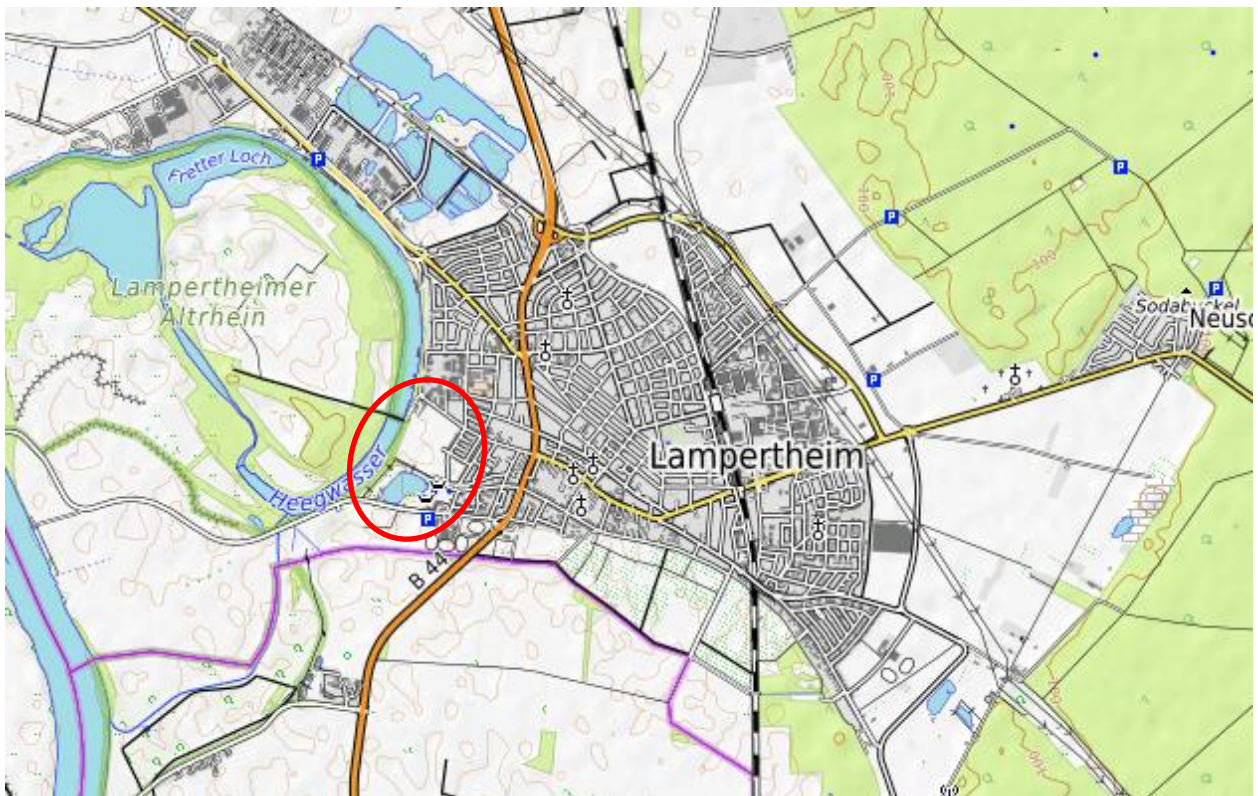




Stadt Lampertheim

## 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“



Bildquelle: Bildquelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM;  
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA); Internetaufruf am 01.02.2021

### Teil I: Begründung zum Vorentwurf

April 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:  
Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans und Bereiche der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
I.1.5	Prüfung von Planungsalternativen	10
I.1.6	Erschließungsanlagen	10
I.1.7	Altlasten	11
I.1.8	Denkmalschutz	11
I.1.9	Belange des Kampfmittelräumdienstes	11
I.1.10	Wasserwirtschaftliche Belange	11
I.1.11	Immissionsschutz	13
I.1.12	Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel	13
I.1.13	Belange des Artenschutzes	14
I.1.14	Verkehrliche Belange	20
I.2	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	20
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
I.3.2	Öffentliche Grünflächen	22
I.3.3	Wasserflächen	22
I.3.4	Sonstige Festsetzungen	22
I.3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB	23
I.3.6	Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB	24
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	25
I.5	Planverfahren und Abwägung	25

## **Anlagen:**

- Anlage 1:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Dr. Jürgen Winkler, Rimbach; wird ergänzt
- Anlage 2:** Bestandsplan zum Umweltbericht; Maßstab 1:1000, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, April 2021
- Anlage 3:** Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, wird ergänzt
- Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung „Betrieb einer Strandbar (Beachbar) auf dem Gelände der Biedensand Bäder, Lampertheim“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Dr. Frank Schaffner, April 2021

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Situation und Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände der von der Biedensand Bäder GmbH betriebenen Anlage im Südwesten der Stadt Lampertheim zu schaffen. Eine Nutzung der Fläche als Badeanstalt besteht schon seit Jahrzehnten, dennoch ist bisher kein Bebauungsplan für den Bereich der Biedensand Bäder vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Badeanstalt geschaffen.

Innerhalb der Fläche des Frei- und Hallenbads mit Badesee (Teilgeltungsbereich A) befinden sich neben den Gebäuden und Anlagen für die Nutzung als Frei- und Hallenbad auch Gebäude der DLRG (Fahrzeug- und Gerätehalle, Übungsräume), des ortsansässigen Tauchclub Lampertheim e.V. (Clubhaus), des Angelsportvereins 1920 Lampertheim e.V. und eine Minigolfanlage. Auf dem Gelände der Biedensand Bäder befindet sich außerdem eine Strandbar, für deren Betrieb ebenfalls eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, sollen neben den in Teilgeltungsbereich A bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätzen, noch weitere Stellplätze entwickelt werden. Vorgeesehen ist hierfür eine wassernahe Fläche etwas nördlich der Badeanstalt (Teilgeltungsbereich B). Die derzeitige landwirtschaftliche Fläche grenzt an das Grundstück des Restaurants „Fährhaus“ an. Dieser Standort scheint für einen Wohnmobilstellplatz ideal, durch seine Nähe zu den Freizeitanlagen und touristischen Zielen der Stadt Lampertheim. Der Tourismus soll außerdem die Restauration im „Fährhaus“ unterstützen.

#### **I.1.2 Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans und Bereiche der Flächennutzungsplanänderung**

Der Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplans befindet sich östlich der Altrheinschleife in Lampertheim entlang des Weidwegs und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lampertheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 376/3, Nr. 376/5, Nr. 376/7, Nr. 376/12, Nr. 376/13, Nr. 376/14, Nr. 375/15, Nr. 376/16 (teilweise), Nr. 395/7, Nr. 395/8, Nr. 395/10, Nr. 397/16, Nr. 465/1 (teilweise), Nr. 469/10 (teilweise), Nr. 501/1, Nr. 502/1, Nr. 503/1, Nr. 504/1, Nr. 505, Nr. 506/1, Nr. 506/2 und Nr. 507.

