Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat am 16.12.2022 den Entwürfen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 die Gelegenheit, die Entwurfsplanungen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowohl im Internet als auch im Stadthaus einzusehen und sich hierzu zu informieren.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung ein.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2022 und einer Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.01.2023.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber **keine Stellungnahme** abgegeben:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. Bauernverband Lampertheim e.V. - c/o Herrn Gerd Knecht, Lampertheim
4. Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hofheim, Bürstadt
5. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt am Main
6. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt am Main
7. ENERGIERIED GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Logistics – Pipelines, Marl
9. Gewässerverband Bergstraße - Betriebshof Lorsch
10. Netze BW GmbH – Leitungsauskunft Region Baden-Franken, Öhringen
11. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
12. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
13. Telia Carrier Germany GmbH, Frankfurt am Main
14. terranets bw GmbH,65 Stuttgart
15. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
16. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
17. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund
18. Wirtschafts- & Verkehrsverein Lampertheim e.V. - c/o edinger Fachmarkt, Lampertheim
19. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH), Wettenberg
20. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
21. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
22. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
23. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
24. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
25. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
26. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
27. Stadtverwaltung Bürstadt – Bauamt, Bürstadt
28. Stadtverwaltung Hemsbach - Fachbereich 2 – Bauverwaltung, Hemsbach
29. Stadtverwaltung Heppenheim - Bauen und Umwelt, Heppenheim

30. Stadtverwaltung Lorsch - Bauen und Umwelt, Lorsch
31. Stadtverwaltung Viernheim - Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Viernheim

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber **keine Anregungen oder Bedenken** vorgebracht:

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über eigenes Online-Portal) Ergebnis der Anfrage vom 20.12.2022 Aktenzeichen: #20221220-0166	Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Ihre Anfrage "Lampertheim - FNP-Änd. + Vorhabenbezogener B-Plan "Badesee" in Lampertheim" (009.005 / AV : 20221220-0166) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt. Zuständige Teilnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Netze BW GmbH	**<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahmen nebenstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Es werden hierin keine abwägungsrelevanten Einwendungen oder Hinweise vorgebracht. Daher ergeben sich aus den Stellungnahmen auch keine Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung oder an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auch sonstige Änderungen oder Ergänzungen an den Verfahrensunterlagen folgen daraus nicht.
Deutsche Telekom Netzproduktion AG - TI NL Mitte PTI 12, Bauleitplanung, Bad Kreuznach Stellungnahme vom 10.01.2023 Aktenzeichen: ohne	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	**<u>Beschluss:</u>** **Die Stellungnahmen nebenstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.**

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (Anfrage über BIL-Portal) Stellungnahme vom 28.12.2022 Aktenzeichen: 99.99.99.000.01148.21	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BILOnlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	- Fortsetzung (Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss siehe oben) -
Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt Stellungnahme vom 19.01.2023 Aktenzeichen: GB B - RO	vielen Dank, dass wir zu den Planungen Stellung nehmen dürfen. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt Stellungnahme vom 17.01.2023 Aktenzeichen: A III.3 Da 19-2023	gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 13 Punkt D.2 der Textlichen Festsetzung und Seite 10 Punkt I.1.8 der Begründung). **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**	
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim Stellungnahme vom 19.01.2023 Aktenzeichen: 10.71.La	wir bedanken uns für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren. Mit den Bauleitplanungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs einer Badeanstalt in Lampertheim geschaffen werden. Wir haben Ihre Planungen aus Sicht der Flächennutzungsplanung für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim geprüft. Belange des Nachbarschaftsverbandes werden durch die Planungen nicht berührt.	
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel Stellungnahme vom 09.01.2023 Aktenzeichen: EG-31031	vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein, Mannheim Stellungnahme vom 22.12.2022 Aktenzeichen: 3807S-213.02-303-Rh/68 2021 /06	die mir am 19.12.2022 per Mail zugesandte Information zu den o.g. Bauleitplanverfahren habe ich auf die mir zu berücksichtigenden Belange geprüft. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass strom- und schifffahrtspolizeiliche Belange nicht betroffen sind.	

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Gemeinschaftsstellungnahme folgender Naturschutzverbände: – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - BUND-Ortsgruppe Lampertheim – Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar Stellungnahme vom 16.01.2023 Aktenzeichen: ohne	Die vorliegende Stellungnahme erfolgt im Auftrag der beiden anerkannten Naturschutzverbände "Bund für Umwelt und Naturschutz" (BUND) und "Naturschutzbund" (NABU) beide Landesverband Hessen. Wir danken Ihnen für die Zusendung der sehr umfangreichen Unterlagen zu dem o.a. Bauleitverfahren. Die Darstellung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Tier und Pflanzenwelt und besonders die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind sehr ausführlich und mehr als ausreichend, so dass wir auf eigene Vorschläge verzichten. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.	
Gemeindeverwaltung Biblis – Bauamt, Biblis Stellungnahme vom 21.12.2022 Aktenzeichen: 600-20 Wi	durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Badesee" sowie durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 - 00 „Badesee", Lampertheim, werden Belange der Gemeinde Biblis nicht berührt. Insofern bestehen hier keine Einwände.	
Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim - Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt, Bobenheim-Roxheim Stellungnahme vom 03.01.2023 Aktenzeichen: ohne	von Seiten der Gemeinde Bobenheim-Roxheim bestehen keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegten Planungen zu dem im Betreff genannte Flächennutzungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
Stadtverwaltung Mannheim - Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, Mannheim Stellungnahme vom 09.01.2023 Aktenzeichen: 61.1.1 / 51.10.21.63	die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in die jeweiligen Planverfahren einbringen.	

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Stadtverwaltung Worms - Abteilung 6.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht, Worms Stellungnahme vom 04.01.2023 Aktenzeichen: ohne	wir bedanken uns für die Information und Beteiligung in den o.g. Bauleitplanverfahren, durch die Planungsrecht für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee, Frei- und Hallenbad sowie für einen neuen Wohnmobilstellplatz am Altrhein geschaffen werden soll. Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen weiterhin nicht betroffen.	

