

ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FREINSHEIMER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2025

INHALT

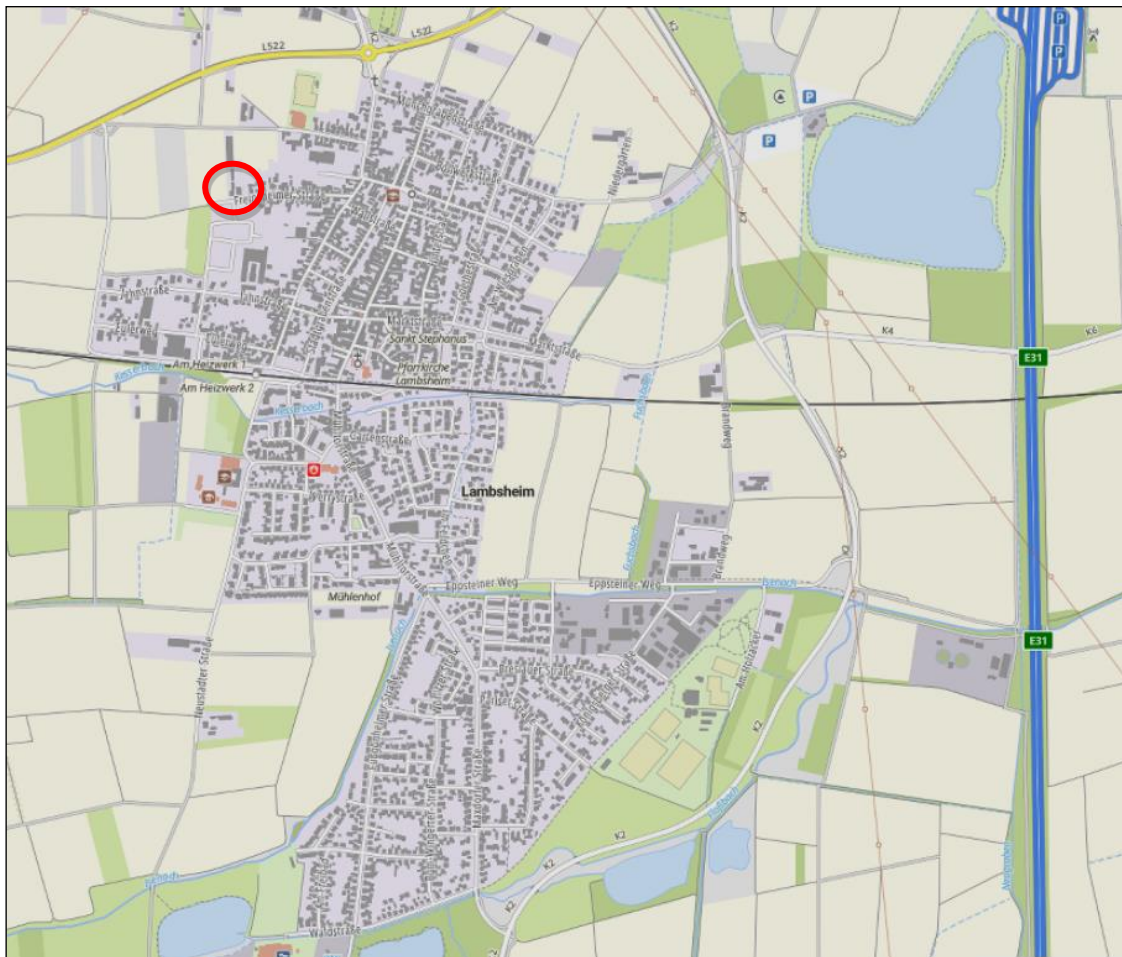
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
3. Verfahrenswahl	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.2. Flächennutzungsplan	7
4.3. Angrenzende Bebauungspläne	8
5. Schutzgebiete	10
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	10
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	12
5.3. Denkmalschutz	12
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	12
6.1. Vorhandene Nutzungen	12
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
6.3. Immissionsschutz	14
7. Künftige bauliche Nutzbarkeit	14
7.1. Art der baulichen Nutzung	15
7.2. Maß der baulichen Nutzung	15
7.3. Bauweise	15
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.5. Verkehrserschließung	16
7.6. Grünordnung	16
8. Bodenordnung	16
9. Umweltbericht	17
9.1. Beschreibung der Planung	17
9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	17
9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebiets	17
9.1.3. Ziele und Inhalte der Einbeziehungssatzung	18
9.1.4. Flächenbedarf der Planung	19
9.2. Übergeordnete Vorgaben	19
9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	19

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	22
9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	24
9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	24
9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	24
9.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	25
9.4.1. Natur und Landschaft	25
9.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung	27
9.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
9.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	28
9.5. Alternativenprüfung	30
9.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	31
9.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	31
9.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	31
9.6.2. Maßnahmen zum Schallschutz	31
9.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
9.7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	32
9.7.2. Auswirkungen auf den Immissionsschutz	33
9.7.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	33
9.8. Zusätzliche Angaben	33
9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser und eingesetzte Stoffe)	33
9.8.2. Energie	33
9.8.3. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	33
9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	34
9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	34

9.8.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	34
9.8.7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	34
9.8.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
9.8.9. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	35
9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	35

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei bereits vollständig erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,15 ha nördlich der Freinsheimer Straße im Nordwesten der Ortslage von Lambsheim.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 4389/2 und 4390/4,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4394/1,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 11293,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4387.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke 4389/3 und 4390/6 vollständig.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer des Gartenbaubetriebs am westlichen Ende der Freinsheimer Straße (Haus Nr. 48) haben den Antrag gestellt, den südlichen Bereich des Grundstücks (Fl.Nr. 4390/6 und 4389/3) mit Wohnhaus und Verkaufsbäude in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit einzubeziehen.