Der Teilgeltungsbereich A hat eine Größe von ca. 11,9 ha.

Der Teilgeltungsbereich B befindet sich etwas weiter nördlich östlich des Hochwasserschutzdeiches an das Grundstück des Restaurants „Fährhaus“ südlich angrenzend und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lampertheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 421/2 und Nr. 422/7.

Der Teilgeltungsbereich B hat eine Größe von ca. 5097 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12,4 ha.

Die Bereiche der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Grenzen des Plangebiets durch die gestrichelte Linie gekennzeichnet.

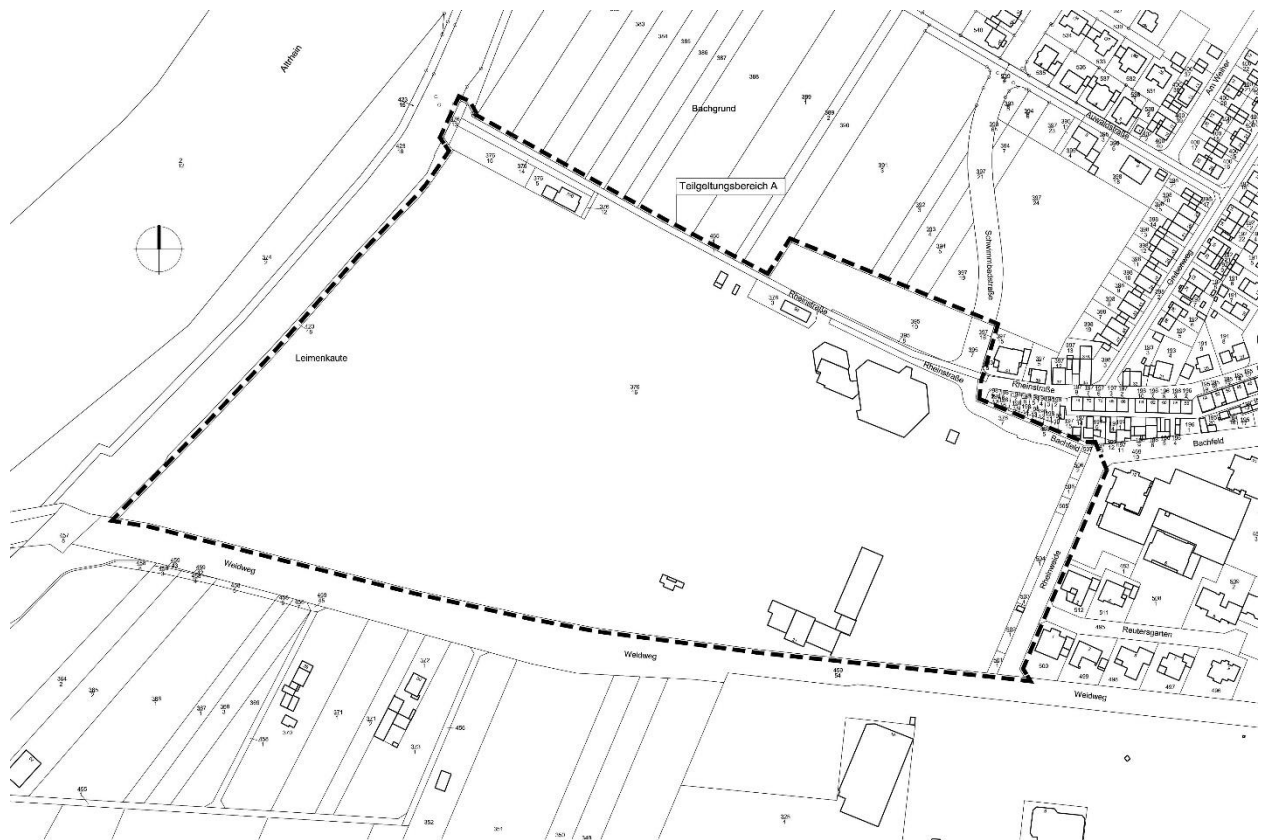


Abbildung 1: Teilgellingsbereich A des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ und Teilbereich A der 14. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2021

