Ordnungsschlüssel: 006-31-13-3019-004-094-00

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 94-00 „Badesee“ in Lampertheim

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

Teil I: Begründung

Februar 2023

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 Geltungsbereich Bebauungsplans und Bereich der Flächennutzungsplanänderung 5
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 8
I.1.5 Prüfung von Planungsalternativen 9
I.1.6 Erschließungsanlagen 9
I.1.7 Altlasten 10
I.1.8 Denkmalschutz 10
I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes 11
I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange 11
I.1.11 Immissionsschutz 14
I.1.12 Geothermie 16
I.1.13 Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel 17
I.1.14 Belange des Artenschutzes 17
I.1.15 Verkehrliche Belange 28
I.1.16 Städtebauliche Kriminalprävention 28
I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung 28
I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 29
I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 29
I.3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen 30
I.3.3 Öffentliche Grünflächen 30
I.3.4 Wasserflächen 30
I.3.5 Sonstige Festsetzungen 31
I.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB 32
I.3.7 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB 33
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 34
I.5 Planverfahren und Abwägung 34

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Dr. Jürgen Winkler, Rimbach; wird ergänzt

Anlage 2: FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG, Dr. Jürgen Winkler, Büro für Umweltplanung, Rimbach, April 2022

Anlage 3: Bestandsplan zum Umweltbericht; Maßstab 1:1000, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, April 2021

Anlage 4: Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, September 2022

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 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. Durch die Bauleitplanung soll auf Wunsch der Stadt und nach der politischen Meinungsbildung, die durch ein Pachtverhältnis entstandene illegale Erweiterung der Strandbar zurückgenommen werden. Ein Betrieb als Kiosk innerhalb der Freibadnutzung soll weiterhin möglich sein. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll jedoch ein Betrieb außerhalb der Öffnungszeiten des Freibades nicht mehr vorgesehen werden.

Das Verfahren wurde bis zum Entwurf als das gemeinsame Verfahren „Badesee und Wohnmobilstellplätze Altrhein“ geführt. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen und der darin vorgebrachten Belange hat die Stadt Lampertheim entschieden das Bauleitplanverfahren in zwei eigene Verfahren zu teilen. Der Teilgeltungsbereich A des gemeinsamen Verfahrens wird im Entwurf unter der bisherigen Plannummer 94-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Badesee“ fortgeführt. Der Teilgeltungsbereich B wird unter der Plannummer 126-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Altrhein“ durchgeführt. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend in zwei Pläne geteilt. So ergibt sich zum einen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Badesee“ und zum anderen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohnmobilstellplatz Altrhein“. Grund für die Teilung des bisherigen Verfahrens sind die erheblichen Unterschiede in den artenschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belangen, welche für die Teilgeltungsbereiche so große Differenzen aufweisen, dass eine ganzheitliche Betrachtung der Teilbereiche nicht mehr sinnvoll ist. Ein weiteres Argument für die Teilung des bisherigen Verfahrens ist das Eigentumsverhältnis der für den Wohnmobilstellplatz vorgesehenen Fläche. Bei der Fläche handelt es sich um eine im Privateigentum befindliche Fläche und es ist nicht absehbar in welchem Zeitrahmen hier konkrete Abstimmungen über den erforderlichen Ausgleich und die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers zu dessen Umsetzung möglich sind. Um den weiteren Verlauf des Verfahrens im Bereich des Badesees nicht von den Abstimmungen über den Wohnmobilstellplatz abhängig zu machen, werden daher im Entwurf zwei separate Bebauungspläne mit der jeweiligen Flächennutzungsplanänderung weiterbearbeitet. Die weiteren Verzögerungen im Verfahren zum Wohnmobilstellplatz wirken sich terminlich nicht mehr auf das Vorhaben der Biedensandbäder aus.

I.1.2 Geltungsbereich Bebauungsplans und Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich 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.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,9 ha.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Grenzen des Plangebiets durch die gestrichelte Linie gekennzeichnet.