Der Betrieb samt Wohnhaus und Gewächshäuser wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung“) genehmigt und ist im Flächennutzungsplan als „Aussiedler“ dargestellt.

Durch die Einbeziehung in den Innenbereich nach § 34 BauGB kann das Wohngebäude auch unabhängig von dem Gartenbaubetrieb genutzt werden. Ebenso kann das Ladengeschäft auch bei einer Aufgabe der Gärtnerei weitergenutzt oder bei Bedarf umgenutzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht macht eine Einbeziehung der Grundstücke im Bereich unmittelbar angrenzend an die Freinsheimer Straße gelegenen Flächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB Sinn, da durch das Baugebiet „Hintere Ringstraße“ die Freinsheimer Straße zwischenzeitlich ausgebaut und der westliche Ortsrand somit bereits nach Westen verschoben wurde. Zudem soll für den Fall der Aufgabe des bestehenden gartenbaulichen Betriebs die Option auf eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen bzw. für eine ergänzende Wohnnutzung geschaffen und damit ein Leerstand vermieden werden.

Um für die genannten Grundstücke Baurecht für eine Nutzung unabhängig von den Privilegierungstatbeständen nach § 35 BauGB zu schaffen, ist die Schaffung von Planungsrecht geboten. Dies soll durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erfolgen.

3. Verfahrenswahl

Die Fläche selbst zeigt sich im Bestand als baulich genutzte Fläche in einem ebenfalls bereits baulich vorgeprägtem Umfeld. Die Erschließung ist durch die Freinsheimer Straße bereits vorhanden. Daher soll die erforderliche Schaffung von Planungsrecht durch eine Einbeziehungssatzung erfolgen. Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden bislang im Außenbereich liegende Teilflächen in den Innenbereich einbezogen. Zugleich können wesentliche städtebauliche Rahmenvorgaben getroffen werden.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da

- die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine alternativ denkbare Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt nicht, da einerseits ein Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte und andererseits in Hinblick auf die Art die baulichen Nutzung eine engere Fixierung der künftig zulässige Nutzungen erfolgen müsste. Im Falle einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würden sich Einschränkungen der bislang gegebenen gewerblichen Betriebstätigkeit ergeben können. Im Falle der Festsetzung als Mischgebiet würde eine Nutzungsmischung erzwungen werden, für die städtebaulich keine zwingende Erfordernis besteht.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

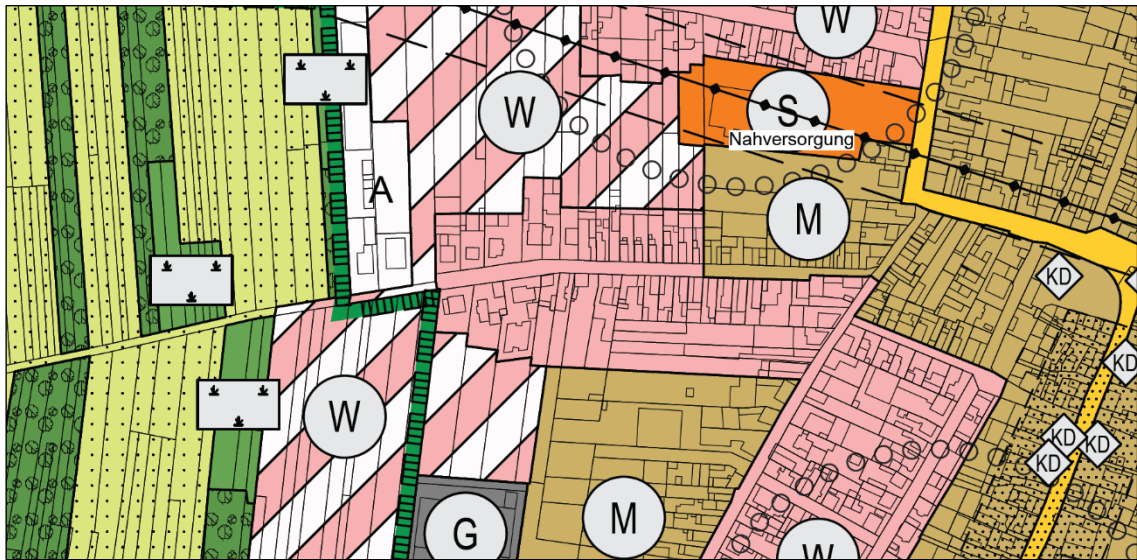
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der am 04.08.2025 verbindlich gewordenen 1. Änderung ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim stellt den Planungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft „landwirtschaftliche Aussiedlung, Gartenbaubetriebe - Bestand“ dar.

Die Einbeziehungssatzung kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Allerdings ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bei einer Einbeziehungssatzung keine notwendige Voraussetzung für deren Aufstellung.

Die östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind als geplantes Wohngebiet dargestellt. Gleiches gilt auch für die Flächen südlich der Freinsheimer Straße, wobei hier bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und mit der Umsetzung des Baugebiets begonnen wurde.



Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim (Ausschnitt)

4.3. Angrenzende Bebauungspläne

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Ringstraße“. Dieser Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.
- Für das unmittelbar nördlich angrenzende Baugrundstück maximal I Vollgeschoss, ansonsten maximal II Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35,
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7,
- Zulässige Wandhöhe bis max. 6,50 m und maximal zulässige Firsthöhe von 11,0 m,
- offene Bauweise,
- geneigte Dächer mit einer Neigung von 20-40°, lediglich bei Staffelgeschossen muss die Neigung 20-25° betragen.