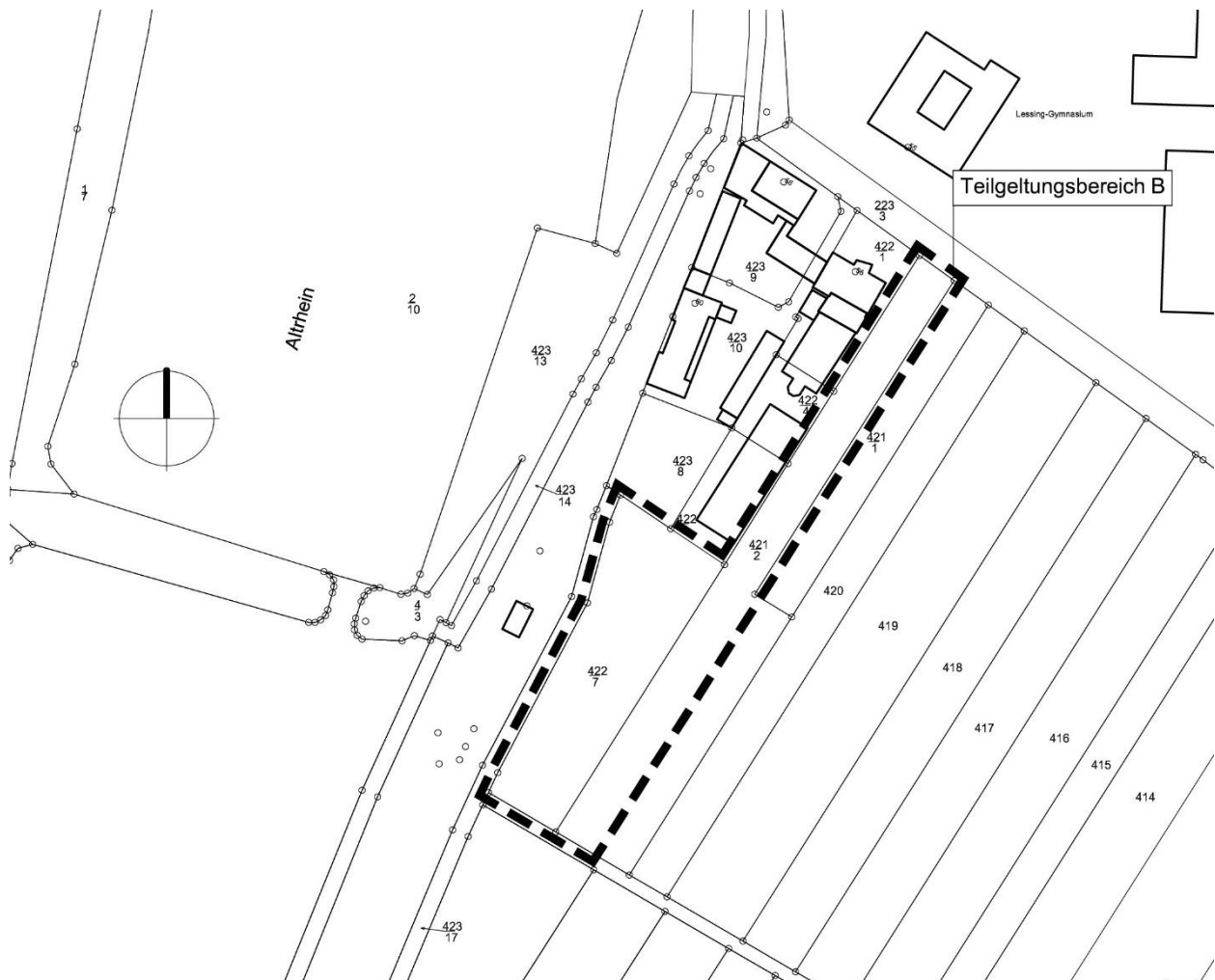


Abbildung 2 Teilgeltungsbereich B des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ und Teilbereich B der 14. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2021

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und rund um die Wasserfläche des Badesees als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt (Teilgeltungsbereich A). Der nördlich gelegene Teilgeltungsbereich B ist als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt und befindet sich innerhalb eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“. Ein Eingriff in einen Regionalen Grünzug muss von Seiten der Stadt an einer anderen Stelle ausgeglichen werden.

Die kleinflächige Inanspruchnahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Teilgeltungsbereich B mit nur ca. 0,5 ha Größe kann im Rahmen der kommunalen Siedlungsflächenausweisung nach Beschlusslage der Regionalversammlung an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Hier kann insofern ein „Tausch“ stattfinden, zu dem sich die Stadt Lampertheim ausdrücklich bereit erklärt. Es bestehen in Lampertheim noch umfangreiche Flächen ohne entsprechenden Eintrag eines Vorranggebiets für den Regionalen Grünzug, in denen die Kompensation erfolgen kann. Die Stadt regt an, die Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug im Bereich südlich der L3110 in der Gemarkung Lampertheim unmittelbar angrenzend an die dort dargestellten Flächen des regionalen Grünzugs vorzusehen. Die Kompensationsfläche ist in Abbildung 3 durch einen grünen Kreis gekennzeichnet.