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **Anregungen oder Bedenken** vorgebracht (Hinweis: Namen und sonstige persönliche Daten sind in der nachfolgenden Wiedergabe der Stellungnahmen aus Datenschutzgründen anonymisiert; sofern zum Verständnis der Stellungnahme eine räumliche Zuordnung erforderlich ist, wird diese in der Stellungnahme der Verwaltung erläutert):

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 20.01.2023 Aktenzeichen: TÖB-2021-2876 und FNP-2021-2909	wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu den überarbeiteten Planentwürfen und für die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Fachbeiträgen der beteiligten Abteilungen unseres Hauses. Die Anregungen der Fachstellen unseres Hauses haben teilweise zur inhaltlichen Änderung des Entwurfes geführt. Zu den nun vorliegenden Entwürfen nehmen wir wie folgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung: **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** Zur Änderung des Flächennutzungsplans Im Entwurf der Planzeichnung ist das Symbol "S Minigolf" mit dem Gebäudebestand des westlichen SO1-Bereiches "Schwimmbad + Vereine" des Bebauungsplans verbunden und nicht mit dem SO2-Bereich "Minigolf". Wir bitten um entsprechende Korrektur und empfehlen, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine zeichnerische Abgrenzung der verschiedenen S-Bereiche "Bäder- und Freizeitanlagen", "Minigolf" und "Wohnmobilstellplatz" vorzunehmen. Zum Bebauungsplan In die Festsetzung A.3. wurde der 2. Absatz neu aufgenommen. Diese setzt in Satz 2 fest, dass begrünte Flächen, wie z. B. Liegewiesen und Gehölzflächen, nicht in die GRZ miteinzurechnen sind. In der Begründung wird diese Festsetzung nicht näher erläutert. Da Liegewiesen und Gehölzflächen keine baulichen Anlagen darstellen, sind deren Grundflächen nicht in die GRZ einzurechnen. Ebenso wenig nehmen die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen am Baugrundstück teil, so	**Stellungnahme der Verwaltung:** **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** Zur Änderung des Flächennutzungsplanes Der Anregung zur Verbindung des Symbols „S Minigolf“ mit der korrekten Fläche wird gefolgt und die Korrektur in der Zeichnung entsprechend vorgenommen. Es handelt sich hierbei um eine rein redaktionelle Anpassung und keine Änderung der Planung. Auf Ebene des nicht parzellenscharfen FNP erscheint eine punktgenaue Zuordnung der Symbole bzw. die Abgrenzung der verschiedenen Bereiche nicht erforderlich. Zum Bebauungsplan Der letzte Satz in Abs. 2 der Textfestsetzung A3 dient der Klarstellung und stellt nur einen Hinweis dar, den der Landkreis in seiner Stellungnahme auch folgerichtig bestätigt. Im Sinne der Klarstellung wird der Hinweis entsprechend kenntlich gemacht.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	dass diese Flächen keine Bemessungsgrundlage für die zulässige GRZ sind. Sollte es sich aufgrund der Ausführung einer Liege"wiese" nicht mehr um eine Wiese, sondern um eine bauliche Anlage handeln, ist deren Grundfläche wiederum in die GRZ einzurechnen. § 19 Abs. 4 BauNVO bietet für eine "gänzliche Nichtanrechnung" baulicher Anlagen keine Ermächtigungsgrundlage (vergl. BeckOK BauNVO Schönbroicher/Held zu § 19, Rn 39). Wir regen daher an, den letzten Satz der Festsetzung A.3. zu präzisieren oder entfallen zu lassen.	Innerhalb der Nutzung „Liegewiese“ sind keine besonderen baulichen Anlagen vorgesehen. Der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechende Nutzungen und auch bauliche Anlagen sind im Übrigen zulässig.
	Untere Wasserbehörde Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken, da voraussichtlich eine ordnungsgemäße Erschließung nicht sichergestellt ist.	**Untere Wasserbehörde** Die vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die nicht sichergestellte ordnungsgemäße Erschließung sind nicht nachzuvollziehen, zumal es sich bei den baulichen Anlagen und Nutzflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs um bereits vollständig erschlossene Flächen handelt. Im Übrigen hatte die Untere Wasserbehörde zu den auch im Vorentwurf bereits enthaltenen Festsetzungen, insbesondere zur Niederschlagwasserversickerung keine Bedenken vorgebracht.
	<u>Niederschlagswasser</u> Wir bitten darum, den Text unter I.1.10.4 der Begründung wie folgt zu ergänzen: Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 90,40 m ü NN 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 Aussage zum Grundwasserstand unter II.2.5 des Umweltberichts kann nicht für die Planung herangezogen werden, da an den Messstellen 544194, 544101 und 544238 deutlich höhere Grundwasserstände gemessen werden und diese unberücksichtigt geblieben sind.	<u>Niederschlagswasser</u> Die Hinweise zum Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in den Texthinweisen, sowie der Begründung ergänzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aussagen zum Grundwasserstand im Umweltbericht nicht zur Planung herangezogen werden können. Die entsprechenden Stellen werden korrigiert bzw. ersetzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Hinweis: Der Bebauungsplan enthält zu der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers keine Alternative. Auch wurden keine Baugrunduntersuchung durchgeführt die nachweist, dass eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Wenn also eine Versickerungsanlage gemäß a. a. R. d. T. auf Grund der Bodenverhältnisse und Grundwasserabstände nicht errichtet werden kann, ist das Baugebiet nicht ordnungsgemäß erschlossen.	Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen bereits eine genehmigte Entwässerungseinrichtung aufweisen. Weiterhin kann das insbesondere auf kleineren Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufgefangen und genutzt und im Übrigen über die belebte Bodenzone versickert werden. Der See ist durch Auskiesung entstanden und in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen vorbehaltsgebiete für den oberflächennahen Rohstoffabbau. Weiterhin sind die sandigen Bodenverhältnisse vor Ort auch aus den bisherigen Baumaßnahmen bekannt, so dass es zum Nachweis der Bodeneignung für eine Versickerung keiner Bodenerkundung bedurfte. An der grundsätzlichen Eignung des Untergrunds zur Versickerung besteht kein Zweifel. Der Wasserstand der Seefläche entspricht dem Grundwasserstand. Hier besteht zu den baulich genutzten Flächen eine erheblichen Höhendifferenz. Die Stadt geht daher davon aus, dass ein ausreichender Flurabstand zum mittleren Hochwasserstand des Grundwassers eingehalten wird. Der Flurabstand kann im Übrigen soweit aus wasserrechtlicher Sicht erforderlich ggf. auch durch Auffüllungen im Bereich von Versickerungsanlagen hergestellt werden, so dass auch dieser Aspekt in der Objektplanung unabhängig von den bereits genehmigten Entwässerungseinrichtungen lösbar ist.
	<u>Bodenschutz</u> Wir bitten darum, die unter D.3. Textliche Festsetzungen sowie unter I.1.10.7 eingefügte Tabelle wie folgt zu ersetzen: Für das Ein- und Aufbringen von externem Material 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 m üNN im **nicht überbauten Bereich**, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2)] eingebaut werden.	<u>Bodenschutz</u> Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Angaben in der Begründung sowie den Texthinweisen ergänzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	• **Oberhalb** von 91,40 m üNN 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 m üNN 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. Sep. 2018. <u>Geothermie</u> 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. **Gefahrenabwehr – Brandschutz** Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung. <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum baulichen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u>	<u>Geothermie</u> Der Hinweis auf die entsprechenden Anforderungen werden in den Texthinweisen und der Begründung entsprechend korrigiert. **Gefahrenabwehr – Brandschutz**