Ortsgemeinde Lamsheim - Begründung zur Einbeziehungssatzung „Freinsheimer Straße“
Entwurf vom 04.09.2023



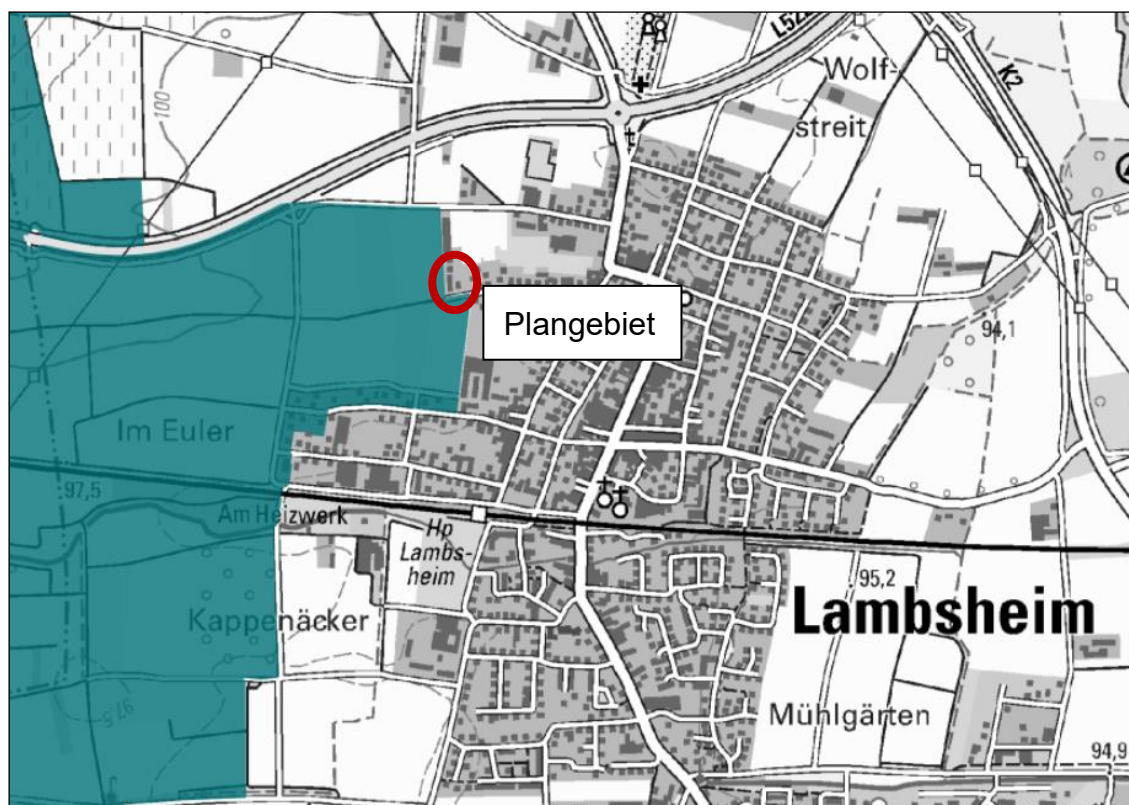
Bebauungsplan „Hintere Ringstraße“ von 2019 (Ausschnitt)

5. Schutzgebiete

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich – wie der weit überwiegende Teil der Landesflächen in Rheinland-Pfalz - innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließend beginnt das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG- 6514- 401).



Darstellung des Vogelschutzgebiets „Haardtrand“

Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt für das Vogelschutzgebiet 6514-401 Haardtrand, dass die „*Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlini- enanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobst- wiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern*“ als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

Brutvögel: Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H),

Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Rauhußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler: Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer

Für die südlich angrenzende Fläche des Bebauungsplans „Hintere Ringstraße“ wurde aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb des Vogelschutzgebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Natura2000-Vorprüfung erstellt. Die Begründung zum Bebauungsplan „Hintere Ringstraße“ vom 27.08.2019 führt hierzu aus:

Das Plangebiet ist teilweise in ein großräumiges Natura 2000- Gebiet eingebunden, hier das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG- 6514- 401). Deshalb ist es erforderlich, die Konsequenzen der Planung für die Erhaltungsziele - bezogen auf die im Gebietssteckbrief genannten Arten - zu untersuchen (§ 34 BNatSchG) und ggf. kompensierende Maßnahmen abzuleiten.

Bereits im Jahr 2014 wurde daher das Gebiet hinsichtlich seiner Naturschutzqualitäten untersucht. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der Vogelwelt vorgenommen. Der Umfang der Bestandsaufnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei einer dreimaligen Ortsbegehung im Zeitraum April bis Juni 2014 konnten keine wertgebenden Arten oder Zielarten beobachtet werden. Die registrierte Avizönose setzt sich aus siedlungsholden, ubiquitären Arten zusammen. Diese kommen in das Planungsgebiet überwiegend zur Nahrungssuche und nutzen Weidepfähle und kleinere Obstbäume als Sitzwarten.

Im gesamten Geltungsbereich wurden keine Hinweise auf eine Brut der registrierten Arten gefunden. Eindeutige Bruthinweise (z.B. Gartengraszmücke. Bluthänfling) stammten aus linienförmigen Gehölzen etwa 160 m westlich der Geltungsbereichsgrenze.

Innerhalb der separat durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung (Büro Ehrenberg. Landschaftsplanung) ist festgestellt worden, dass für keine der Zielarten und wertgebende Arten des VSG geeignete Fortpflanzungs- und Nahrungsräume im Eingriffsbereich oder dessen unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Die Integrität des Gesamtgebietes ist nicht bedroht, zumal das Bebauungsplangebiet an der äußersten nordöstlichen Peripherie des großen Schutzgebietes liegt. Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes 6514-401 „Haardtrand“ und seiner wertgebenden Vogelarten zu erwarten sind. Die Natura 2000- Verträglichkeitsstudie war auf der Vorstudie/ Möglichkeitsebene abgeschlossen. Weitere Prüfungen auf der Wahrscheinlichkeitsebene erschienen im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht erforderlich.