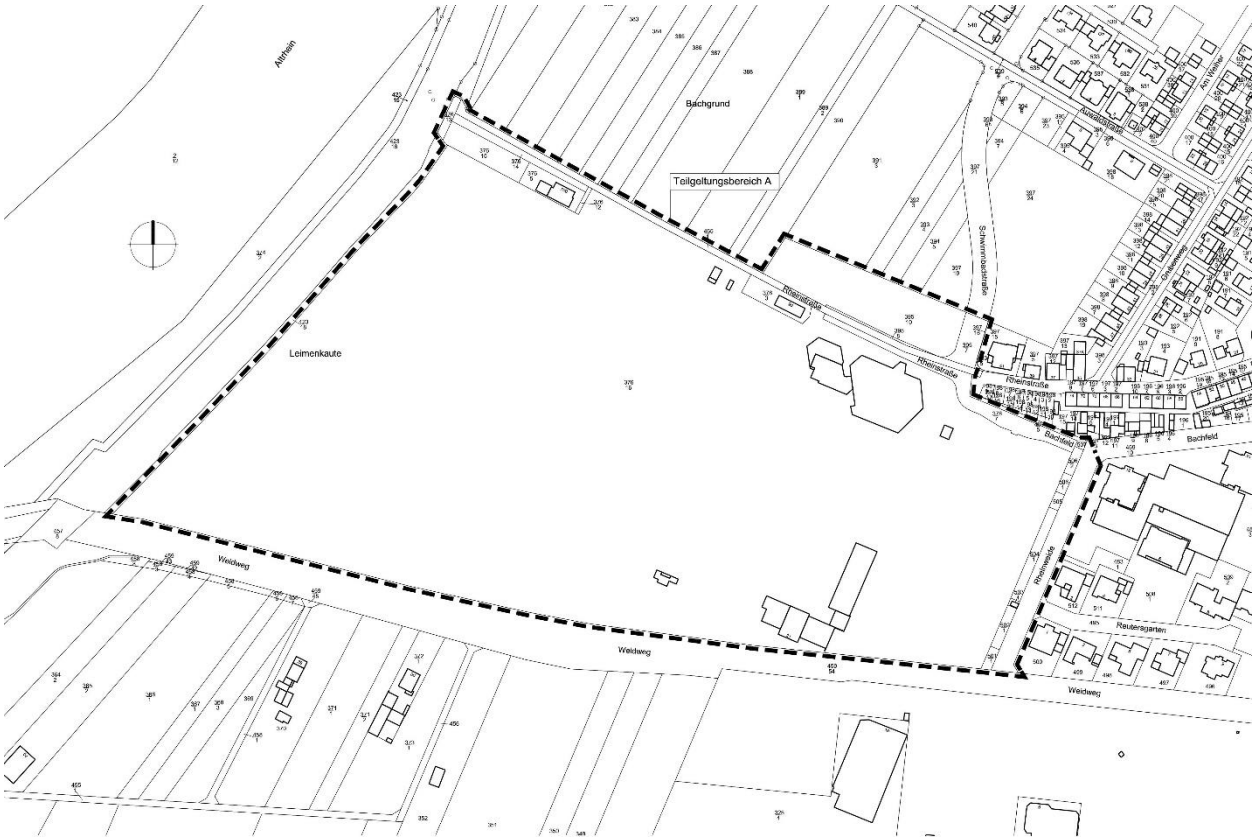

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Badesee“ und Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Badesee“ (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2021

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.