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> ➢ Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 10) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. ➢ Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 HBKG). <u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zitierte Rechtsquellen</u> - Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 - Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) - vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3	<u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> In den Texten des Bebauungsplanes sind bereits Angaben zur Löschwassermenge vorhanden, diese werden entsprechend der hier getroffenen Aussagen ergänzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	- Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Untere Bauaufsicht, Denkmalschutz, Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaft** und **Grundsatz & Kreisentwicklung** werden zu den überarbeiteten Entwürfen keine Belange oder Anregungen vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche Unteren Bauaufsicht, Denkmalschutz, Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaft und Grundsatz und Kreisentwicklung keine Belange oder Anregungen vorgebracht werden. **Beschluss:** Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen in der Planung. Die Texthinweise und die Begründung werden entsprechend der Hinweise korrigiert und ergänzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
EWR Netz GmbH, Alzey Stellungnahme vom 19.12.2023 Aktenzeichen: AEXT2200436/01	vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben. Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung. Im oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben. 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 nachstehenden 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.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Schon zum Vorentwurf wurde durch die EWR Netz GmbH eine Stellungnahme mit nahezu identischem Inhalt abgegeben und die Hinweise und Anregungen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zum Entwurf hin ergänzt. Die vorliegenden Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anlagen des EWR sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, an dem keine planungsbedingten Veränderungen vorgesehen sind. Die Hinweise bezüglich des erforderlichen Umgangs mit den Leitungen der EWR Netz GmbH bei Näherung zu diesen wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Schutzstreifen und Mindestabstände wurden bereits zum Entwurf in den Texten des Bebauungsplanes ergänzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.	Eine Gefährdung bestehender versorgungsanlagen ist infolge der Planung nicht zu erkennen und auch nicht zu erwarten. Entsprechende Hinweise auf die grundsätzlich erforderlichen Leitungsabstände bei Baumpflanzungen wurden bereits zur Entwurfsplanung im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.
	Beigefügte Pläne: / Mindestabstand / lichter Abstand / Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte Niederspannungskabelplan: 0,2 m Straßenbeleuchtungskabelplan: 0,2 m Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel: 0,2 m Mittelspannungsfreileitungsplan: 10 m Gas- und Wasserbestandsplan 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	
	Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben. Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.	Das Erfordernis der Einweisung in den Leitungsbestand ist den Baufirmen bekannt. Nachdem im öffentlichen Raum keine Veränderungen vorgesehen sind, ist keine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Belangen der EWR-Leitungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden. Die o.g. Auszüge aus den Bestandsplänen (Leitungsauskunft) können in der Verfahrensakte eingesehen werden.	**Beschluss:** Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Polizeipräsidium Südhessen – Abt. Einsatz, Stabsbereich – E 4, Darmstadt Stellungnahme vom 23.12.2022 Aktenzeichen: 22 k 08 99	zur Änderung des B-Planes und des FNP bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken. Da hier nur die planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Badeanstalt geschaffen werden soll, haben wir zum momentanen Zeitpunkt keine Beiträge für eine Stellungnahme. Einbrüche in Pkws, aufgebrochene Spinde, Gewalttaten in Freibädern und an Badestellen sind jeden Sommer aufs Neue ein Thema. Angezeigt werden vor allem Diebstähle, Körperverletzungen, aber auch Sexualdelikte wie sexuelle Belästigungen. Bei der konkreten Ausgestaltung von Bestandsgebäuden die umfänglich saniert werden, also in der vorhabenbezogenen Bauplanung/ Projektierung, sehen wir daher viele Themen, die wir gerne mit Hinweisen zur Gelände- und Gebäudesicherung kostenlos, neutral und unverbindlich begleiten. Ich möchten Sie daher darum bitten, meine Erreichbarkeiten an die Kommune / das Entwicklungsbüro, das mit der Erschließung beauftragt sein wird, weiterzuleiten.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise des Polizeipräsidiums Hessen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend an die Betroffenen weitergegeben. **Beschluss:** Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Südhessen wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen in der Planung.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 17.01.2023 Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/25-2021/2	nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung. **A. Beabsichtigte Planung** Das ursprüngliche Verfahren „Badesee und Wohnmobilstellplätze Altrhein“ wurde in zwei getrennte Bauleitplanverfahren aufgeteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesee“ beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebes als Badesee sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim stellt den Geltungsbereich überwiegend als „Grünflächen, Bestand“ mit Zweckbestimmung „Freibad“ / „Hallenbad“ dar. **B. Stellungnahme** **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr** Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: **1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen** Die vorgesehene Fläche liegt teilweise innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und rund um die Wasserfläche des Badesees in einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Zielsetzung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 steht	**<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>** **A. Beabsichtigte Planung** Die Ausführungen zur beabsichtigten Planung sind zutreffend. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen und,