Das integrierte FFH- Gebiet „Dürkheimer Bruch“ liegt mit seiner nächsten Grenzlinie ca. 3,0 km entfernt. Erhebliche Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern waren daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hintere

Ringstraße" nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse können auf das Planungsgebiet übertragen werden, zumal die dortige Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Natura 2000-Vorprüfung bestand.

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Gemäß dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz bestehen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3. Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, befinden sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie in den umliegenden Flächen keine Baudenkmäler.

Im Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind zudem keine archäologischen Fundverdachtsstellen dargestellt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bislang unbekannte Bodendenkmäler und Grenzsteine vorliegen.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet zeigt sich als Teil eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung und wird derzeit durch den Betrieb samt Wohnhaus und Gewächshäusern genutzt. Das Plangebiet wird im Süden durch die Freinsheimer Straße erschlossen.

Im Westen grenzen nach einer als Streuobstwiese genutzten Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nördlich angrenzenden Flächen sind durch Gewächshäuser bebaut. Die verbleibende Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die östlichen Grundstücksgrenzen befindet eine unbebaute Brachfläche.



Bestandssituation 2021. Zwischenzeitlich ist die Erschließung des südlich angrenzenden Baugebiets fertiggestellt, mit der Bebauung der Baugrundstücke wurde begonnen. Quelle: Lanis - Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Straßenverkehr

Mit Umsetzung der Erschließung des Baugebiets „Hintere Ringstraße“ wurde der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Teilabschnitt der Freinsheimer Straße ausgebaut und stellt sich nicht mehr als Wirtschaftsweg, sondern als verkehrsgerecht ausgebaute Straße dar.

Das Plangebiet ist somit verkehrlich vollumfänglich erschlossen.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die in der Freinsheimer Straße verlegten Leitungen ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation der Freinsheimer Straße.

6.3. Immissionsschutz

Vorbelastung Verkehrslärm

In Bezug auf Verkehrslärm sind die im Norden bzw. Osten des Plangebietes verlaufenden klassifizierten Straßen L 522 sowie im Westen des Plangebiets die Ortsentlastungsstraße. Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens zum südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Hintere Ringstraße“ (Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der unterschiedlichen Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet „Hintere Ringstraße“ in 67245 Lambsheim und Beurteilung nach den geltenden Regelwerken.“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim 26.10.2015) werden tags Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) und nachts von ca. 38 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden damit weit unterschritten.

Vorbelastung Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein Gartenbaubetrieb mit Verkaufsstelle als gewerbliche Nutzungen. Gemäß dem Schallgutachten zum südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet werden an der Freinsheimer Straße Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A) am Tag erreicht. Eine nächtliche Schallemission ist nicht relevant. Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag werden damit deutlich unterschritten.

7. Künftige bauliche Nutzbarkeit

Durch die Einbeziehungssatzung werden die Grundstücke des Planungsgebiets in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Soweit die nähere Umgebung einem Baugebiet gemäß BauNVO entspricht, ergibt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen für das entsprechende Baugebiet.

In einer Einbeziehungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Es ist daher zu prüfen, ob Einschränkungen oder Erweiterung der ansonsten nach § 34 BauGB entstehenden Baurechte städtebaulich erforderlich sind.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets kann keinem Baugebiet nach BauNVO zugeordnet werden. Zwar dominiert im Umfeld die Wohnnutzung; es sind jedoch weitere bauliche Strukturen vorhanden, die eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen bzw. erwerbsgartenbaulichen Nutzung oder eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung grundsätzlich ermöglichen würden.

Auch ohne die Zuordnung zu einem Baugebiet nach BauNVO ist die Prägung des Planungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen ausreichend eindeutig. Insbesondere fügen sich Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher wird keine Erforderlichkeit für Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Einbeziehungssatzung gesehen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf die versiegelbare Fläche verfügen die bestehenden Gebäude über versiegelte Grundflächen, die weit über das hinausgehen, was regelmäßig für den Neubau von Ein- oder Zweifamilienhäusern benötigt wird. Damit ist der Rahmen in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, weit gesteckt. Im Bestand vorhanden sind Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 610 m². Weiterhin bestehen sonstige versiegelte Flächen in einem Umfang von 480 m².

Damit ist der Rahmen, der sich aus dem Einfügegebot im Kontext der Umgebungsbebauung ableiten lässt, bereits ausgeschöpft. Grundlegende weitergehende Versiegelungen sind im Rahmen des Einfügegebots nicht möglich. Insofern wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf für einschränkende Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl gesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwar kein unmittelbares Einfügekriterium, jedoch bestehen im näheren Umfeld mehrere Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Damit ist auch in Bezug auf die Gebäudehöhen der Rahmen für eine ergänzende Bebauung ausreichend weit gesteckt.

7.3. Bauweise

Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld die offene Bauweise gebietsprägend. Eine Festsetzung zur Bauweise ist damit nicht erforderlich.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Prägung der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergibt sich aus den Bestandsgebäuden. Einschränkungen dieser Bebauungsmöglichkeiten werden nicht als erforderlich erachtet. Somit ist eine weitgehende Ausnutzbarkeit des Grundstücks bei Freihaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände möglich. Der zur Straße hin einzuhaltende Abstand ergibt sich aus der bestehenden

Bauflucht in Verbindung mit der östlich angrenzend bestehenden Bauflucht im Bereich der vorhandenen Bebauung in der Freinsheimer Straße.

7.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Festsetzungen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.6. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei bebaute Grundstücke mit einem Versiegelungsgrad von ca. 72%. Die unversiegelten Flächen sind als private Gartenflächen genutzt.

Im Kontext der Umgebungsbebauung wird die Fläche, die im Sinne von § 34 BauGB bebaut werden darf, im Wesentlichen durch die vorhandene Bestandsbebauung selbst geprägt. Im Umfeld sind keine nennenswert größeren Gebäude vorhanden, so dass substanziell über den heutigen Bestand hinausgehende Grundflächen nicht zulässig sind.