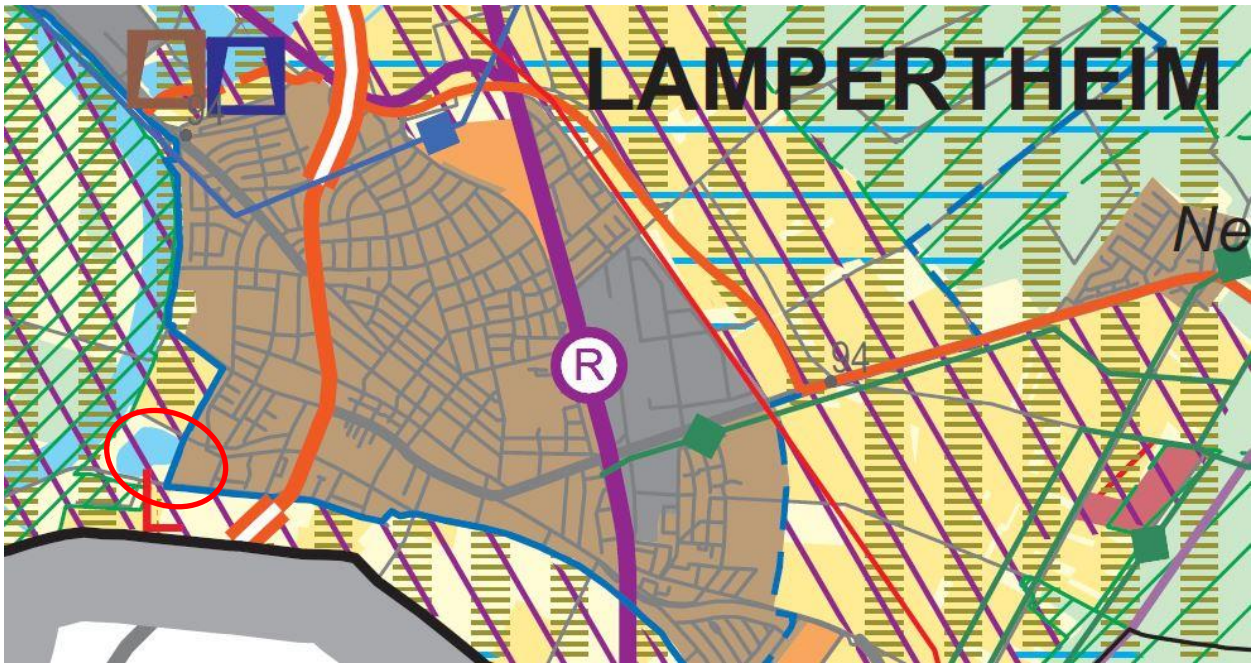

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

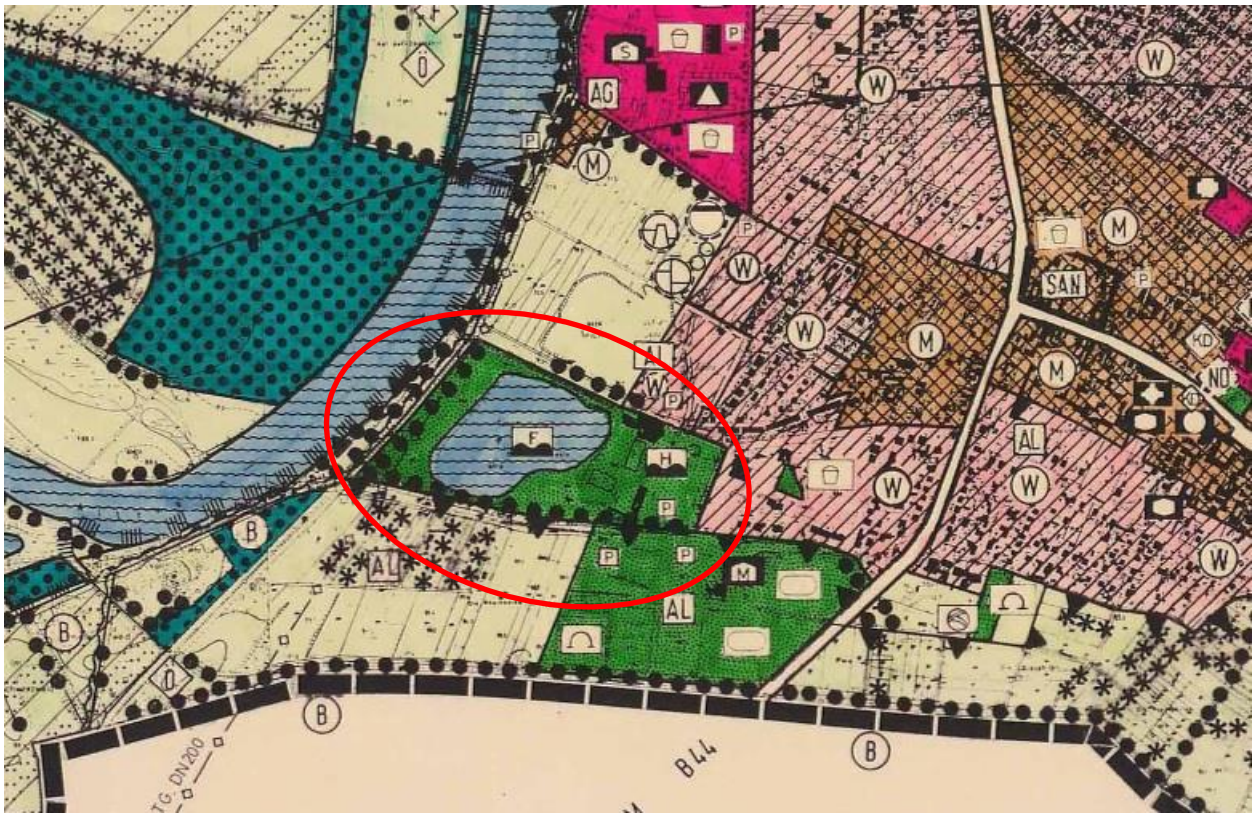

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadtverwaltung Lampertheim, Dezember 2020

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim stellt den Geltungsbereich überwiegend als „Grünflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ bzw. „Hallenbad“ dar. Weitere Plansymbole der Darstellung betreffen z.B. verschiedene Parkplätze. Auch wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilflächen Sondergebietsflächen festgesetzt werden, kann der Bebauungsplan 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.

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, wurde im Rahmen der Planung eine FFH-Vorprüfung (s. Anlage 2 dieser Begründung) 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 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Bericht liegt der Begründung als Anlage bei. Die seitens des Gutachters ermittelten bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen wurden 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 qualifizierte 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 I.1.10 „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 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Lampertheim, Februar 2021

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Weidweg im Süden, die Straße „Rheinweide“ im Osten und die Straße „Bachfeld“ im Norden. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt die Wohnbebauung Lampertheims an den Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

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

I.1.5 Prüfung von Planungsalternativen

Bei der Fläche des Plangebiets 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.

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. 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.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Alle relevanten Bereiche des DVGW-Regelwerkes sind einzuhalten. Insbesondere GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind außerdem das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nach-

stehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Kabel/ Leitung	Mindestabstand/ lichter Abstand	Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Gas und Wasserbestand mit:		
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

I.1.7 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Stadt Lampertheim keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind.

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 hessenARCHÄOLOGIE (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 Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden.

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

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. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

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 Niederschlagwassers wirkt sich die Erhöhung der Bodenversiegelung in Teilbereichsflächen nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung aus. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 90,40 müNN festzusetzen. Daher wird das Errichten von Versickerungsanlagen nach a. a. R. d. T. voraussichtlich nicht möglich sein, da kein ausreichender Abstand zum Grundwasser gegeben sein könnte. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind im Sinne der Grundwasserneubildung und zur Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls 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 Setzrissschäden 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 vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Lampertheim, Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- In und auf die **durchwurzelbare Bodenschicht** darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der BBodSchV[1)], alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.
- **Oberhalb** von 91,40 müNN im **nicht überbauten Bereich**, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.
- **Oberhalb** von 91,40 müNN im **überbauten Bereich**, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.
- **Unterhalb** von 91,40 müNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.
- In den Bereichen der **Versickerungsanlagen** darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.

Anm. [1)] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln” Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01.09.2018.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

I.1.10.8 Deichschutz

Auf die Anforderungen hinsichtlich des Schutzes des Deichkörpers auf Grundlage des § 49 I Hessischem Wassergesetz in Verbindung mit der DIN 19712 „Hochwasserschutz an Fließgewässern“ wird hingewiesen:

- Das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen in einem Abstand von 10 m zum Deichfuß ist verboten.
- Das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen an und auf Deichen sowie in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind verboten.
- Pappeln haben einen Mindestabstand von 30 m zum Deichfuß aufzuweisen.
- An und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sowie die Verlegung von Leitungen, das Durchführen von Abgrabungen, die Vornahme von sonstigen Veränderungen am Deichkörper verboten.
- An und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind sonstige Maßnahmen oder Verhaltensweisen, welche die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Standsicherheit oder Verteidigung des Deiches beeinträchtigen oder zu einer sonstigen Beschädigung der Deiche führen könnte, verboten.

Von den aufgeführten Verboten kann gemäß § 49 III Hessischem Wassergesetz auf Antrag befreit werden.