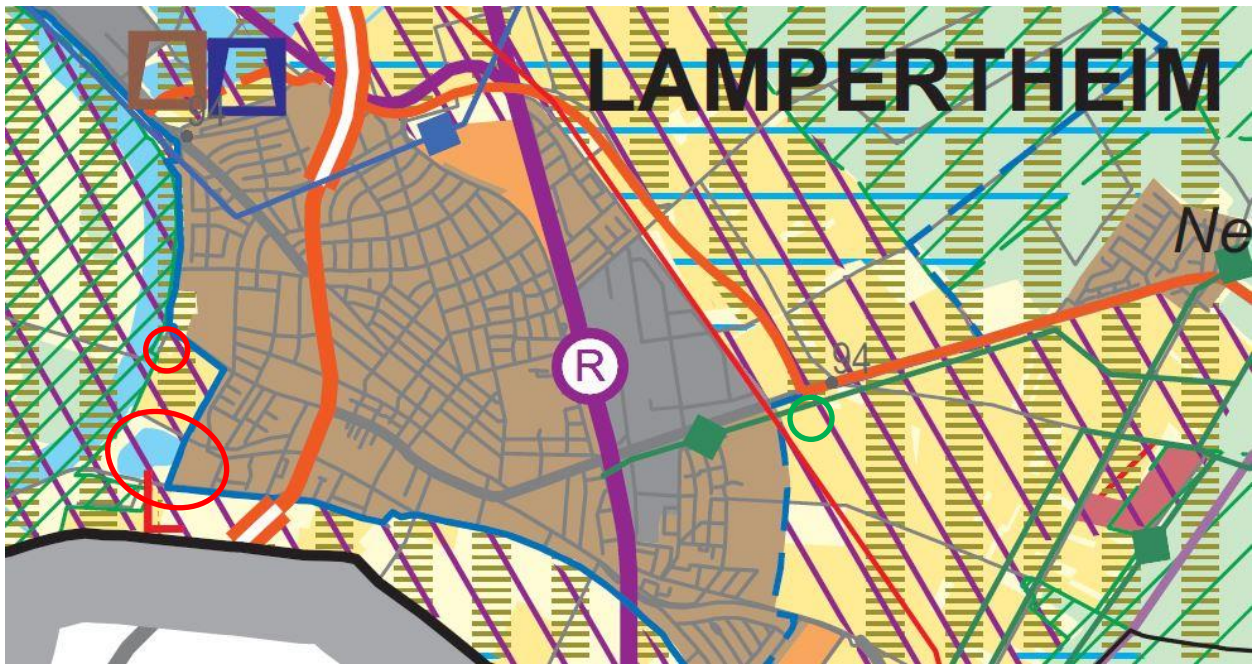


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

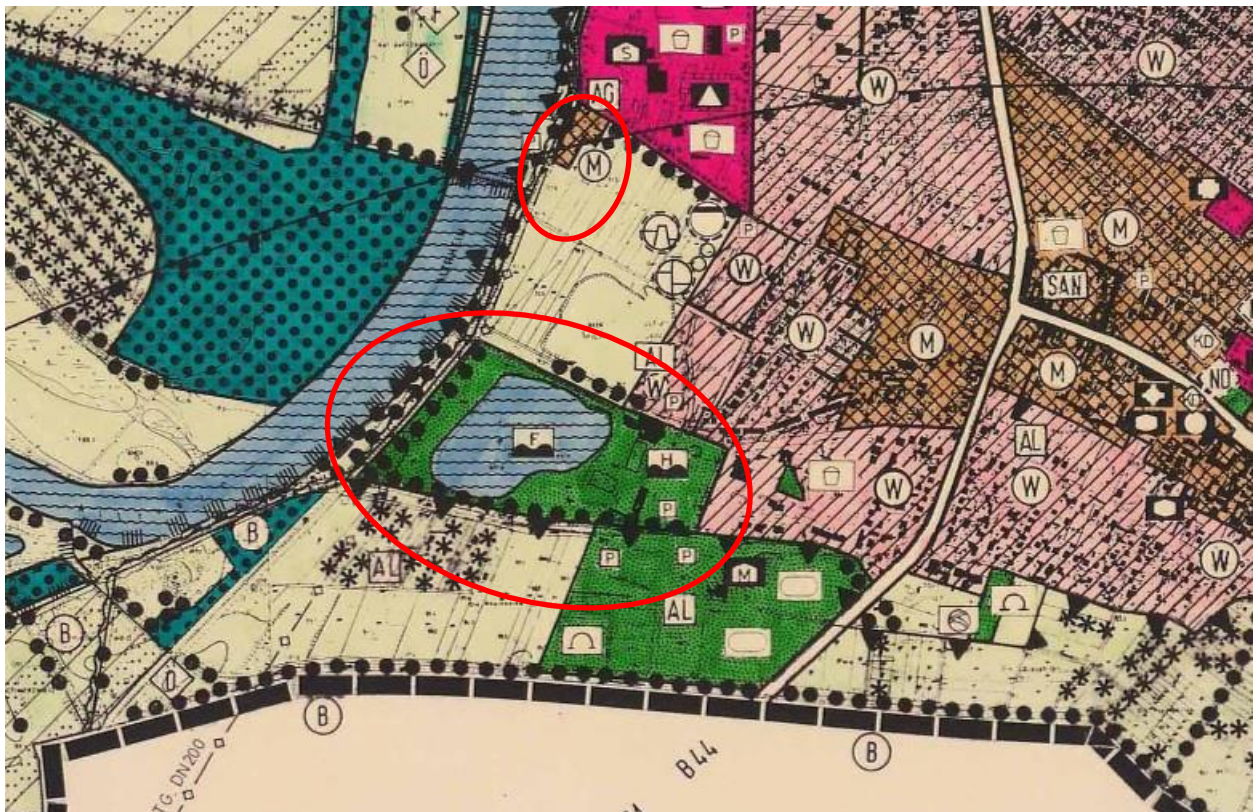


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadtverwaltung Lampertheim, Dezember 2020

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim stellt den Teilgeltungsbe-  
 reich A überwiegend als „Grünflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ bzw. „Hal-  
 lenbad“ dar. Weitere Plansymbole der Darstellung betreffen z.B. verschiedene Parkplätze. Auch  
 wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilflächen Sondergebietsflächen festgesetzt wer-

den, kann der Bebauungsplan im Teilgeltungsbereich A dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die zulässigen Nutzungen grundsätzlich auch in einer Grünfläche zulässig wären und der Grundgedanke der Nutzung als Frei- und Hallenbad der Stadt beibehalten wird. Dennoch erfolgt im Sinne der Planungs- und späteren Investitionssicherheit eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans, um eine höhere Übereinstimmung von FNP und B-Plan zu erzielen.

Der wirksame FNP der Stadt Lampertheim stellt den Teilgeltungsbereich B als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Da auf den Flächen des Teilgeltungsbereiches B Stellplatzfläche für Wohnmobile entwickelt werden sollen, ist auch in diesem Bereich eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Belange, die gegen die vorliegende Planung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gerade aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen im Rahmen der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplans gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. An das Plangebiet grenzt im Westen das FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“. Um eine erhebliche Betroffenheit der Schutzziele und der im Schutzgebiet lebenden Arten durch die vorliegende Planung auszuschließen, wird im Rahmen der Planung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet lagen zu Beginn des Planverfahrens noch nicht vor. Zur Klärung entsprechender Fragestellungen, insbesondere in Bezug auf die Rodung von Gehölzen im Rahmen der Neuerrichtung baulicher Anlagen wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Bericht wird sobald vorhanden der Begründung als Anlage beigelegt. Die seitens des Gutachters ermittelten bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Texthinweise übernommen.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Übrigen auch über die Aufstellung des Bebauungsplans hinaus eingriffsbezogen bei baulichen Veränderungen und Veränderungen im Bereich von Gehölzbeständen zu berücksichtigen. Auf die entsprechenden Verbotstatbestände und Bestimmungen nach dem BNatSchG wird hingewiesen. Dies ist insbesondere deshalb von Belang, weil die geplante Umnutzung der seitherigen Flächen teilweise noch zeitlich unbestimmt ist und sich vor allem im Bereich ungenutzter Brachflächen bereits in kurzer Zeit artenschutzrechtlich relevante Tierarten einfinden können. Aus diesem Grund sieht die Stadt eine ökologische Planungs- und Baubegleitung durch einen qualifizierten Biologen/eine Biologin für alle relevanten Veränderungsschritte vor.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets und im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wird hingewiesen. Nähere Informationen hierzu sind dem Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“ zu entnehmen.

Die Planung ist mit übergeordneten Planungen vereinbar bzw. aus diesen weiterentwickelt. Die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gewahrt.



### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Lampertheim, Februar 2021

Der Teilgeltungsbereich A wird begrenzt durch den Weidweg im Süden, die Straße „Rheinweide“ im Osten und die Straße „Bachfeld“ im Norden. Nördlich und südlich des Teilgeltungsbereiches A befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt die Wohnbebauung Lampertheims an den Teilgeltungsbereich A. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A befinden sich die baulichen Anlagen und Schwimmbecken, sowie die Wasserfläche des Badesees der Biedensand Bäder Lampertheim sowie Sport- und Spielanlagen und ein Bereich für eine Strandbar.

Der Teilgeltungsbereich B liegt etwas nördlich des Teilgeltungsbereiches A, ebenfalls direkt am Altrhein Lampertheim. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Restaurant „Fährhaus“ und Gebäude des Softwareherstellers CSS AG.

Westlich des Plangebiets grenzt das Vogel- und FFH-Schutzgebiet Lampertheimer Altrhein an.

### **I.1.5 Prüfung von Planungsalternativen**

Bei der Fläche des Teilgeltungsbereiches A handelt es sich um einen Bestandsstandort teilweise außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtbereichs. Die Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung der Biedensand Bäder erfolgt zur Sicherung des entsprechenden Infrastrukturangebots und im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Umgestaltung der Badeanstalt in der im Stadtgebiet „gewachsenen“ Lage hat den Vorteil, dass die umliegenden Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich mit entsprechenden Nutzungen im wohnbaulichen Umfeld bereits vertraut sind. Der Standort bietet zudem die Möglichkeit, die Nutzungskonzeption in Teilabschnitten nach entsprechend zur Verfügung stehenden Förder- bzw. Finanzmitteln umsetzen zu können.