Gegenüber dem heutigen Bestand wird durch die Einbeziehungssatzung somit keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. In Bezug auf den Boden und das Klima ergeben sich somit keine nachteiligen Veränderungen. Auch in Bezug auf den Wasserhaushalt ist davon auszugehen, dass sich künftig keine Veränderungen ergeben.

In Bezug auf das Landschaftsbild sind ebenfalls keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Es ist ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden. Eine substanziell größere bzw. höhere Gebäudekubatur wird auch künftig nicht zulässig sein.

Insofern ist durch die Planung nicht mit Eingriffen in den Boden, Natur und Landschaft zu rechnen. Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden daher ebenso wenig für erforderlich erachtet wie Ausgleichsmaßnahmen.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Grundstückseigentümer des Gartenbaubetriebs am westlichen Ende der Freinsheimer Straße (Haus Nr. 48) haben den Antrag gestellt, den südlichen Bereich des Grundstücks (Fl.Nr. 4390/6 und 4389/3) mit Wohnhaus und Verkaufsgebäude in den Innenbereich mit einzubeziehen.

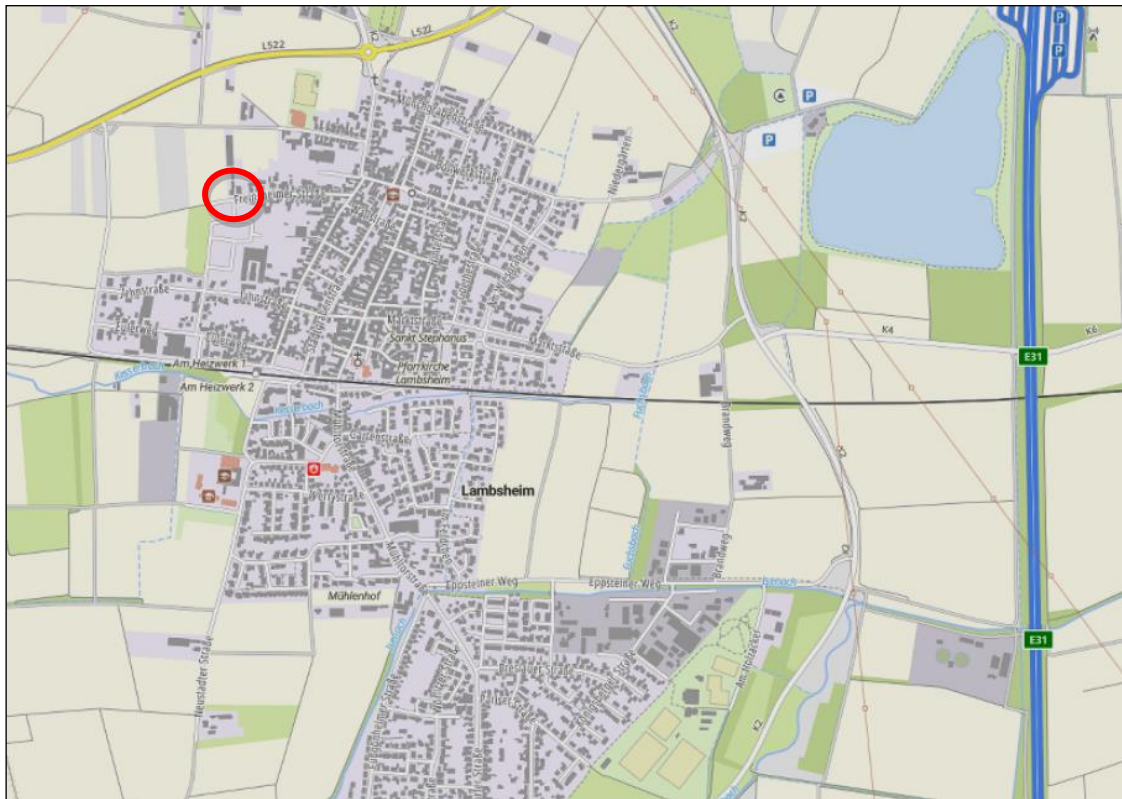
Der Betrieb samt Wohnhaus und Gewächshäuser wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung“) genehmigt und ist im Flächennutzungsplan als „Aussiedler“ dargestellt.

Durch die Einbeziehung in den Innenbereich kann das Wohngebäude auch unabhängig von dem Gartenbaubetrieb genutzt werden, ebenso kann das Ladengeschäft weitergenutzt oder bei Bedarf umgenutzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht macht eine Einbeziehung der Grundstücke im Bereich unmittelbar angrenzend an die Freinsheimer Straße Sinn, da durch das Baugebiet „Hintere Ringstraße“ die Freinsheimer Straße zwischenzeitlich ausgebaut und der westliche Ortsrand bereits nach Westen verschoben wurde.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst zwei bereits vollständig erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,15 ha nördlich der Freinsheimer Straße im Nordwesten der Ortslage von Lambsheim.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 4389/2 und 4390/4,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4394/1,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 11293,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4387.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke 4389/3 und 4390/6 vollständig.

9.1.3. Ziele und Inhalte der Einbeziehungssatzung

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für eine Nutzung unabhängig von den Privilegierungstatbeständen nach § 35 BauGB. Damit soll im Falle der Aufgabe des bestehenden gartenbaulichen Betriebs die Option auf eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen bzw. für eine ergänzende Wohnnutzung geschaffen und damit ein Leerstand vermieden werden.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die Flächen im Geltungsbereich in den

Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Soweit die nähere Umgebung einem Baugebiet gemäß BauNVO entspricht, ergibt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen für das entsprechende Baugebiet.

Weitergehende Regelungen werden in der Einbeziehungssatzung nicht getroffen.

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Im Bereich der insgesamt 1.506 m² großen Fläche bestehen Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 610 m². Weiterhin bestehen sonstige versiegelte Flächen in einem Umfang von 480 m². Ein weitergehender Flächenbedarf entsteht durch die Planung nicht.