I.1.10.9 Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist zu erarbeiten, ob Gartenbrunnen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche überhaupt möglich sind.

I.1.11 Immissionsschutz

Um die nächtlichen Immissionen durch die im Pachtverhältnis illegal errichteten baulichen Anlagen der Strandbar zu minimieren, sind diese nach der politischen Meinungsbildung der Stadt entsprechend der durch diesen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zurückzubauen. Ein Betrieb der Strandbar, außerhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbades soll nach Wünschen der Stadt nicht mehr erfolgen, um nächtliche Ruhestörungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Beach-Bar weiterhin betrieben werden. Allerdings steht der Freizeit- und Erholungsnutzen der Biedensandbäder aus städtischer Sicht klar im Vordergrund. Eine Kiosk-Nutzung in bei Bädern üblichem Rahmen kann als Nebennutzung zum eigentlichen Bäderbetrieb auch weiterhin zugelassen werden. Eine selbständige gastronomische Nutzung mit von den Öffnungszeiten des Schwimmbades abweichenden Betriebszeiten wirkt sich jedoch nachteilig auf den Freizeit- und Erholungswert der Bäder aus. Zigarettenkippen im Sand und die Gefahr von Glasbruch sowie

sonstige Abfälle der Bar-Besucher wirken sich sehr nachteilig auf die Aufenthaltsqualität gerade für Familien mit kleineren Kindern aus. Auch das Rauchen von Shishas ab 18:00 Uhr steht der Nutzung der Bäderbetriebe durch Jugendliche entgegen und kann zu einem Trading-Down-Effekt hinsichtlich der Bädernutzung durch Familien führen. Die Stadt möchte die ausschließlich zu Naherholungs-, Sport- und Freizeitzwecken errichteten Biedensandbäder als beliebtes Freizeitangebot der Stadtbevölkerung erhalten und dieses nicht durch eine selbständige Gastronomienutzung beeinträchtigen.

Während die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes als Sonderform eines Campingplatzes nur wenige Fahrzeugbewegungen pro Tag und diese vor allem während des Tageszeitraums auslöst, führt der Betrieb einer Beach-Bar mit bis zu mehreren hundert Besuchern täglich regelmäßig zu erheblichen Zusatzverkehren im Bestandsstraßennetz. Hier beträgt die „Erheblichkeitsschwelle“ der Verkehrszunahme hinsichtlich der Betroffenheit von Anwohnern der Zufahrtstraßen nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel 200 Kfz/d. Dieser Wert wird durch die Saranda-Beach-Bar augenscheinlich regelmäßig überschritten. Die Anwohner der Zufahrtstraßen können demzufolge einen berechtigten Abwehranspruch gegen diese zusätzliche selbständige gastronomische Nutzung haben. Der bisherige Wohnmobil-Stellplatz in Gegenlage zu den Biedensandbädern weist nur 4 Stellplätze auf. Diese geringe Anzahl führt nicht zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft entlang der Zufahrtstraßen, wohingegen die Öffnungszeiten der Beach-Bar bis 22:00 Uhr regelmäßig zu Abfahrtsverkehr nach 22:00 Uhr (letzte Gäste, Personal) und somit zu Lärmemissionen in den Nachstunden führt.

Der Gastronomiebetrieb ist bauplanungsrechtlich bislang unzulässig und kann daher keinen Bestandsschutz beanspruchen. Die grundsätzlichen Erwerbschancen des Betreibers sind durch die Zulassung einer der Schwimmbadnutzung zugeordneten Gastronomie gewahrt. Die Erwerbschancen können jedoch nur in dem Umfang ermöglicht werden, in dem wesentliche Beeinträchtigungen bestehender Wohnnutzungen der Umgebung hierdurch vermieden werden.

Die Frage der wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnumgebung ist abwägungserheblich. Bei der Bädernutzung steht das öffentliche Interesse an der Freizeitnutzung sowie die Möglichkeit z.B. Kindern am Wohnort oder in Wohnortnähe das Schwimmen beibringen zu können im Vordergrund und rechtfertigt die mit diesem Bäderbetrieb verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnumgebung die im Übrigen in der Bevölkerung auch als sozialadäquat wahrgenommen wird. Die Zumutbarkeitsschwelle der Wohnumgebung wird durch diese Nutzung nach Einschätzung der Stadt bereits ausgeschöpft, so dass die privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht des Bar-Betreibers nur dahingehend berücksichtigt werden kann, dass zu den Öffnungszeiten der Schwimmbadnutzung eine gastronomische Nebennutzung des Schwimmbadbetriebs ermöglicht wird. Eine über die Betriebszeiten des Bäderbetriebs hinausgehende Beeinträchtigung der ohnehin durch die Bädernutzung bereits beeinträchtigten Wohnumgebung ist nach Auffassung der Stadt nicht mehr zumutbar und soll daher auch nicht zugelassen werden. Ein üblicher Schwimmbadkiosk wurde auch vor der Betriebsaufnahme durch den Mandanten zumindest bauaufsichtlich geduldet und wäre als Nebennutzung zur genehmigten Schwimmbadnutzung nach städtischer Einschätzung auch bauaufsichtlich genehmigungsfähig. Eine darüber hinaus gehende Gastronomienutzung, insbesondere in der Ausprägung „Party-Location“ war seitens der Stadt noch nie gewünscht und auch noch nie zulassungsfähig. Ein Ermessensausfall kann keineswegs festgestellt werden, da sich die Stadt mit der Entscheidung zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausführlich mit der Gastronomienutzung und den daraus folgenden Beeinträchtigungen aber auch mit den Betriebszielen des aktuellen Betreibers auseinandergesetzt hat.

