgleichsberechnung ist nachfolgend erläutert und ebenfalls als Anlage beigefügt.

#### **11.1. Biotop-/Nutzungstypen**

##### Realer Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Wiesenbrache). Entlang der Ringstraße befindet sich Straßenbegleitgrün mit nicht heimischen Gehölzen. Der Rad- und Fußweg ist versiegelt. Nachfolgend aufgelistete Nutzungstypen sind als Bestand zu bilanzieren. Die Erläuterungen der Nutzungstypen sind in Kapitel C 6.5.1. aufgeführt.

- Standortfremde, nicht heimische Hecke/Gebüsch (hier: Robinie, Götterbaum, Lebensbaum, Nutzungstyp 02.500, Wertpunkte 20)
- Baumgruppe, nicht heimisch (hier: Robinien, Nutzungstyp 04.220, Wertpunkte 23)
- Wiesenbrache, ruderaler Wiese, (Nutzungstyp 06.380, hier: Vorkommen der invasiven Pflanzenart Götterbaum mit ca. 10 % Deckungsanteil bezogen auf die Gesamtfläche, daher Abwertung um 1 Wertpunkte auf 38 Wertpunkte)
- Fuß-/Radweg asphaltiert (Nutzungstyp 10.510, Wertpunkte 3)
- Bewachsener Feldweg (Nutzungstyp 10.610, Wertpunkte 25)
- Acker, intensiv bewirtschaftet (Nutzungstyp 11.191, Wertpunkte 16)
- Straßenbegleitgrün (Nutzungstyp 11.221, Wertpunkte 14)
- Wiese im besiedelten Bereich (Nutzungstyp 11.225, Wertpunkte 23)

##### Planung/Entwicklung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (3.451 m<sup>2</sup>) ist der Bau eines Ärztehauses geplant. Es ist vorgesehen, ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von 820 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ I) ist mit 0,30 festgesetzt. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Aufgrund technischer Aufbauten wie z.B. Attika, Kiesstreifen, Schächte sind 70% der Dachfläche als extensive Dachbegrünung (Nutzungstyp 10.720) in die Bilanz eingerechnet. Der nichtbegrünte Anteil der Dachfläche

sowie sonstige versiegelte Flächen, die in die GRZ I eingerechnet werden, gehen mit dem Nutzungstyp 10.710 bzw. 10.510 (3 Wertpunkte) in die Bilanz ein.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) überschritten werden. Die Zufahrten sowie der geplante Fahrradraum werden als völlig versiegelte Fläche (Nutzungstyp 10.510) bewertet. Die übrigen Flächen (GRZ II abzüglich der versiegelten Flächen) wie z.B. Stellplätze, Terrasse, Müllplatz werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt oder deren Wasserabfluss wird gezielt versickert (Nutzungstyp 10.530).

Die restliche Grundstücksfläche (690 m<sup>2</sup>) ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu begrünen und davon gehen 580 m<sup>2</sup> Fläche als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Nutzungstyp 11.221) in die Bilanz ein. Eine Fläche von 110 m<sup>2</sup> wird mit einer kräuterreichen Wiesenmischung angesät, um die entfallenden Biotopstruktur „Wiese“ in Teilen auszugleichen. Ferner dient die kräuterreiche Wiese als Nahrungsraum für Insekten und Vögel. Die kräuterreiche Wiese geht als Nutzungstyp „Naturnahe Grünlandanlage“ (06.370) in die Bilanzierung ein. Die Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (20 Stück) wird in die Bilanz mit der Trauffläche von 3 m<sup>2</sup> je Baum eingerechnet.

## **11.2. Schutzgut Boden**

Nach Anlage 2 Punkt 2.2.5 der Kompensationsverordnung 2018 ist eine Bewertung der Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials durchzuführen, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 Quadratmeter beträgt. Die Ertragsmesszahlen im Plangebiet liegen zwischen 20 und 60 EMZ, so dass keine Zusatzbewertung der Bodenfunktionen erforderlich ist. Zudem sind die Böden bereits durch die ackerbauliche Nutzung überprägt und verändert. In Teilbereichen ist eine Vorbelastung durch Alllasten gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überformung werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen abgedeckt.

## **11.3. Gesamtergebnis der Bilanzierung**

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen verbleibt ein Defizit von 68.660 Wertpunkten. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ der Stadt Lampertheim ausgeglichen (siehe Kapitel D 10.4. ).