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf die Einbeziehungssatzung sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und

Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor

schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

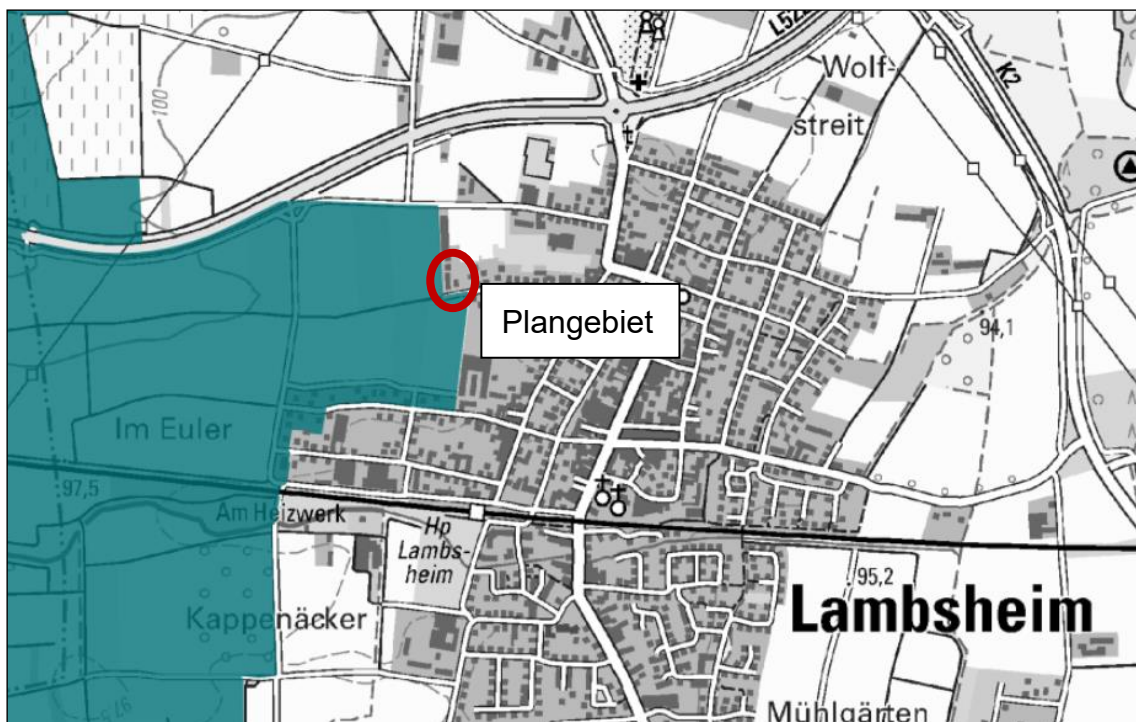
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich – wie der weit überwiegende Teil der Landesflächen in Rheinland-Pfalz - innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließend beginnt das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG- 6514- 401).



Darstellung des Vogelschutzgebiets „Haardtrand“

Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt für das Vogelschutzgebiet 6514-401 Haardtrand, dass

die „Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern“ als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

Brutvögel: Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H), Wespenbusard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Rauhfußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler: Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer

Für die südlich angrenzende Fläche des Bebauungsplans „Hintere Ringstraße“ wurde aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb des Vogelschutzgebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Natura2000-Vorprüfung erstellt. Die Begründung zum Bebauungsplan „Hintere Ringstraße“ vom 27.08.2019 führt hierzu aus:

Das Plangebiet ist teilweise in ein großräumiges Natura 2000- Gebiet eingebunden, hier das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG- 6514- 401). Deshalb ist es erforderlich, die Konsequenzen der Planung für die Erhaltungsziele - bezogen auf die im Gebietssteckbrief genannten Arten - zu untersuchen (§ 34 BNatSchG) und ggf. kompensierende Maßnahmen abzuleiten.

Bereits im Jahr 2014 wurde daher das Gebiet hinsichtlich seiner Naturschutzqualitäten untersucht. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der Vogelwelt vorgenommen. Der Umfang der Bestandsaufnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei einer dreimaligen Ortsbegehung im Zeitraum April bis Juni 2014 konnten keine wertgebenden Arten oder Zielarten beobachtet werden. Die registrierte Avizönose setzt sich aus siedlungsholden, ubiquitären Arten zusammen. Diese kommen in das Planungsgebiet überwiegend zur Nahrungssuche und nutzen Weidepfähle und kleinere Obstbäume als Sitzwarten.

Im gesamten Geltungsbereich wurden keine Hinweise auf eine Brut der registrierten Arten gefunden. Eindeutige Bruthinweise (z.B. Gartengrasmücke, Bluthänfling) stammten aus linienförmigen Gehölzen etwa 160 m westlich der Geltungsbereichsgrenze.

Innerhalb der separat durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung (Büro Ehrenberg, Landschaftsplanung) ist festgestellt worden, dass für keine der Zielarten und wertgebende Arten des VSG geeignete Fortpflanzungs- und Nahrungsräume im Eingriffsbereich oder dessen unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Die Integrität des Gesamtgebietes ist nicht bedroht, zumal das Bebauungsplanangebot an der äußersten nordöstlichen Peripherie des großen

Schutzgebietes liegt. Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes 6514-401 „Haardtrand“ und seiner wertgebenden Vogelarten zu erwarten sind. Die Natura 2000- Verträglichkeitsstudie war auf der Vorstudie/ Möglichkeitsebene abgeschlossen. Weitere Prüfungen auf der Wahrscheinlichkeitsebene erschienen im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht erforderlich.