Eine wirksame Kontrolle der maximalen Besucherzahl von 300 Personen ist für die Stadt nicht möglich. Auch die Festsetzung einer maximalen Besucheranzahl ist durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nicht abgedeckt und wäre daher unzulässig. Hier besteht somit ein latentes Risiko für die Überschreitung zulässiger Immissionsgrenzwerte. Ob dies durch Auflagen eines Baubescheids wirksam zu begrenzen wäre, sei dahingestellt, denn dies würde eine aktive Steuerung der Besucherzahl durch den Betreiber erfordern, der sich schon nicht an die Bestimmungen des Pachtvertrages hält. Das Hauptproblem wird aber in den stattfindenden Mu-

sikveranstaltungen gesehen. Zum einen sind bei diesen Veranstaltungen ggf. mehr als 300 Personen anwesend, zum anderen wird der zulässige Lärmpegel der Musikanlage hier regelmäßig und deutlich überschritten. Die zulässige Lautstärke von 50 dB(A) entspricht leiser Radiomusik als Hintergrundmusik oder einem Vogelgezwitscher. Tatsächlich wird bei den regelmäßigen Veranstaltungen Partymusik in entsprechend tanzbarer Lautstärke gespielt. Aufgrund der bislang fehlenden Bau- und Betriebsgenehmigung sind auch die regelmäßig durchgeführten Musikveranstaltungen grundsätzlich unzulässig. Sie sind es auch aus Gründen des Immissionsschutzes. Durch die Veranstaltungen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte regelmäßig überschritten.

Auch die Verkehrsgeräusche sind nicht so unkritisch zu beurteilen, wie es zunächst den Anschein hat, denn bei Veranstaltungen, die um 22:00 Uhr enden, ist davon auszugehen, dass das zu diesem Zeitpunkt minimale Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen erheblich mehr als verdoppelt wird. Der abfahrende Verkehr findet nach 22:00 Uhr statt und somit im besonders geschützten Nachtzeitraum. Das Besucherpublikum der überwiegend jungen Erwachsenen hat teilweise hoch motorisierte Fahrzeuge, die mit entsprechender Lautstärke nachts durch die Wohnstraßen der Stadt abfahren. Durch schlagende Türen beim Ein- und Aussteigen in die Autos wird zudem auch das Spitzenpegelkriterium nachts nicht einzuhalten sein. Im Gegensatz zur Beach-Bar-Nutzung schließt das Schwimmbad bereits um 8:00 Uhr und verursacht somit keinerlei Geräusche im Nachtzeitraum. Die Belange der Verkehrszunahme in Anwohnerstraßen sind nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel ab einer Verkehrszunahme von 200 Kfz/d abwägungsrelevant und ermächtigen auch außerhalb des Plangebiets wohnende Bürger zur berechtigten Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan. Die Erheblichkeitsschwelle von 200 Kfz/d bedeutet die An- und Abfahrt von jeweils 100 Kfz. Dieser Wert wird insbesondere bei Musikveranstaltungen offensichtlich regelmäßig überschritten. Aufgrund einer Vielzahl von Beschwerden insbesondere nach jeder Musikveranstaltung ist belegt, dass hier nicht nur ein theoretisches Konfliktpotential besteht, sondern tatsächlich wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe und Wohnqualität regelmäßig auftreten. Die Stadt hält daher an ihrer Entscheidung fest, die selbständige Gastronomienutzung nur in einem Üblichen und der Zweckbestimmung des Schwimmbades entsprechenden Umfang zuzulassen. Hiermit ist insbesondere eine Kopplung an die Öffnungszeiten des Schwimmbades verbunden. Die im Pachtvertrag zugestandene Nutzung bis 22:00 Uhr hat sich auch aufgrund des Verhaltens des Betreibers (u.a. Musikveranstaltungen) nicht bewährt und zu wesentlichen Konflikten geführt.

I.1.12 Geothermie

Die aktuellen "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmenutzung in Hessen" (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an die Bauausführung und den Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf etwa 45 Meter unter Geländeoberkante oder bis zum Antreffen des Oberen Ton (OZH). Im Rahmen des Antragsverfahrens ist eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen.

Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

I.1.13 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 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als Mindestanforderung 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 des GEG minimale Energiebedarf einzelner Gebäude rechtfertigt keine weitergehenden planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen bezüglich besonderer Anlagen zur Energiegewinnung. Die Bestimmungen des GEG 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.1.14 Belange des Artenschutzes

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 1) werden seitens des Gutachters Maßnahmen und verschiedene Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Sie werden im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt und sind für den Fall, dass artenschutzrechtlich relevante Eingriffe im Plangebiet erfolgen, durchzuführen. Zusätzlich werden vom Fachgutachter weitere Maßnahmen empfohlen, die zum Teil ebenfalls festgesetzt und ansonsten als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

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.1.14.1 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 (ÖBB) 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.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der zeitlichen Regelung hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch fachlich geeignetes Personal, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken – vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden – vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winternester zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote 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 „rechtzeitiges 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 02 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 03 und C 01.

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 Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann diese direkt optisch erfolgen, werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu schließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

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

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 ÖBB 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: Etliche der für den Landschaftsraum bekannten Arten wie Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus, nutzen die vorhandenen Gebäudestrukturen (potenziell) als Sommerquartiere (Schlafplätze, ggf. auch Wochenstuben). Daher sind diese befliegbaren Gebäudestrukturen vor dem Beginn aller Gebäudearbeiten, die beeinträchtigende Wirkpfade auf die vorhandene, potenzielle Quartierfunktion auslösen können, auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Schwärmkontrolle, Ausflugkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiersnutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlusstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.