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	der beabsichtigten Ausweisung von einzelnen Sondergebieten rund um den Badesee nicht entgegen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	dass der Ausweisung der Sondergebiete rund um den Badesee nichts entgegen steht.
	II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	**Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt**
	1. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:	**Bodenschutz**
	a. Nachsorgender Bodenschutz 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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.	**Nachsorgender Bodenschutz** Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlicher Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vorliegen. Der Hinweis wird in den Texthinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt
	Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Dezernates 41.5 in den Planunterlagen hinreichend berücksichtigt sind.
	b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 25.10.2022) zum Bebauungsplan Nr. 094-00 „Badesee“ hinreichend betrachtet.	**Vorsorgender Bodenschutz** Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der vorliegenden Planung hinreichend betrachtet werden.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	2. Dezernat IV/Da 41.6 – Staatlicher Wasserbau Gegen die von der Stadt Lampertheim angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Dezernates IV/Da 41.6 – Staatlicher Wasserbau keine Bedenken, da alle in meiner Stellungnahme vom 22. Juli 2021 vorgebrachten Anmerkungen berücksichtigt worden sind.	**Staatlicher Wasserbau** Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernates IV/Da 41.6 – Staatlicher Wasserbau keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
	3. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung</u>: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe</u>: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus</u>: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.** Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung</u>: Südlich des Plangebiets, direkt jenseits des Weidwegs, weist der RPS/RegFNP ein kleines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) auf das Plangebiet zu erwarten.	**Bergaufsicht** Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich südlich des Plangebietes ein kleines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand befindet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Falle eines Abbaus entsprechende Auswirkungen zu erwarten sind.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung befinden und, dass das Gebiet von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.
	4. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird zu o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen. Die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie zu dem Vogelschutzgebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ und dem FFH-Gebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ durch das Ingenieurbüro „Büro für Umweltplanung“, Rimbach, Oktober 2022, sind plausibel. Demnach liegt das Vorhaben in ausreichender Entfernung zu den Schutzgebieten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Die Vorschriften des § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen. Der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dargestellte Teilbereich B ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht mehr enthalten.	**Naturschutz (Planungen und Verfahren)** Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie plausibel sind und erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorschriften des § 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Aussage über den nicht mehr enthaltenen Teilbereich B ist zutreffend.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		Beschluss: Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen in der Planung. Texthinweise und Begründung werden um die entsprechenden Angaben ergänzt.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim Stellungnahme vom 27.12.2022 Aktenzeichen: ohne	bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Lampertheim möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen: In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert. Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RASt 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RASt 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern. Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 ➔2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RASt 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16) Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die der Erschließung der vorliegend geplanten Flächen dienenden Erschließungsstraßen bestehen bereits. Eine ergänzende Herstellung neuer Straßenflächen ist nicht vorgesehen. Die Müllsammelgefäße sind am Tag der Abholung an den bestehenden Straßen an geeigneter Stelle bereitzustellen. Veränderungen der Fahrwege der Müllentsorgung ergeben sich somit nicht. Die der Gebietserschließung dienenden Straßen weisen für die Belange der Müllentsorgung ausreichende Querschnitte im Rahmen einer für die Müllentsorgung insgesamt günstigen Erschließungssituation auf. Im Bereich der Minigolf- und Tauchsportanlagen ist ein Wenden der Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich. Das Verbringen des Mülls dieser Freizeiteinrichtungen an einen geeigneten Sammelplatz ist jedoch zumutbar und kann auch künftig die Müllentsorgung sicherstellen. Der Aufwand zur Errichtung einer Wendefläche erscheint im Verhältnis zum geringen Müllaufkommen unangemessen und soll daher nicht erfolgen. **Beschluss:** Die Stellungnahme des ZAKB wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung, da die Belange bereits angemessen berücksichtigt sind.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
Private Stellungnahme 1 (Rechtsanwalt für Betreiber der Saranda-Beach-Bar) Stellungnahme vom 02.02.20223 Aktenzeichen: 86/21-BA-EMC	in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich die Vertretung der rechtlichen Interessen von [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt] sowie der S.A.W.I. Management GmbH, jeweils in der Bensheimer Str. 5 in 68623 Lampertheim, an. Ordnungsgemäße Vollmachten anbei. Ich wende mich an Sie namens meiner Mandanten im Rahmen oben genannter Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplans. **1. Vorbemerkung** Meine Mandanten sind Pächter der Fläche des Bäderbetriebes, auf dem eine Strandbar betrieben wird, die Saranda-Beach Bar. Auf diesem Grundstück betreiben meine Mandanten einen Kiosk samt genannter Beach Bar seit dem 15.05.2018 aufgrund rechtsgültigen Pachtvertrags. Grundlage des Betriebes ist der rechtsgültige zivilrechtliche Pachtvertrag zwischen meiner Mandantin, der Sawi Management GmbH, und der Biedensandbäder Lampertheim GmbH vom 15.05.2018. Bei Bedarf und zum Nachweis kann dieser Pachtvertrag vorgelegt werden. Nach der Planungskonzeption und dem am 16.12.2022 gefassten Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim, soll nun das in der jetzigen Form betriebene Unternehmen meiner Mandanten nur noch als Rumpf erhalten bleiben dergestalt, dass der Kioskbetrieb in der Nutzung vom Bebauungsplan umfasst und erhalten sein soll, die Strandbar samt Aufschüttung jedoch als	**<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>** **Zu 1. Vorbemerkung** Der Pachtvertrag begründet noch kein Baurecht. Nach Kenntnisstand der Stadt liegt für die bereits erfolgten baulichen Maßnahmen und den Betrieb der Saranda-Beach-Bar bis heute keine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Bauaufsicht vor. Der bisherige Betrieb der Beach-Bar war demzufolge baurechtlich illegal. Der Pachtvertrag zwischen Biedensandbädern und Betreiber kann auch nicht in die Planungshoheit der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung einwirken oder diese in irgendeiner Weise einschränken. Der Pachtvertrag ist im Übrigen zeitlich befristet und läuft in wenigen Jahren aus. Der Bebauungsplan soll hingegen die Nutzung der Biedensandbäder langfristig sichern und die weitere Entwicklung des Freizeitbades ermöglichen. Die Stadt hat neben den Interessen des Pächters vor allem auch die Belange der in der Umgebung der Biedensandbäder wohnenden Bevölkerung zu wahren. Hier kam es in der Zeit des Betriebes der Strandbar zu massiven Beschwerden über nächtlichen Lärm und andere Immissionen. Es ist im Rahmen einer gerechten Interessenabwägung daher zugunsten der Wohnbevölkerung zu entscheiden und der Betrieb des Kiosk