Das integrierte FFH- Gebiet „Dürkheimer Bruch“ liegt mit seiner nächsten Grenzlinie ca. 3,0 km entfernt. Erhebliche Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern waren daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hintere Ringstraße“ nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse können auf das Planungsgebiet übertragen werden, zumal die dortige Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Natura 2000-Vorprüfung bestand.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Gemäß dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz bestehen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, befinden sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie in den umliegenden Flächen keine Baudenkmäler.

Im Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind zudem keine archäologischen Fundverdachtsstellen dargestellt.

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und Errichtung der baulichen Anlage ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der

baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung.
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen.
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden.
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen).
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen.
- Unfallgefahren.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Nebenanlagen.
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen.
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche/ Lärm durch Verkehr.
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr.
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr.

9.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-zustandes

9.4.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Planungsgebiet zur „nördlichen Oberrheinniederung“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland", sowie innerhalb der Untereinheit „Frankenthaler Terrasse“.

Aufgrund der für die landwirtschaftliche Produktion günstigen Produktionseigenschaften ist die Frankenthaler Terrasse überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was auf Parabraunerden und Schwarzerden zurückzuführen ist, die sich durch sandige Ablagerungen entwickelt haben. Diese besitzen aufgrund von Nährstoffreichtums und guter Durchlüftung eine hohe nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum. Die Oberfläche ist weitgehend eben und lediglich die westlich des Planungsgebiet verlaufende Bachsenkung stellt eine Unebenheit dar.

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als eine durch ein zweigeschossiges Wohngebäude, durch einen Fahrzeugunterstand und durch ein eingeschossiges Verkaufsgebäude bebaute Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage der Ortsgemeinde Lamsheim. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind durch Gewächshäuser bebaut.

Richtung Osten und Süden schließt die bebaute Ortslage an, wobei sich die Bebauung Richtung Süden aktuell noch in der Umsetzung befindet.

Richtung Westen folgt die freie Landschaft. Nach einer von niederstämmigen Obstbäumen bestandenen Wiesenfläche folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche bindet die Bebauung bedingt in die Landschaft ein.

Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich als bebaute Fläche am Rand der bebauten Ortslage von Lamsheim dar. Die Flächen können nicht als Teil der freien Landschaft wahrgenommen werden.

Geologie und Böden

Die Ortsgemeinde Lamsheim liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Gemäß dem Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Umfeld des Planungsgebietes die Bodenart anlehmiger bis lehmiger Sans zu finden. Die potenzielle Ertragsfähigkeit ist laut Angaben des Landesamtes als mittel einzustufen.

Gewässerhaushalt

Innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe befindet sich kein Gewässer.

Klima

Die Ortsgemeinde Lambsheim liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550 mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen.

Angesichts der bestehenden Bebauung erfolgt im Planungsgebiet weder eine nächtliche Frischluft- oder Kaltluftproduktion. Vielmehr führt die – zusammen mit den nördlich angrenzende Gewächshäusern – riegelartige Bebauung zu einer Barriere, die einen Kaltluftstrom aus den westlich angrenzenden Freiflächen in Richtung der Ortslage von Lambsheim behindert.

Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Freiflächen zeigen sich als weitgehend strukturarme Ziergrünflächen. Vor dem Verkaufsgebäude steht eine Platanen.

Der Fläche kommt keine relevante Bedeutung als Lebensraum für seltene oder geschützte Arten zu.

9.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung

Vorbelastung Verkehrslärm

In Bezug auf Verkehrslärm sind die im Norden bzw. Osten des Plangebietes verlaufenden klassifizierten Straßen L 522 sowie im Westen des Plangebiets die Ortsentlastungsstraße. Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens zum südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Hintere Ringstraße“ (Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der unterschiedlichen Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet „Hintere Ringstraße“ in 67245 Lambsheim und Beurteilung nach den geltenden Regelwerken.“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim 26.10.2015) werden tags Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) und nachts von ca. 38 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005

„Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden damit weit unterschritten.

Vorbelastung Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein Gartenbaubetrieb mit Verkaufsstelle als gewerbliche Nutzungen. Gemäß dem Schallgutachten zum südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet werden an der Freinsheimer Straße Beurteilungspiegel von ca. 50 dB(A) am Tag erreicht. Eine nächtliche Schallemission ist nicht relevant. Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag werden damit deutlich unterschritten.

Östlich und südlich angrenzend befinden sich zurzeit keine gewerbliche Nutzungen, von denen wesentliche Emissionen ausgehen.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen vor.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

9.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die mehrere Gebäude und befestigte Hofflächen vorhanden

9.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Lambsheim - Begründung zur Einbeziehungssatzung „Freinsheimer Straße“
Entwurf vom 04.09.2023

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsgestaltungen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum, Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutzes	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kalte-luftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5. Alternativenprüfung

9.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bisherige Emissionstätigkeit bleibt – sofern es nicht zu einer Betriebsaufgabe kommt - unverändert erhalten. Der Fläche kommt weiterhin kein relevantes Erholungspotenzial zu.
Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Die Fläche bietet weiterhin kein relevantes Lebensraumpotenzial für seltene oder geschützte Arten. Nur im Falle einer Betriebsaufgabe mit nachfolgendem Leerstand könnten sich bedeutsamere Lebensraumpotenziale entwickeln.
Boden	Die bestehende Bodenversiegelung bleibt unverändert erhalten.
Wasser	Da die bestehende Bodenversiegelung unverändert erhalten bleibt, bleibt auch die Grundwasserneubildung eingeschränkt.
Luft / Klima	Die gegebene Barrierewirkung bleibt bestehen.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild bleibt, solange der Gartenbaubetrieb bewirtschaftet wird, unverändert erhalten. Im Falle einer Nutzungsaufgabe würden die bestehenden Gebäude jedoch ihre planungsrechtliche Grundlage verlieren. Eine Nachnutzung außerhalb der Privilegierungstatbestände gemäß § 35 BauGB ist nicht möglich. Daher ist ein Leerstand nicht auszuschließen.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Im Falle einer Nutzungsaufgabe würden die bestehenden Gebäude ihre planungsrechtliche Grundlage verlieren. Eine Nachnutzung außerhalb der Privilegierungstatbestände gemäß § 35 BauGB ist nicht möglich. Daher ist ein Leerstand nicht auszuschließen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Mit Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete ist nicht zu rechnen.