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

V 06 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten: Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Abstände Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht* (Schmid, H. et al., 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

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

V 07 Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); 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 08 Gehölzerhalt: Diese Maßnahme soll die gut entwickelten Gehölzbestände entlang der Nord- und Ostseite 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 09 Gehölzschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert.

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

V 10 Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden – zumindest zum Teil - als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an den als Niststandort genutzten Gebäude sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind allerdings bereits vorher möglich.

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.

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.

V 11 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. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell geschützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

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 abgesucht 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 da-

her 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.

CEF-Maßnahmen:

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust potenzieller Höhlenquartiere sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, zwei Fledermauskästen zu installieren. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen; denkbar ist hier auch eine fachliche und formale Verknüpfung mit der Maßnahme V 08).

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

C 02 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Bei einer Betroffenheit von potenziellen Quartierstrukturen werden bis zum Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ÖBB Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden (hilfsweise auch an Bäumen) als Übergangsquartiere installiert. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Es sind Ganzjahresquartiere 2 WI, Fledermaus-Wandsystem 2 FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen (vgl. K 01) erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auch auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden (vgl. K 01). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

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

C 03 Struktureller Ersatz abgängiger Großnester: Als Ersatz für den Verlust von Großnestern oder Horsten sind entsprechende Hilfskonstruktionen im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht (ø 40 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen pro entfallenden Standort eines Großnestes sowie zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht (ø 70 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen pro entfallenden Standort eines Horstes; die Weidenkörbe sind in mindestens 6-8 m Höhe in Astgabeln geeigneter Trägerbäume zu befestigen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Baumfällung voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen; denkbar ist hier auch eine fachliche und formale Verknüpfung mit der Maßnahme V 08).

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

C 04 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Bei einer Betroffenheit von potenziellen Bruthabitatstrukturen werden bis zum Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ÖBB Nistkästen an geeigneten Gebäuden (hilfsweise auch an Bäumen) als Übergangsstrukturen installiert. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Da sich das Strukturpotenzial quantitativ und qualitativ an den betroffenen Gebäuden erheblich unterscheidet, erfolgt die Quantifizierung, wie auch die Zusammenstellung des benötigten Sortiments jeweils vorhabenbezogen durch die ökologische Baubegleitung. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden (vgl. K 02). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

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

C 05 Installation von Nistkästen: Als Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthöhlen sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, zwei Nistkästen zu installieren. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen; denkbar ist hier auch eine fachliche und formale Verknüpfung mit der Maßnahme V 08).

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

Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte

- Für die Befestigung der Nist- und Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren; für Nistkästen kann die Aufhängehöhe durchaus reduziert werden.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.

- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.

Die Hinweise gelten für die Maßnahmen C 01 und C 05.

I.1.14.2 FCS-Maßnahmen:

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

I.1.14.3 Kompensationsmaßnahmen:

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an einem Bestandsgebäude durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 WI/2 WI, Wandsystem 3 FE, Fassadenröhre 1 FR oder 2 FR sowie funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,0 m aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

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

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter an einem Bestandsgebäude durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des Neubaus einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; auch wird eine Mischung der genannten Typen empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

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

I.1.14.4 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, Kleinsäugern 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.

S 03 Neophyten-Kontrolle: Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen bezüglich aufkommender Neophyten (invasive Arten) über einen Zeitraum von 5 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.

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

S 04 Monitoring: Für die Maßnahmen C 01, C 03 und C 05 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich Standortwahl und Pflegekonzept vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.

Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

Maßnahme C 03: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Im Rahmen der Kontrolle wird jede Belegung der Nistkörbe dokumentiert. Beschädigte oder abgängige Nistkörbe werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielarten (hier: Mäusebussard und Waldohreule).

Maßnahme C 05: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Die Funktionskontrolle wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt, um eine erhebliche Störung zu vermeiden. Im Rahmen dieser Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise dokumentiert. Gleichzeitig werden vorhandene Nester entfernt und Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt.

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

I.1.14.5 Empfohlene Maßnahmen:

E 01 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.

E 02 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

an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden, die über die ggf. verpflichtend einzubauenden Quartiersteine hinausgehen.

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.

E 03 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

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.

E04 Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten: Für die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück und die mögliche Beleuchtung der Zufahrt sind vor dem Hintergrund des angrenzenden Naturschutzgebietes ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit stark verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie seit einigen Jahren planerischer Standard und als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Farbtemperatur der Beleuchtung sogar nur auf maximal 2.200 Kelvin festgesetzt, um dem Schutz des nahegelegenen FFH-Gebietes Rechnung zu tragen. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Leuchtmittel zur Reduzierung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna geschaffen werden.

Da die Maßnahme zur Einschränkung der Beleuchtung seitens des Gutachters lediglich als Empfehlungen formuliert wurde, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan, zumal hierfür auch kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist. Diese Maßnahme ist jedoch für den Artenschutz sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ergänzend zum Artenschutzgutachten wird folgende Maßnahme zum Artenschutz verbindlich in den Textfestsetzungen verankert:

Insektenschutz: Zum Schutz von Insekten sollen bei Holzzäunen nur unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden.

Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen			
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 01	Vermeidung
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 01	Empfehlung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung
	Zeitliche Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 03	Vermeidung
	Erhalt eines Nistgerätes	V 04	Vermeidung
	Fledermausschonender Gebäudeabriss	V 05	Vermeidung
	Installation von Fledermauskästen	C 01	**CEF**
	Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen	C 02	**CEF**
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung
Vögel	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung
	Erhalt eines Nistgerätes	V 04	Vermeidung
	Minderung des Vogelschlags an spiegeln-den Fronten	V 06	Vermeidung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 07	Vermeidung
	Gehölzerhalt	V 08	Vermeidung
	Gehölzschutz	V 09	Vermeidung
	Begrenzung der Abrisszeiten	V 10	Vermeidung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 11	Vermeidung
	Struktureller Ersatz abgängiger Großnester	C 03	**CEF**
	Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen	C 04	**CEF**
	Installation von Nistkästen	C 05	**CEF**
	Einbau von Niststeinen	K 02	Vermeidung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige
	Neophyten-Kontrolle	S 03	Sonstige
	Monitoring	S 04	Sonstige
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 03	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 04	Empfehlung

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01												
C 02												
C 03												
C 04												
C 05												
V 01*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 02												
V 03												
V 04												
V 05*												
	Ü	Ü			W	W	W	W				Ü
V 06												
V 07												
V 08												
V 09												
V 10**												
V 11**												

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase

* Maßnahmenalternative möglich
** Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich
A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen
W-R Wurzelstock-Rodung
Ü wenn Überwinterung nachgewiesen
W wenn Wochenstube nachgewiesen

I.1.14.6 Fazit der Artenschutzprüfung

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für Haselmaus, Zauneidechse und für die Gruppe der Fledermäuse sowie für 56 aktuell nachgewiesene Vogelarten eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Für die Haselmaus als Einzelart, die Gruppe der Fledermäuse und für 17 Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand sowie für eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenumnutzung im Bereich des Bebauungsplanes ‚Badesee‘ in Lampertheim kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.14.7 Schutzgebietskulisse Natura 2000 und FFH-Prognose

Das Plangebiet liegt im Nahbereich eines Natura 2000-Gebietes. Hierzu wurde durch ein Fachbüro eine FFH-Vorprüfung (bfu Rimbach, Dr. J. Winkler, Rimbach, April 2022) erstellt (s. Anlage 2 dieser Begründung). Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: „*Zusammenfassend beurteilt, sind durch die geplante Siedlungsflächenerweiterung bzw. planungsrechtliche Neuordnung im Bereich des Bebauungsplans ‚Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein‘ – bei Umsetzung der formulierten Maßnahmen - für die Erhaltungszielsetzungen der im betroffenen Schutzgebiet vorkommenden, wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen und Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.“* Die Maßnahmen, welche in der FFH-Vorprüfung zur Minderung der Eingriffserheblichkeit festgelegt sind, werden ebenfalls im Artenschutzgutachten zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeführt und entsprechend in die Textfestsetzungen aufgenommen.

I.1.15 Verkehrliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

I.1.16 Städtebauliche Kriminalprävention

Bei Parkplätzen / Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und bei der Bepflanzung (niedrig) darauf zu achten, dass möglichst ein hohes Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter erhöht wird.

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim ist der von der Änderung betroffene Bereich als „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Freibad, Hallenbad“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wird durch die Änderung in Teilen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Sonderbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ bzw.

„Parkplatz“ dargestellt. 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 Geltungsbereiches 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 (Schwimmbecken, Spielflächen, Liegeflächen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Gaststätten bzw. Restaurants) zulässig. Anlagen für Vereine (Vereinsheime und Clubräume), die in direkter Verbindung zur Nutzung des Sees bzw. des Altrheins stehen, wie Angelsportvereine und Tauchsportvereine, sind im Plangebiet zulässig. Anlagen für Motorsportvereine sind im Sinne des Immissionsschutzes und zum Erhalt des Erholungsfaktors des Sees und des Altrheins unzulässig. Zulässig sind auch Schank- und Speisewirtschaften, die der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“ zugeordnet werden können sowie ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm. 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.

Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) 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.

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

Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO 3) 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 die Nutzung als Zeltplatz, Wohnnutzung, Vergnügungsstätten und sonstige gewerbliche Nutzungen, sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, unzulässig um die Nutzung als Wohnmobilstellplatz einzugrenzen und keine weiteren Nutzungstypen auf der Fläche anzusiedeln. Um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu wahren, wird für das „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Bestandsbebauung im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 1 mit 12,5 m, in den „Sonstigen Sondergebieten“ SO 2 mit 8,00 m und im „Sondergebiet, das der Erholung dient“ SO 3 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.

I.3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

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. Ein Kiosk, eine Möblierung mit z.B. Tischen, Stühlen, Liegen, Lounges und die Bewirtung sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

I.3.3 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 „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.3.4 Wasserflächen

Der 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.3.5 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.

Ebenfalls wird zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Reduktion der Flächenversiegelung festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Wohnmobilstellplätze dauerhaft mit einer wasserdurchlässigen teilbegrünten Oberfläche herzustellen sind. Hierzu kann zum Beispiel Schotterrasen oder der Einbau von Rasengittersteinen vorgenommen werden.

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.