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	illegale Nutzung nicht genehmigungsfähig ist und die dort vorhandenen Bauten als Schwarzbau zu deklarieren wären.	auf ein immissionsschutzrechtlich vertretbares Maß zu begrenzen. Zu den Emissionen der Strandbarnutzung zählt auch der Zufahrt- und Parkverkehr, der in der Phase des Betriebs mengenmäßig und auch zeitlich völlig atypisch zur üblichen Bädernutzung war. Durch eine Kopplung der Öffnungszeiten des Kiosk an die der Bäderbetriebe sollen diese Emissionen von Kiosk und Bäderbetrieb wieder harmonisiert werden. Die erfolgte Erweiterung der Beach-Bar durch die Aufschüttung von Sand war bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und ist somit tatsächlich baurechtlich unzulässig und wurde illegal betrieben. Ein Rechtsanspruch auf Fortbestand einer illegalen Nutzung besteht nicht.
	Diese beabsichtigte Planänderung verstößt gegen schützenswerte Interessen meines Mandanten, die hiermit angegangen werden. Gegen den Beschluss in der derzeitigen Form wenden sich meine Mandanten, da der vorgesehene Beschluss meine Mandanten in deren Rechtsposition unzumutbar beeinträchtigt und in schützenswerten Rechten tangiert, Art. 14 GG.	Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes droht der Saranda-Beach-Bar aufgrund der illegal ausgeführten Erweiterungen und der Aufschüttung von Sand ein bauaufsichtliches Betriebsverbot sowie eine durch die Bauaufsicht auszusprechende Rückbauverpflichtung. Der Bebauungsplan ermöglicht hingegen einen Betrieb der Bar im Rahmen der Festsetzungen der Planung. Ein grundsätzlicher Widerstand gegen den Planaufstellungsbeschluss oder den jetzt anstehenden Satzungsbeschluss ist insofern nicht nachvollziehbar. Schützenswerte Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert, da diese Rechte zumindest hinsichtlich des Planungsrechts noch nie bestanden. Ob ggf. aus dem Pachtvertrag Rechte der Mandantschaft abzuleiten sind, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären
	Es darf zunächst umfassend Bezug genommen und verwiesen werden auf das bereits an die Stadt Lampertheim verschickte Schreiben vom 23.07.2021, in welchem die Vorgeschichte umfassend und Einwendungen gegen den damaligen Entwurf vorgebracht wurden. Auf Wiederholungen aus dem Sachverhalt und der Vorgeschichte wird verzichtet. Das Schreiben wird nochmals als **Anlage 1** beigefügt.	Zur Stellungnahme vom 23.07.2021 wurde im Rahmen der Behandlung des Vorentwurfes durch die Verwaltung Stellung genommen und ein entsprechender Beschluss gefasst, eine erneute fachliche Stellungnahme oder Beschlussfassung zu den dort enthaltenen Äußerungen wird nicht als erforderlich gesehen, da sich die Beurteilungsgrundlage zwischenzeitlich nicht geändert hat.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	2. Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan In dem Bebauungsplan wird v.a. als Hauptargument der Einschränkung der Tätigkeit meiner Mandanten angeführt, dass um die nächtlichen Immissionen durch die im Pachtverhältnis illegal errichteten baulichen Anlagen der Strandbar zu minimieren, diese nach der politischen Meinungsbildung der Stadt entsprechend der durch diesen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zurückzubauen sind. 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 nach Auffassung der Stadt weiterhin betrieben werden. Hauptargument sind somit Gründe des Immissionsschutzes. Hiergegen werden Einwände erhoben. Immissionsschutz wurde auch schon in der damaligen Stellungnahme vorgebracht, jedoch i.E. von der Stadt abgelehnt, siehe **Anlage 1**.	**Zu 2. Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan** Die Darstellung der Inhalte der Begründung sind zutreffend. Eine erneute Beurteilung der Stellungnahme zum Vorentwurf wird als nicht erforderlich gesehen.
	3. Einwendungen meiner Mandanten Der angegriffene Bebauungsplan leidet an einem nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Dieses als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbstständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange müssen in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 2 Rdnr. 5 m.w.N.). Insofern sind die Belange meiner Mandanten bei der finalen Entscheidung nicht berücksichtigt worden. Die in der Begründung maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Gründe sind nicht geeignet, den bisherigen Betrieb meiner Mandanten nur noch als Rumpf erhalten zu lassen.	**Zu 3. Einwendungen der Mandanten** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle in der Planung zu berücksichtigenden Belange, insbesondere auch die der Mandantschaft in die Abwägungsentscheidung der Stadt einbezogen. Zu den Belangen des Immissionsschutzes, die seitens der Stadt nicht zu Lasten des Schutzanspruchs der Nachbarschaft und zugunsten eines Gewerbebetriebs abgewogen werden können, liegt eine gutachterliche Bewertung vor. In dieser sind Grenzen für den Betrieb der Beach-Bar aufgezeigt, die insbesondere auch die Lautstärke der dort gespielten Musik betreffen. Hier hat sich die Mandantschaft in der Vergangenheit nicht einsichtig gezeigt und mit deutlich zu vielen Gästen und deutlich zu lauter Musik gefeiert. Die Stadt geht davon aus, mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Belange des Immissionsschutzes angemessen berücksichtigt zu haben. Weiterhin ist es Ziel der kommunalen Planung, den