9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Die Einbeziehungssatzung lässt mit ihrem Verzicht auf Regelungen zur Art der baulichen Nutzungen alle Nutzungen zu, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es handelt sich somit insbesondere um Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen,

Weitergehende Nutzungsmöglichkeiten etwa durch wesentlich störende Gewerbebetriebe sind städtebaulich aufgrund der vorhandenen bzw. sich entwickelnden Nachbarbebauung sowie aufgrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens nicht städtebaulich nicht vertretbar.

Eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf gewerbliche Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind („nicht störende Gewerbebetriebe“) wurde geprüft, aber verworfen, da dies den Bestand des derzeit vorhandenen Betriebs gefährdet hätte.

Standortalternativen

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da es Gegenstand der Planung ist, für eine bereits vorhandene Bebauung eine Nutzungsmöglichkeit unabhängig von den Privilegierungstatbeständen nach § 35 BauGB zu schaffen.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

9.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe ausgelöst werden, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich und werden daher auch nicht festgesetzt.

9.6.2. Maßnahmen zum Schallschutz

Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht erforderlich und werden daher auch nicht festgesetzt.

9.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf die Fläche

Es kommt durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu keiner weiteren Inanspruchnahme von Flächen, die nicht bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt sind.

Auswirkungen auf den Boden

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Inanspruchnahme von Böden, die nicht bereits baulich genutzt werden, vorbereitet. Insofern ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Inanspruchnahme weiterer offener Bodenflächen vorbereitet. Insofern ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt nicht zu einem Verlust von Lebensräumen seltener oder gefährdeter Arten. Eine Intensivierung der Nutzung, die zu Störungen der angrenzenden Flächen führen könnte, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht ermöglicht.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch den Einbeziehungssatzung kommt es zu keiner Minderung von Kaltluftentstehungsflächen. Bestehende Barrierewirkungen bleiben unverändert erhalten. Über die heutige Situation hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind daher nicht zu befürchten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die Einbeziehungssatzung kommt es zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes. Es wird keine Bebauung zulässig, die in ihrer Kubatur über das prägende zweigeschossige Wohngebäude hinausgehen könnte. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets sind somit keine grundlegend negativen Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erwarten.

9.7.2. Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Durch die Einbeziehungssatzung werden weiterhin nur nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe zulässig sein. Nachteiligen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen sind nicht zu befürchten.

9.7.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Für die bestehende Bebauung wird eine Nachnutzungsmöglichkeit unabhängig von den Privilegierungstatbeständen nach § 34 BauGB geschaffen.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser und eingesetzte Stoffe)

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine über die typischen Siedlungsabfällen hinausgehende Abfälle anfallen.

Die Nutzungen im Bereich der Einbeziehungssatzung verursachen ein Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Einbeziehungssatzung jedoch nicht getroffen werden.

Es ist nicht anzunehmen, dass Stoffe mit einem relevanten Gefährdungspotenzial für die Umwelt zum Einsatz kommen werden. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Einbeziehungssatzung jedoch nicht getroffen werden.

9.8.2. Energie

Die Nutzungen im Bereich der Einbeziehungssatzung verursachen einen Energiebedarf. Nähere Angaben zum Energiebedarf können auf Ebene der Einbeziehungssatzung jedoch nicht getroffen werden.

9.8.3. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige

Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich kein Gewässer. Daher besteht auch keine Hochwassergefährdung für das Plangebiet. Eine möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlage durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen sind von dem Vorhabenträger zu berücksichtigen.

9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich ein durch den Bebauungsplan „Hintere Ringstraße“ von 2019 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der erst kürzlich begonnenen Bebauung des angrenzenden Wohngebiets sind hier Kumulationswirkungen zu erwarten. Diese wurden jedoch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hintere Ringstraße“ erfasst und bewertet.

9.8.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.

9.8.7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die in Hinblick auf die in der Bauleitplanung relevanten Belange maßgebend wären, haben sich nicht ergeben.

9.8.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete

Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Einbeziehungssatzung heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.8.9. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Schallgutachten „Berechnung der unterschiedlichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet „Hintere Ringstraße“ in 67245 Lamsheim und Beurteilung nach geltenden Regelwerken“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Schall-, Wärme-, Feuchteschutz Malo, Bad Dürkheim, 26.10.2015

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Am westlichen Ende der Freinsheimer Straße bestehen ein Wohnhaus und ein Verkaufsgebäude eines Gartenbaubetriebs, die auf Grundlage von § 35 BauGB als Teil eines privilegierten Vorhabens zugelassen wurden.

Durch die Einbeziehung in den Innenbereich nach § 34 BauGB kann das Wohngebäude künftig auch unabhängig von dem Gartenbaubetrieb genutzt werden. Ebenso kann das Ladengeschäft im Falle einer Aufgabe der Gärtnerei weitergenutzt oder bei Bedarf umgenutzt werden.

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zugelassen. Ebenso können keine Nutzungen entstehen, die in Bezug auf Immissionen in der Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen auslösen könnten.

Lamsheim, den

.....

Barbara Eisenbarth-Wahl
Ortsbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
3.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die (reguläre) Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
4.1.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
4.2.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von bis
4.3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis
4.4.) Über die während dieser Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.	
5.) Beschluss über die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO	

- 6.) Die Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Lambsheim, den

Barbara Eisenbarth-Wahl
Ortsbürgermeisterin

- 7.) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am

tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Lambsheim, den

Barbara Eisenbarth-Wahl
Ortsbürgermeisterin