## F ZUSAMMENFASSUNG

Die Arztpraxis „Hausarztpraxis Dr. Seelinger & Kollegen“ beabsichtigt einen Neubau, um die veraltete und zu kleine Bestandspraxis am Standort Lampertheim zu halten. Die Planung umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, dessen spezifischer Zweck, die Verbesserung der medizinischen Versorgung in Lampertheim und dessen Einzugsgebiet ist. Hierfür wurde im Gebiet "Gleisdreieck" in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Lampertheim ein Baukonzept erstellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ erforderlich, der im vollumfänglichen Regelverfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet liegt im Norden des Lampertheimer Stadtgebietes, zwischen der Bahnlinie Frankfurt - Mannheim im Osten, der Umgehungsstraße im Norden und der Ringstraße mit Wohnbebauung im Süden. Östlich des Plangebiets befindet sich die Kita Farbenfroh, nördlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden grenzt die Ringstraße an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3.446 m<sup>2</sup> und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes gehen z.T. erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen und Bodenversiegelungen aus. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen in erster Linie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden, eine extensive Dachbegrünung sowie die Festlegung von Maßnahmen zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser. Die Pflanzung von Bäumen gewährleistet eine Begrünung und dient dem Ausgleich für die entfallenden Biotopstrukturen sowie dem kleinklimatischen Ausgleich. Ferner ist eine Ansaat einer kräuterreichen Wiese vorgesehen, die ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient und Nahrungsraum für Insekten bietet.

Es erfolgte eine Ausgleichsberechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018). Das Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Biotopwertdefizit von 68.660, das extern auszugleichen ist. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ des Ökokontos der Stadt Lampertheim voll kompensiert.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im November 2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Institut für Faunistik erarbeitet. Das Gutachten erbrachte, dass ein Habitatpotential für Eidechsen besteht und daher eine vertiefende Untersuchung empfohlen wird. Für die Brutvögel wurde festgestellt, dass eine sehr geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten für Frei- und Gebüschbrüter im Bereich des Baumbestands an der Ringstraße gegeben ist. Die Lage direkt am Ortsrand und die Nähe zur Umgehungsstraße schließen ein Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche und dem Rebhuhn hingegen aus. Die Relevanzschwelle wird durch das Vorhaben nicht erreicht. Eine vertiefende Prüfung lässt sich daher nicht ableiten. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten bzw. -gruppen wurde ausgeschlossen.

Daraufhin wurde eine weitergehende Untersuchung mit Erfassungen von Eidechsen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Institut für Faunistik (Juli 2023) erstellt. Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis Mai 2023) konnten im Plangebiet und dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen

Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen). Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Schaffung von fünf Habitatstrukturen im nahen räumlichen Umgriff
- Vergrämung der Eidechsen durch händische Mahd der Fläche in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat ab Ende August nach Beendigung der Schlupfzeit
- Einzäunung mit einem Reptilienschutzzaun
- Monitoring der Maßnahmen und ökologische Baubegleitung

## **G WEITERE ANGABEN**

### **12. QUELLENANGABEN**

#### **12.1. Gesetze / Rechtsgrundlagen**

**BAUNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

**BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**BBODSCHG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**BBODSCHV:** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**BNATSCHG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

**BIMSCHG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

**BIMSCHV:** Bundesimmissionsschutzverordnung in der gültigen Fassung

**FFH-RL:** Flora Fauna Habitat – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

**HAGBNATSCHG:** Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

**HDSchG:** Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211)

**HWG:** Hessisches Wassergesetz (HWG) Vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766)

**KV:** Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018 (GVBl. 2018 S. 652)

**UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**V-RL:** Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Vogelschutzrichtlinie)

**WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

#### **12.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne**

**BURGHARDT UND PARTNER (2019):** Stadtklimaanalyse für das Stadtgebiet von Lampertheim

**FNP (1994):** rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 05.03.1994

**GALFE (2022):** Baugrund- und Gründungsgutachten (12.04.2012), Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim, 20.09.2022

**HEINE + JUD (2023):** Schalltechnische Untersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ in Lampertheim, Juli 2023

- HLNUG (2019):** Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Heft 14, Wiesbaden, Januar 2019
- HMUELV (2011):** Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, Wiesbaden, Februar 2011
- INSTITUT FÜR FAUNISTIK (2022):** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ in Lampertheim (HE), Artenschutzrechtliche Einschätzung, November 2022
- INSTITUT FÜR FAUNISTIK (2023):** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ in Lampertheim (HE), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Juli 2023
- KERKMANN/FELLENBERG (2021):** Kerkmann/Fellenberg (Hrsg.) „Naturschutzrecht in der Praxis“, 3. Auflage
- LFS (2021):** Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen, Bearbeitungszeitraum November 2017-Juli 2021
- LP (2002):** Landschaftsplan der Stadt Lampertheim, 15.08.2002, erstellt durch Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. R. Mühlinghaus, Bensheim
- MEMO-CONSULTING (2022):** Sanierung der Altlastenfläche „Sandgruben“ in Lampertheim – Neuschloß, Zuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche, November 2022 erstellt durch Dipl.-Biol. Gerhard Eppler
- RPS (2011):** Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011
- SCHUHMACHER/FISCHER-HÜFTLE (2011):** Schuhmacher / Fischer-Hüftle (2011), Bundesnaturschutzgesetz Kommentar