Die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes im Teilgeltungsbereich B wurde durch einen konkreten Wunsch der Tourismusförderung der Stadt Lampertheim angestoßen. Der Standort eignet sich aufgrund der direkten Lage zum Restaurant Fährhaus. Der Standort in direkter Nähe zum Altrhein hat eine hohe touristische Qualität. Die touristischen Ziele der Stadt Lampertheim sind von dort in kurzen Wegen zu erreichen. Alternativen für diese Fläche ergeben sich in der Erschließung. Zunächst sollte die Erschließung über den direkt am Rhein gelegenen Deichverteidigungsweg westlich der bestehenden Gebäude erfolgen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Verkehrsfläche und in diesem Zusammenhang mit der Breite von Wohnmobilen eignet sich diese Möglichkeit der Erschließung nicht. Es geht eine zu große Havariegefahr von den Wohnmobilen aus, ein Begegnungsverkehr wäre nicht möglich. Eine Möglichkeit Begegnungsverkehr zu verhindern bestände im Ausbau der Erschließung über die Rheinstraße an den Biedensandbädern vorbei entlang des derzeitigen Rad- und Fußwegs auf der Landseite des Deiches bis hin zur Biedensandstraße. So wäre ein Einbahnstraßenverkehr möglich. Diese Variante der Erschließung bringt einen langen Zufahrtsweg zum Wohnmobilstellplatz mit sich, die Baumaßnahmen für diese Erschließungsvariante wären unwirtschaftlich und würden den Verlust des Naherholungscharakters entlang des Altrheins bedeuten.

### **I.1.6 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist grundsätzlich erschlossen. An den Planbereich grenzen direkt der Weidweg im Süden, die Straße „Rheinweide“ im Osten und die Straße „Bachfeld“ im Norden an. In den bestehenden nutzbaren Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die vorhandenen Gebäude bereits angeschlossen sind und eine zusätzliche Bebauung angeschlossen werden kann. Der Teilgeltungsbereich B soll über eine neue Zufahrtstraße an die Biedensandstraße angeschlossen werden. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren, bei städtischen Gebäuden und Anlagen somit zu Lasten der Stadt Lampertheim beziehungsweise des Eigenbetriebs der Biedensand Bäder GmbH.

Im Rahmen der Objektplanung ist später auch die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

### **I.1.7 Altlasten**

Für den Planbereich liegen der Stadt Lampertheim Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor. Im Umfeld der Flurstücke Gemarkung Lampertheim, Flur 19 Nr. 422/7 und Nr. 421/2 (Wohnmobilstellplatz) wurde in der Vergangenheit eine Ziegelei betrieben. Die genaue Lage der Betriebseinrichtungen bzw. der ausgebeuteten Flächen ist der Stadt Lampertheim nicht bekannt. Die Flurstücke Gemarkung Lampertheim, Flur 19 Nr. 395/7 und Nr. 395/10 (Wohnmobilstellplatz) liegen auf bzw. grenzen an die Altablagerung „Bachgrund Süd“.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bislang keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen wurde. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens im Vorfeld zu geplanten Baumaßnahmen angeregt. Für die überwiegend städtischen Baumaßnahmen wird die Stadt Lampertheim bzw. der Eigenbetrieb Biedensand Bäder GmbH zu gegebener Zeit entsprechende Untersuchungen vornehmen lassen.

### **I.1.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Lampertheim keine geschützten Kulturgüter. Auch Hinweise auf Bodenfunde aus früherer Bautätigkeit liegen nicht vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Die Belange des Kampfmittelräumdienstes werden nach dessen Stellungnahme ergänzt.

### **I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **I.1.10.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen grundsätzlich gesichert. Eine geplante zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz und die kommunalen Abwasseranlagen anzuschließen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen wird der Trinkwasserverbrauch voraussichtlich nicht oder nur unwesentlich zunehmen.

Um Trinkwasser einzusparen, kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

#### **I.1.10.2 Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt, da die brandschutztechnische Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist. Ggf. wird für Neubauten eine Ergänzung der Hydrantenstandorte erforderlich. Dies ist im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

#### **I.1.10.3 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

#### **I.1.10.4 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Der Planbereich ist teilweise bereits bebaut, besteht jedoch größtenteils – wie auch künftig - aus Freiflächen. Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 anzulegen. Aufgrund der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wirkt sich die Erhöhung der Bodenversiegelung in Teilbereichsflächen nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung aus. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Mächtigkeit des Sickertraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind im Sinne der Grundwasserneubildung und zur Reduzierung des Niederschlagswasseranfalls in den Entwässerungseinrichtungen 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.

#### **I.1.10.5 Abwasser**

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist vollständig an die vorhandene Abwasseranlage der Stadt Lampertheim angeschlossen. Eine geplante Bebauung wird entsprechend an die vorhandene Abwasseranlage angeschlossen.

#### **I.1.10.6 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Wasserfläche des Badesees und im Westen grenzt der Lampertheimer Altrhein an das Plangebiet an. Im Norden des Geltungsbereiches, nördlich der Badeseefläche befindet sich der „Bachgraben“.

### **I.1.10.7 Grundwasserstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt und der Plangeltungsbereich daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft ist. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen evtl. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände, Vernässungsgefährdung) erforderlich sind. Aus den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist abzulesen, dass im Plangebiet Grundwasserflurabstände zwischen 2-3 m (Oktober 2015) vorliegen.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des HLNUG) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt Lampertheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Da es sich bei den vorgesehenen Neubauten um Vorhaben handelt, die überwiegend auf Flächen im Eigentum der Stadt Lampertheim stattfinden sollen, sind weitergehende Hinweise im Planverfahren nicht erforderlich.

Wer in ein vernässenes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Lampertheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

### **I.1.11 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Nutzung der Strandbar innerhalb des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A) in Lampertheim auf die umliegenden Nutzungen durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zunächst die Lärmemissionen der geplanten Strandbar untersucht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Betrieb der Strandbar mit 300 Sitzplätzen ist zwischen 8 und 22 Uhr zulässig. Die auf dem Parkplatz entstehenden Emissionen durch das Zuschlagen von Türen und das Starten von Autos wirkt sich nicht kritisch auf die Anwohner der näheren Umgebung aus. In Anlage 4 dieser Begründung sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung detailliert dargestellt. Für die Anlagen des Frei- und Hallenbades wurde aufgrund der seit Jahren bestehenden Situation keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **I.1.12 Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel**

Die Belange des Klimaschutzes werden im vorliegenden Fall im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Stadt nur unwesentlich betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet überwiegend eine Übernahme der bestehenden Situation und darüber hinaus die Errichtung von einigen Gebäuden im Rahmen von kommunalen bzw. gemeinnützigen Baumaßnahmen. Im Rahmen der Förderbestimmungen kommunaler Projekte wird die Stadt eine den Anforderungen des Klimaschutzes entsprechende Bebauung realisieren. Hierzu bedarf es keiner entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Neue Gebäude sind ohnehin unter Berücksichtigung der Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) als Mindestanforde-

zung zu errichten, durch die die Klimaschutzbelange bereits in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Diese gelten auch für eventuelle Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Es liegen keine besonderen Rahmenbedingungen vor, die Anforderungen über die bereits bestehenden allgemeinen Anforderungen der Energiegesetzgebung der Bundesrepublik hinaus als formal städtebaulich begründet und erforderlich erscheinen lassen.

Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeinsparungen bei den geplanten Gebäuden werden durch die Stadt im Zuge der Objektplanung intensiv geprüft. Besondere Risiken für die Badeanstalt, die sich aus dem Klimawandel ergeben könnten, sind nicht erkennbar.

Der aufgrund der Bestimmungen der EnEV minimale Energiebedarf einzelner Gebäude rechtfertigt keine weitergehenden planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen bezüglich besonderer Anlagen zur Energiegewinnung. Die Bestimmungen der EnEV werden vorliegend für angemessen und ausreichend erachtet. Darüberhinausgehende Anforderungen an Energieversorgung und Energieeinsparung kann die Stadt im Rahmen der Objektplanung im eigenen Ermessen berücksichtigen, ohne dass hierzu planungsrechtliche Vorgaben erforderlich wären.

### I.1.13 Belange des Artenschutzes

In der Artenschutzprüfung werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen als Gesamtübersicht aufgeführt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, soweit sie nicht bereits durch andere zeichnerische oder textliche Festsetzungen berücksichtigt sind.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge ergeben sich aus der städtebaulichen Erfahrung der Stadt Lampertheim und werden durch die Maßnahmenvorschläge des Gutachters ergänzt und überarbeitet, sobald das Gutachten vorliegt. Die Maßnahmenvorschläge werden als Festsetzungen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bzw. Hinweise (Empfehlungen) in den Bebauungsplan übernommen. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der *Firma Schwegler* entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet.

#### I.1.13.1 Vermeidungsmaßnahmen:

**V 01** Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung muss als ‚*schonende Rodung*‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚*Auf-den-Stock-Setzen*‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet. Zur strukturellen Optimierung sind – neben der Kompensationsmaßnahme K 01 - innerhalb des Plangebietes – jeweils vorlaufend zum Eingriff - Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit *Schläfer-Barriere*). Die notwendige Quantifizierung sowie die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen, wie auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte dokumentiert wird. Bei einer anzunehmenden schrittweisen Umsetzung der Entwicklungsvorhaben, ist auch die Maßnahmenumsetzung teilflächenbezogen zu realisieren.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- V 02** Nachsuche nach Baumhöhlen: Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen; festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren, die Ergebnisse zu dokumentieren; im Nachweisfall gilt V 03.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Nachdem der Bebauungsplan voraussichtlich in mehreren Einzelmaßnahmen ggf. auch über einen längeren Zeitraum realisiert werden soll, können sich Bäume, die derzeit noch keine Höhlen aufweisen zu Höhlenbäumen entwickeln, weshalb die Festsetzung über die Eigenverpflichtung der Stadt entsprechende Maßnahmen umzusetzen hinaus sinnvoll ist.

- V 03** Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

*Maßnahmenalternative:* Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen von Vereinen könnte ein „Verschließen von Öffnungen“ ggf. unsachgemäß ausgeführt sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- V 04** Erhalt bestehender Nistgeräte: Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nistkästen werden wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebietes umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- V 05** Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Für etliche der im Landschaftsraum vorkommenden Fledermausarten ist eine Nutzung der Potenzialstrukturen an den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden anzunehmen. Daher sind Gebäudeabriss- und Gebäudeöffnungen, sowie das ggf. befliegbare Gebäudeinnere vor dem Beginn von Arbeiten an Fassade und Dachstuhl auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Die Gebäudearbeiten sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquar-

tiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden – als Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die vorhandenen Quartierpotenziale rechtzeitig zerstört werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Dies muss sinnvollerweise vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (Februar bis April); als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Quartiere verlassen sind. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

**Anmerkung:** Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine unmittelbare, vorlaufende Ausflugkontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen von Vereinen könnte ein „rechtzeitige Zerstören von Quartierspotentialen“ ggf. unsachgemäß ausgeführt sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- V 06** **Weitestgehender Gehölzerhalt:** Diese Maßnahme soll die gut entwickelten Gehölzbestände (Nahrungsspender für die Haselmaus) innerhalb des Plangebietes sichern, da Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sinnvoll und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierzu werden zahlreiche Gehölze im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt bestimmt.

- V 07** **Gehölzschutz:** Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände (Einzelbäume und Baumgruppen) sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- V 08** **Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze:** Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.



- V 09** Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher in Form einer Ausnahme berücksichtigt. Dies gewährleistet durch die Genehmigungspflicht der Ausnahme ein behördliches Verfahren und hierdurch die Kontrollmöglichkeit für die notwendige Einschaltung der ökologischen Baubegleitung bzw. einer fachlich geeigneten Person für die Baufeldfreigabe.

- V 10** Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen von Vereinen könnte eine unsachgemäße Ausführung sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- V11** Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten: Aufgrund der Nähe zu einem Flora-Fauna-Habitat Gebiet sind für die Außenbeleuchtung innerhalb der Geltungsbereiche ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (maximal 2.200 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Leuchten dürfen zudem nur nach unten abstrahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- V12** Insektenschutz: Zum Schutz von Insekten sollen nur unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- V 13** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird allerdings empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Förderung der Habitatbedingungen für verschiedene wildlebende Arten sehr sinnvoll und ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand möglich und wird daher verbindlich festgesetzt.

#### CEF-Maßnahmen:

- C 01** Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes aufzuhängen; für jeden entfallenden Höhlenbaum sind jeweils zwei Fledermauskästen der Typenpalette *Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN* zu installieren; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- C 02** Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Für jedes von Fassaden- oder Dacharbeiten betroffene Gebäude sind innerhalb des Plangebietes bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen 1 FF und zwei Fledermaushöhlen 3FN) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Beginn der Gebäudearbeiten vorausgehen und die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- C 03** Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthabitatstrukturen für Höhlen- und Nischenbrüter (Baumhöhlen) sind entsprechende Hilfsgeräte an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes aufzuhängen; für jeden entfallenden Höhlenbaum sind jeweils zwei Nistkästen der Typenpalette *Nisthöhle Typ 1B oder Typ 2GR (ovales Flugloch)* sowie *Nischenbrüterhöhle Typ 1N* zu installieren; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- C 04** Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Für jedes von Fassaden- oder Dacharbeiten betroffene Gebäude sind innerhalb des Plangebietes bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen 1B und zwei Nisthöhlen 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Beginn der Gebäudearbeiten vorausgehen und die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

#### I.1.13.2 FCS-Maßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.

### I.1.13.3 Kompensationsmaßnahmen:

- K 01** Nahrungsspender für die Haselmaus: Als strukturellen Ersatz für den Verlust von Nahrungsspendern im Zuge der unvermeidbaren Gehölzbeseitigung sind im Plangebiet geeignete Strauchpflanzungen vorzusehen; die Pflanzung kann als mehrreihiger, linearer Heckenzug oder als Gebüschinsel erfolgen; die Gesamtfläche wird auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt. Gepflanzt werden im Abstand von 1,5 m Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) sowie Hunds- und Bibernell-Rose (*Rosa canina*, *R. pimpinellifolia*).