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		Charakter des Badebetriebs wieder im Sinne eines Familienbades zurückzuentwickeln. Der Betrieb der Beach-Bar stört in der seitherigen und bauordnungsrechtlich ungenehmigten Form diesen Charakter eines Familienbades erheblich.
	So gab es bereits in dem Vorentwurf zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Betriebs der Strandbar vom 20. April 2021. In dem finalen Beschluss ist dieser Bericht jedoch nicht aufgeführt. Das wurde bereits im Jahr 2021 kritisiert. Hierauf wurde durch die Stadt mit umfangreicher Begründung vom 20.12.2022 angeführt, dass die schalltechnische Untersuchung die Aufgabe hatte zu klären, ob die Beach-Bar unter dem Aspekt des Schallschutzes zulässig sein kann. Nachdem die Nutzung auch aus anderen Gründen nicht von städtischer Seite gewünscht war (und ist) erübrigte sich die Einbeziehung des Schallgutachtens in die Verfahrensunterlagen aus Sicht der Stadt.	Die hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung vorgebrachten Bedenken wurden bereits in der Beschlussfassung zur letzten Stellungnahme zurückgewiesen. Zum einen ist die Schalluntersuchung als Anlage zur Stellungnahme der Mandantschaft vollinhaltlich in die Abwägungsentscheidung einbezogen worden, zum anderen gelten die in der seinerzeitigen Abwägungsentscheidung dargelegten Gründe für die städtische Entscheidung unverändert auch aus aktueller Sicht.
	Weiter wird dahin angeführt, dass sich aus den Ergebnissen des Gutachtens erkennen lasse, dass es eine Obergrenze der zulässigen Besucherzahl geben würde, bei deren Überschreitung wesentliche Immissionskonflikte zu befürchten seien. Eine wirksame Kontrolle dieser Besucherzahl sei für die Stadt nicht möglich. Auch die Festsetzung einer maximalen Besucheranzahl sei durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nicht abgedeckt und wäre daher unzulässig. Es bestehe somit ein latentes Risiko für die Überschreitung zulässiger Immissionsgrenzwerte. Das Hauptproblem werde weiter in den Musikveranstaltungen gesehen. Zum einen sind bei diesen Veranstaltungen ggf. mehr als 300 Personen anwesend, zum anderen werde der zulässige Lärmpegel der Musikanlage hier regelmäßig und deutlich überschritten. Durch die Veranstaltungen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte regelmäßig überschritten. Bei den Veranstaltungen, die um 22:00 Uhr enden, ist davon auszugehen, dass dann das zu diesem Zeitpunkt minimale Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen erheblich mehr als verdoppelt werde. Im Gegensatz zur Beach-Bar-Nutzung schließt das Schwimmbad	Die zusammenfassende Darstellung der Inhalte der Stellungnahme der Verwaltung ist zutreffend.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	bereits um 8:00 Uhr und verursache somit keinerlei Geräusche im Nachtzeitraum. Die Belange der Verkehrszunahme in Anwohnerstraßen seien nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel ab einer Verkehrszunahme von 200 Kfz/d abwägungsrelevant. Aufgrund einer Vielzahl von Beschwerden insbesondere nach jeder Musikveranstaltung sei belegt, dass hier nicht nur ein theoretisches Konfliktpotential besteht, sondern tatsächlich wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe und Wohnqualität regelmäßig auftreten. Daher will die Stadt eine selbständige Gastronomienutzung nur in einem Üblichen und der Zweckbestimmung des Schwimmbades entsprechenden Umfang zulassen. Dies durch eine Kopplung an die Öffnungszeiten des Schwimmbades und deutliche Begrenzung des baurechtliche zulässigen Bebauungsumfanges. Diese Gründe und Darstellungen werden angegriffen wie folgt: **3.1.** Zunächst wird klar in den Begründungen dargestellt, dass der Betrieb aus anderen Gründen nicht erwünscht ist von Seiten der Stadt. Hieraus wird ersichtlich, dass mit allen politischen Mitteln versucht wurde und wird, den Betrieb meiner Mandanten zu unterbinden. Daher werden jegliche Argumente vorgeführt, ob sachliche Natur oder nicht, um eine Fortführung des Betriebes zu untersagen. Dies war bereits in der politischen Diskussion sichtbar. Innerhalb der Meinungsbildung und Faktensammlung wurden nicht ein einziges Mal meine Mandanten angehört, angeschrieben oder zu den Ausschüssen eingeladen, um eine vorab mögliche Lösung zu finden und besprechen zu können. Es entsteht der bewusste Eindruck meiner Mandanten, dass man diese los haben möchte und um jeden Fall den wirtschaftlichen Betrieb der Beach-Bar verhindern will. Damit stehen aber nicht sachliche Gründe im Vordergrund, sondern andere Beweggründe, die nun um die Thematik Nachbarschutz und Immissionen umhergebaut wurden.	Die Aussage, dass die Fortführung des Betriebes untersagt wird, ist nicht korrekt. Im Rahmen des Bebauungsplans kann eine Nutzung nicht untersagt werden. Die bestehende Nutzung der Beach bar wurde ohne bauaufsichtliche Genehmigung und ohne planungsrechtliche Grundlage aufgenommen und seither nicht eingestellt. Für die Untersagung der Nutzung ist die Bauaufsicht zuständig und nicht die Stadt. Die in der Begründung genannten Gründe für eine angemessene Größe und eine angemessene Betriebszeit der Beach-Bar werden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf entsprechender Abwägungsgrundlage getroffen. Dies ist aus der Position einer ungenehmigten illegalen Nutzung heraus auch nicht zu beanstanden. Der Betrieb der Saranda-Beachbar wurde von vorneherein zeitlich begrenzt vorgesehen. Der hierzu abgeschlossene Pachtvertrag hat eine relativ kurze Laufzeit. Über eine Verlängerung dieses Pachtvertrags ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Dies erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ein Kiosk-Betrieb ist im betreffenden Plangebiet auch weiterhin zulässig. Ob dieser Betrieb für die Mandant-