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits legal (mit Bau- und/oder Nutzungsgenehmigung) errichtet wurden. Auch bei Sanierungsarbeiten bestehender Gebäude ist eine Dachbegrünung aus statischen Gründen nicht erforderlich. Hierdurch wird der Niederschlagwasseranfall bzw. die von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswassermenge gegenüber nicht begrünten Dachflächen erheblich minimiert. Zudem wirken sich begrünte Dächer mindernd auf die Flächenerwärmung aus und tragen positiv zur Wärmedämmung der Gebäude bei. Letztlich stellen begrünte Dächer auch Lebensräume für Insekten und Spinnentiere dar und sind hierdurch auch Jagdhabitat von Vögeln und Fledermäusen.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m fenster- und türloser Außenwandfläche zu bepflanzen. Die Fassadenbegrünung hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima der näheren Umgebung. Zudem hat sie im Sommer eine kühlende und im Winter eine isolierende Wirkung auf das Gebäude selbst. Eine Fassadenbegrünung wirkt sich auch positiv auf das Ortsbild aus und bietet ein Habitat für Insektenarten. In Bezug auf die direkte Nähe zum Vogelschutzgebiet ist es sinnvoll eine Fassadenbegrünung festzusetzen. Hierdurch werden neue Nahrungsquellen und Brutmöglichkeiten geschaffen. Auch wenn die Stadt Lampertheim in nächster Zeit keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches errichten will, setzt die Festsetzung der Fassadenbegrünung ein Zeichen im Sinne der Vorbildsfunktion der Stadt Lampertheim, das zeigt, dass auch bei kommunalen Vorhaben weitreichende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen werden.

Bestandsbäume 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.3.6 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.3.7 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) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (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 Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_05 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.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 des Innern, für Bau und Heimat 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 vernässtes 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. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.06.2021.

Der Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird gemäß § 2 Abs. 1 aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.06.2021 hingewiesen wurde. Daneben wurden die Vorentwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Stadthaus der Stadt Lampertheim (beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung) während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Stadthaus war jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wurde durch die Einstellung der Vorentwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung frühzeitig an der Planung beteiligt und es wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit bestand, sich beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung der Stadt Lampertheim über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beiden Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Lampertheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 15.06.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde 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 23.07.2021 gegeben. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Vorentwurfsunterlage werden in diesem Zeitraum zusätzlich auch in das Internet eingestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Umweltauswir-

kungen. Zur Betrachtung der artenschutzfachlichen Auswirkungen wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt und in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der darin vorgebrachten Belange wurde das Bauleitplanverfahren „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“, welches aus zwei Teilgeltungsbereichen bestand, in einzelne Verfahren zu teilen. Diese Teilung diente dazu, die fachlich im Rahmen der Stellungnahmen sehr unterschiedlich bewerteten Teilflächen zu entkoppeln. Zum Teilbereich des Schwimmbades lagen kaum Einwände von Seiten der Träger öffentlicher Belange vor. Es wurde hierzu jedoch eine umfangreiche Stellungnahme des Pächters der Saranda-Beach-Bar eingebracht, aus der sich ggf. ein Klagerisiko gegen den Bebauungsplan ergeben könnte. Zum Bereich des Wohnmobilstandplatzes lagen vor allem Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht, jedoch keine Bürgerstellungnahmen vor. Nachdem zunächst nicht absehbar war, in welchem Umfang im nachfolgenden Verfahrensschritt Stellungnahmen gegen den einen oder anderen Planteil vorgebracht werden, machte die Trennung des Verfahrens Sinn, um eine weitere Verlängerung des Verfahrens auszuschließen, wenn gegen einen der beiden Teilbereiche erneut wesentliche Einwände vorgebracht würden. Der Teilgeltungsbereich A wurde als Entwurf unter der bisherigen Plannummer 94-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Badesee“ fortgeführt. Der bisherige Teilgeltungsbereich B wurde unter der Plannummer 126-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Altrhein“ weitergeführt. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend in zwei Pläne geteilt. So ergab sich zum einen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Badesee“ und zum anderen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohnmobilstellplatz Altrhein“. Ein weiterer Grund für die Teilung der Verfahren waren die erheblichen Unterschiede in den artenschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belangen, welche für die Teilgeltungsbereiche so große Differenzen aufweisen, dass eine ganzheitliche Betrachtung der Teilbereiche aus fachlicher Sicht nicht mehr sinnvoll erschien. Eine Teilung der Verfahren erfolgte auch, da es sich bei der Fläche des Wohnmobilstellplatzes um eine im Privateigentum befindliche Fläche handelt und nicht absehbar war, in welchem Zeitrahmen hier konkrete Abstimmungen über den erforderlichen Ausgleich und die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers zu dessen Umsetzung möglich sind. Um die Pläne zeitlich voneinander zu entkoppeln und den Verlauf des Verfahrens im Bereich des Badesees nicht von den Abstimmungen über den Wohnmobilstellplatz abhängig zu machen, wurden zum Entwurf zwei getrennte Bebauungspläne und die jeweilige Flächennutzungsplanänderung weiterbearbeitet. Verzögerungen im Verfahren zum Wohnmobilstellplatz wirken sich somit terminlich nicht auf das Vorhaben der Biedensandbäder aus. Dort soll möglichst schnell Rechtssicherheit hinsichtlich der Nutzung im Bereich der Pachtfläche der „Saranda-Beach-Bar“ geschaffen werden. Die Teilung des Verfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden erforderte keine Wiederholung dieses ersten Verfahrensschritts. Die frühzeitige Beteiligung konnte in beiden separaten Bebauungsplänen als Grundlage zur Fortsetzung als jeweilige Entwurfsplanung für die förmliche öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung genutzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am 16.12.2022 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Badesee“ fand in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 statt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.12.2022 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan mit den nach Einschätzung der Stadt Lampertheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ins Internet eingestellt. Die auszulegenden Unterlagen waren dabei auch über das zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Stadthaus der Stadt Lampert-

heim (beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung) während der allgemeinen Dienststunden. Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung und die ergänzende Einstellung der Entwurfsplanung ins Internet im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt und hatte somit erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit elektronisch beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Lampertheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2022 von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Kenntnis gesetzt und über die Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.01.2023 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Der Bebauungsplan Nr. 94-00 „Badesee“ in Lampertheim konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am __.__.2023 im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.