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- K 02** Einbau von Quartiersteinen: Als strukturellen Ersatz für potenzielle, gebäudegebundene Quartierverluste durch Arbeiten an Fassade und Dachstuhl, sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten je betroffenem Gebäude vier Spezialsteine aus der Typenpalette Wand-schale FE und Fledermaus-Winterquartier 1 WI) an den oberen Fassadenbereichen (Höhe > 3 m) einzubauen (funktional vglb. Alternativen sind ebenfalls zulässig); ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- K 03** Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch Arbeiten an Fassade und Dachstuhl von Bestandsgebäuden, sind für synanthrop adaptierte Vogelarten je betroffenem Gebäude vier Spezialsteine aus der Typenpalette Niststein 24 (Zielart: Haussperling) und Niststein 26 (Zielarten: Bachstelze, Hausrotschwanz) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen (funktional vglb. Alternativen sind ebenfalls zulässig); ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

### I.1.13.4 Sonstige Maßnahmen:

- S 01** Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sehr sinnvoll und wird daher verbindlich festgesetzt.

- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sehr sinnvoll und wird daher verbindlich festgesetzt.

### I.1.13.5 Empfohlene Maßnahmen:

- E 01** Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte

bereits an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden neben dem Einbau von Quartiersteinen und dem Aufhängen von Wandschalen auch entsprechende Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden.

Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Förderung der Population von Fledermäusen sehr sinnvoll, kann aber ggf. zu Konflikten z.B. mit Gesundheitsauflagen bei Kinderbetreuungseinrichtungen führen und wird daher nur als Empfehlung in Teil „D“ des Textteils des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **I.1.13.6 Schutzgebietskulisse Natura 2000 und FFH-Prognose**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich eines Natura 2000-Gebietes. Hierzu wird durch ein Fachbüro eine FFH-Vorprüfung erstellt, die der Begründung im Laufe des Verfahrens als Anlage beigelegt wird (; Dr. J. Winkler, Rimbach, \_\_\_\_ 2021).

### **I.1.14 Verkehrliche Belange**

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A wird sich die verkehrliche Situation nur unwesentlich verändern. Es stehen für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die Stellplätze vor dem Haupteingang der Biedensandbäder können einer Mehrfachnutzung unterzogen werden, indem sie tagsüber durch die Besucher der Badeanstalt und abends durch Besucher und Nutzer der südlich gelegenen Sportanlagen genutzt werden. Der Stellplatzbedarf kann ausreichend abgedeckt werden.

Im Teilgeltungsbereich B ergibt sich eine neue verkehrliche Situation durch die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes. Es soll von der Biedensandstraße eine Zufahrt zu den geplanten Wohnmobilstellplätzen entwickelt werden. Auf dieser soll ein Zweirichtungsverkehr durch Wohnmobile möglich sein. Auf der Fläche werden mehrere Wohnmobilstellplätze mit Strom- und ggf. auch Wasseranschluss hergestellt.

## **I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung**

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim ist der von der Änderung betroffene Teilbereich A als „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Freibad, Hallenbad“ und der betroffene Teilbereich B als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wird durch die Änderung im Teilbereich A in Teilen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Sonderbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ bzw. „Parkplatz“ dargestellt. Auch der Teilbereich B wird als Sonderbaufläche dargestellt werden. Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Die Festsetzungen bleiben insgesamt aber auf ein aus städtebaulicher Sicht erforderliches Maß beschränkt, damit bei künftigen Veränderungen eine möglichst flexible planungsrechtliche Grundlage gegeben ist.

### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Teilbereiche des Teilgeltungsbereiches A werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“ festgesetzt. Hierdurch sind sowohl die bestehenden (Gebäude der Frei- und Hallenbadnutzung) als auch die funktional vergleichbaren Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Frei- und Hallenbad sowie der angesiedelten Vereine dienen (Schwimmbekken, Spielflächen, Liegeflächen, Vereinsheime mit Clubräumen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Gaststätten bzw. Restaurants) zulässig. Zulässig sind auch Schank- und Speisewirtschaften, die der Zweckbestimmung zugeordnet werden können, sowie Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm mit folgendem Sortiment Sportartikel, Bademode, Artikel für die Körperpflege, Süßwaren, Backwaren, Druckerzeugnisse, Getränke. Ebenfalls sind innerhalb des SO 1 Anlagen, die für den Standort der „deutschen Lebensrettungsgesellschaft“ (DLRG) Lampertheim erforderlich sind (Fahrzeug und Gerätehallen, Gruppenräume) zulässig. Um einen schonenden Umgang mit Grund- und Boden zu wahren, wird für das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

In der entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzten Fläche sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Eine Möblierung mit z.B. Tischen, Stühlen, Liegen, Lounges und die Bewirtung sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um einen schonenden Umgang mit Grund- und Boden zu wahren, wird für das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Teilbereiche des Teilgeltungsbereiches A werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ festgesetzt. Hierdurch sind Anlagen, die der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ zugeordnet werden können, zulässig. Dies sind zum Beispiel Minigolfbahnen, die Kasse und ein Kiosk. Um einen schonenden Umgang mit Grund- und Boden zu wahren, wird für das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Teilbereiche der Teilgeltungsbereiche A und B werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Hierdurch sind Anlagen, die der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ zugeordnet sind, zulässig. Insbesondere zugelassen werden Ladestationen, Sanitäre Anlagen, Zu- und Ausfahrten, die eine Nutzung der Stellplätze für Wohnmobile möglich machen.

Andere Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Wohnnutzung, Vergnügungsstätten und sonstige gewerbliche Nutzungen, sind hier seitens der Stadt Lampertheim unerwünscht, da sie ggf. immissionsschutzrechtliche Konflikte fördern würden und werden daher ausgeschlossen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Bestandsbebauung im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 1 mit 12,5 m, in den „Sonstigen Sondergebieten“ SO 2 und SO 3 mit 8,00 m und im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 4 mit 4,00 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen lassen Spielraum in der Erweiterung der baulichen Anlagen zu und sorgen dafür, dass sich die baulichen Anlagen auch weiterhin in die Umgebung einfügen. Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenachse maßgebend. Führt auch das zu keiner eindeutigen Ermittlung des Bezugspunktes so ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der

Gebäudegrundfläche um bis zu 2,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Hierdurch sollen die großzügigen Freiflächen zwischen den verschiedenen Hauptnutzungen gewahrt und eine zu große Nutzungsdichte vermieden werden. Nebengebäude, sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, da dies für einen funktionalen Betrieb der geplanten Nutzungen erforderlich ist.