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		schaft noch wirtschaftlich ist, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht beurteilt werden. Die Stadt geht aber davon aus, dass ein wirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich möglich bleibt. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Planung auf nachvollziehbarer Grundlage in der Form der Entwurfsplanung beschlossen. Die betreffenden Argumente bzw. Sachverhalte werden in der Begründung entsprechend dargelegt. Die seitens des Pächters ohne bauaufsichtliche Genehmigung seit Juni 2020 betriebene gastronomische Nutzung führt insbesondere bei Veranstaltungen mit lauter Musik zu erheblichen Beeinträchtigungen von Seiten umliegender Anwohner. Diese bei der Stadt schon zu Beginn der Nutzungsaufnahme eingegangenen Beschwerden sind Grundlage für die Ablehnende Haltung der Stadtverordneten gegenüber der gewünschten und illegal betriebenen Nutzung. Der Hauptgrund liegt aber darin begründet, dass die Biedensandbäder als Freizeitangebot für Familien vorgesehen sind und von dieser Nutzergruppe auch in der Vergangenheit stark nachgefragt wurden. Die Nutzung der Beach-Bar mit überwiegend alkoholischem Getränkeangebot sowie dem Angebot an Shisha-Pfeifen ist einer Nutzung durch Familien mit Kindern sehr abträglich. Zunehmende Beschwerden aus dem Bereich dieser Nutzergruppe, die im öffentlichen Interesse die Hauptzielgruppe der Stadt darstellt, führen zu einer ablehnenden Position der Stadtverordnetenversammlung. Dies stellt keine Missbilligung des Geschäftsmodells dar, sondern belegt, dass der Standort für dieses Geschäftsmodell der falsche ist. Die Nutzung lässt sich mit den Planungszielen der Stadt zugunsten eines familienfreundlichen Bäderbetriebs nicht vereinbaren. Entsprechende Hinweise der Stadt und der Biedensandbäder wurden durch den Pächter bislang nicht berücksichtigt.
	3.2. Ferner wurde bereits in der vorhergehenden Stellungnahme auf das im Vorfeld eingeholte Immissionsgutachten Bezug genommen. Nach Auffassung der Stadt gebe es eine Obergrenze für zulässige Besucheranzahlen und die Stadt führt weiter aus, dass eine wirksame Kontrolle nicht möglich sei und mit erheblichen Belästigungen zu befürchten sei.	Die im Gutachten benannte und unbedenkliche 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