### **I.3.2 Öffentliche Grünflächen**

Flächen, welche sich durch ihren Grüncharakter auszeichnen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei werden verschiedene Zweckbestimmungen vorgesehen. Zum einen die Zweckbestimmung „Badeplatz“ und zum anderen „Grünfläche mit Gehölzbestand“.

In den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ sind - ebenfalls zur Berücksichtigung der Zulässigkeit der derzeit bestehenden und geplanten Nutzungen – Gebäude und Anlagen, die dem Badebetrieb, Tauch- und Angelsport dienen (z.B. Beachvolleyballfelder, Fußballfelder, Umkleidekabinen, Aufsichtsstühle für Schwimmaufsicht, Kiosk, Boulebahnen, Tischtennisplatten, Sitzbänke, Grillstationen), auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

In der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind keine Gebäude und Anlagen zulässig. Diese Flächen sollen lediglich dazu genutzt werden Pflanzungen zur Einrahmung von Verkehrsflächen vorzunehmen. Hierbei sind standorttypische Pflanzen gemäß der Artenliste zu verwenden.

In der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Gehölzbestand“ sind keine Gebäude und Anlagen zulässig. Diese Flächen sollen lediglich dazu genutzt werden, Pflanzungen vorzunehmen und den Gehölzbestand zu sichern und zu ergänzen. Hierbei sind Standorttypische Pflanzen gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Flächen des Plangebiets zeichnen sich bislang bereits durch umfangreiche Gehölzbestände und begrünte Freiflächen aus. Einige dieser Bestandsgehölze sind aufgrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung zu roden. Durch Erhaltfestsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von neuen Gehölzen soll ein insgesamt grüner Charakter und eine hohe ökologische Qualität der Flächen erhalten werden.

### **I.3.3 Wasserflächen**

Der in Teilgeltungsbereich A vorhandene See wird zeichnerisch als Wasserfläche festgesetzt. Hier sind Bade-, Angel und Tauchsport zulässig, da es sich um eine als „Badesee“ bewirtschaftete Wasserfläche handelt.

### **I.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb der Flächen des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“ eine Durchgrünung von mindestens 30 % festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist der schonende Umgang mit Grund und Boden bewahrt.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze 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.

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 anzulegen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Hierdurch wird eine Durchgrünung auch mit großen wertgebenden Bäumen gesichert.

Bestandsbäume - auch solche, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind -, die im Zuge von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und daher notwendigerweise beseitigt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu ersetzenden Baumes. Beträgt dessen Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 100 cm, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Umfang des beseitigten Baumes mehr als 100 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Größe zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach der Ersatzpflanzung zu überprüfen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Die Artenauswahl der Ersatzpflanzungen hat auch bei von Vereinen oder Privaten gepflegten Flächen in Abstimmung mit der Stadt Lampertheim zu erfolgen. Die Platzierung der Ersatzpflanzungen ist mit der Stadt Lampertheim abzustimmen und hat so zu erfolgen, dass sie in das Grünkonzept integriert werden kann.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Anpflanzungen gemäß einer vorgegebenen Pflanzliste vorzunehmen. Die neu anzupflanzenden Bäume werden als Ersatz für zu rodende Bäume (s.o.) angerechnet. Die Standorte der Anpflanzung können in einem Radius von 10,0 m um den eingezeichneten Standort variiert werden. Es sollen bevorzugt Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) angepflanzt werden.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit den dort entsprechend genannten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

### **I.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB**

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden nur wenige Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie für die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie die Gestaltung von Einfriedungen gemacht. Dies sichert eine möglichst flexible Gestaltung von baulichen Vorhaben der Stadt Lampertheim bzw. der Pächter der Flächen innerhalb des Plangebiets. Eine weitergehende gestalterische Einschränkung durch Festsetzungen im Sinne einer Eigenverpflichtung ist nicht erforderlich.

Für die Gestaltung der Gebäude werden einige wenige Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbereichs gewährleisten und dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren. So sind bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Begrünte Dächer sind darüber hinaus wegen ihrer ökologischen Funktion unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig. Die zulässige Farbspanne von Rot bis Braun und Grau bis Schwarz gewährleistet bei geneigten Dächern immer noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftigen Planungen. Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig, wobei Solaranlagen auf den Dachflächen wegen des mit ihnen einhergehenden energetischen und ökologischen Nutzens hiervon ausgenommen

und entsprechend zulässig sind. Damit soll einerseits die Prägung durch die umliegende Bebauung übernommen und andererseits Blendungen dieser benachbarten Bebauung und des Straßenverkehrs ausgeschlossen, sowie die Fernwirkung der Bebauung reduziert werden.

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Schnitthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste für Sträucher der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen. Die intensive Begrünung der Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen trägt zur Aufwertung des Ortsbildes und zur grünordnerischen Gliederung des Geltungsbereiches bei.

Einfriedungen sind als Stabgitterzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,0 m oder als Hecken zulässig. Zäune sind mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die zulässige Höhe der Einfriedung von 2,0 m dient dem Schutz vor Vandalismus und „Vermüllung“ des städtischen Freibad- und Badeseegeländes. Durch die Begrünung wird eine ökologische und auch optische Aufwertung erzielt.

### **I.3.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB**

I.S.d. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kennzeichnen:

#### Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums ([www.rpda.de](http://www.rpda.de)) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit ([www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf](http://www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf)) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein und die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt „G - 13“) ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dambruch) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 400 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen 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 Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet, z.B. auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB; <https://www.bmub.bund.de>), zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes



Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann. Sollte dies der Fall sein, kann eine Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

#### Vernässungsgefährdeter Bereich

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist zumindest aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

### **I.5 Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 15.07.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am     .    .2021.

Der Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird gemäß § 2 Abs. 1 aufgestellt. Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung vom     .    .2021 bis einschließlich     .    .2021 durchgeführt. Die Bürger können sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Rathaus der Stadt Lampertheim erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können bei der Stadt eingereicht noch dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom     .    .2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum     .    .2021 gegeben. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Vorentwurfsunterlage werden in diesem Zeitraum zusätzlich auch in das Internet eingestellt.

Alle im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren und eventuelle Veränderungen des Planinhalts oder der sonstigen Verfahrensunterlagen vorzulegen.

Die Begründung, insbesondere auch der Teil II „Umweltbericht“, wird während des Verfahrens fortgeschrieben bzw. ausgearbeitet.