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Diese Argumentation mangelt jedoch daran, dass dies in dem Gutachten anderweitig erwähnt wird.	unzulässig. Sie sind es auch aus Gründen des Immissionsschutzes. Durch die Veranstaltungen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte regelmäßig überschritten. Auch die Zahl der Besucher hat Einfluss auf die Lautstärke und insbesondere auf die durch das Vorhaben verursachten Emissionen im An- und Abreiseverkehr.
	Zum einen wird kritisiert, dass keine konkrete Bewertung einer solchen Veranstaltung unter realen Bedingungen in Auftrag gegeben worden ist. Es werden lediglich Hypothesen und Vermutungen angestellt, die jedoch nicht näher verifiziert worden sind. So genügt allein die mögliche Belastung nicht, wenn dies nicht durch entsprechende fachtechnische Gutachten mit nachweisbaren Werten bewiesen worden ist. Sofern die Stadt daher die Bedenken hat, dass mit weiteren Einschränkungen und Belastungen zu fürchten ist, hätte dieser Umstand weiter untersucht werden müssen. Gegenteiliges ist jedoch der Fall. Man hat ein weiteres Vorgehen durch Messungen nicht für notwendig erachtet, weil, wie bereits anderweitig angeführt wurde, der Betrieb ohnehin aus anderen Gründen nicht gewünscht ist und daher schon von vornherein abgelehnt werden sollte. Daher werden die hier in Ansatz gebrachten Werte und Beeinträchtigungen bestritten, solange keine nachweisbaren Werte vorhanden sind.	Die zahlreichen Beschwerdeanrufe bei der Stadt belegen, dass durch den Betrieb der Beach-Bar erhebliche Immissionskonflikte auftreten. Im Rahmen der späteren Baugenehmigung ist durch geeignete Auflagen dafür Sorge zu tragen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den umliegenden Wohnhäusern durch die Nutzung eingehalten werden. Dies wird die Stadt im Rahmen ihrer Stellungnahme zu einem eventuellen Baugesuch entsprechend einfordern. Der Bebauungsplan setzt im Übrigen keine Begrenzung der zulässigen Besucherzahl fest, da es hierfür in § 9 Abs. 1 BauGB auch keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Auch eine Begrenzung der Betriebszeiten ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Insofern war auf Ebene des Bebauungsplans auch kein diesbezüglicher Nachweis zu führen.
	3.3. Weiterhin werde als Hauptrisiko das Betreiben von Musikveranstaltungen genannt. Dass dieses Argument nicht greifen kann, zeigt schon der Umstand, dass selbst von Seiten der Stadt im Jahr drei Großveranstaltungen stattfinden am See mit einer entsprechenden Lautstärke und Teilnehmerzahl. Es entspricht willkürlicher Behandlung und ist sachlich nicht gerechtfertigt, dass für solche städtischen Großveranstaltungen eine Ausnahme gemacht wird und mögliche Belästigungen nicht weiter hinterfragt werden, jedoch für den Betrieb meiner Mandanten dies als wesentliche Belastung der Wohnbevölkerung angeführt wird. Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum für diese Veranstaltungen andere Regeln gelten als für den privatwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten.	Öffentliche Veranstaltungen werden als seltene Ereignisse im Sinne der Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen betrachtet. Bei regelmäßigem Betrieb einer Beach-Bar kann nicht von seltenen Ereignissen gesprochen werden. Im Rahmen der durch die Pächter geplanten Nutzung ist eine Regelmäßigkeit an Musikveranstaltungen und Störung der Nachbarn zu erwarten. Insofern bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes schon deutliche Unterschiede. Weiterhin regelt der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit oder das Verbot von kommunalen Großveranstaltungen. Die hier vorgebrachte Argumentation ist daher haltlos und steht in keinem Zusammenhang zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	3.4. Nicht nachvollziehbar ist auch, weshalb nicht der Versuch unternommen wurde, durch Auflagen, die an meine Mandanten hätten gestellt werden können, zumindest auch im Testbetrieb, sodass man hieraus auf diese Ergebnisse folgt basierend weiter verfährt und entscheidet. Nichts ist jedoch in der Richtung veranlasst worden. Man hat von vornherein Argumente gegen den Betrieb meiner Mandanten angeführt und wollte dies per se verweigert haben. Sachliche Argumentationen sind nicht in die Erwägung eingegangen. Es fehlt vollkommen eine Abwägung dahingehend, dass man verschiedene Möglichkeiten eruiert, um die beiderseitigen Interessen, sprich meiner Mandanten als auch der Stadt und der dort wohnenden Anwohner, in Einklang zu bringen. Dies wurde nie ernsthaft in Erwägung gezogen und auch nach den Einwendungen ist dies nicht näher diskutiert worden. Wie bereits angeführt, wurden meine Mandanten nie angesprochen oder wurde versucht, ein gütliches Gespräch zu finden.	Gemäß Pachtvertrag sind die Öffnungszeit der Beachbar derzeit auf einen Betrieb bis maximal 22 Uhr eingeschränkt. An diese Auflage wurde sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Lampertheim nicht gehalten. Es liegen der Polizei und der Stadt Beschwerden wegen Lärm nach 22 Uhr vor. Der Pachtvertrag ist weiterhin gültig und ein Betrieb der Beachbar im Rahmen dessen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Insofern ist auch die Kritik am Bebauungsplanverfahren nicht nachzuvollziehen, denn der Bebauungsplan schafft erstmals die Grundlage für eine Baugenehmigung der seitens der Mandantschaft gewünschten Nutzung. Die Belange des Immissionsschutzes sind in Zusammenhang mit dem Betrieb der Bar im konkreten Baugenehmigungsverfahren nicht von der Stadt sondern durch den Antragsteller und Betreiber zu ermitteln und nachzuweisen. Im Rahmen der anwaltlichen Stellungnahme werden hier die Tatsachen und Zuständigkeiten leider völlig verdreht.
	In einer E-Mail von Herrn Störmer vom 16.09.2021, dem Bürgermeister der Stadt Lampertheim, teilte er vielmehr mit: *„Da die S.A.W.I. Management GmbH aktuell über ihre anwaltliche Vertretung durch Öffentlichkeitsarbeit und entsprechende Eingaben in das Bebauungsplanverfahren kommuniziert, sehen wir im Augenblick keine Möglichkeit mit Ihnen in einen direkten Austausch zu gehen. Das Mittel der Wahl Ihrer Auftraggeberin scheint leider jenes zwischen ihrer anwaltlichen Vertretung und unserem Hause zu sein.* *Wünschenswert wäre, da bin ich ganz bei Ihnen, wenn wir direkt miteinander über eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung der Problematik sprechen könnten.* *Das erscheint uns eben dann möglich, wenn die rechtlichen Beziehungen zwischen Ihrer Auftraggeberin und uns geklärt sind.“*	Die zitierte Mail des Bürgermeisters steht in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Die Differenzen zwischen Stadt und Pächter der Beach-Bar betreffen das Pachtverhältnis und dessen sehr unterschiedliche Interpretation. Auf welchem Weg dort ein Ergebnis erzielt wird, hat für den Bebauungsplan und seine Festsetzungen keine Bewandtnis.
	Somit wurde hier explizit erwähnt, dass allein durch die Wahl meiner Mandantin mit zulässigen und ihr zustehenden Rechtsmitteln dies als Angriff gegen die Stadt gesehen wurde und man daher jegliche Kommunikation ausschloss. Darauf	Der Stadt ist es zunächst wichtig, eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, auf der aufbauend dann erstmals eine Baugenehmigung für die Beach-Bar beantragt werden kann. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens hält sich die Stadt

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	wurde umgehend von hiesiger Seite geantwortet, aber eine weitere Antwort kam nicht mehr. Den E-Mailverkehr füge ich als **Anlage 2** bei.	an die Im BauGB vorgesehenen Kommunikation- und Beteiligungswege.
	Daraus ist ersichtlich, dass bewusst gegen meine Mandanten und somit in schädigender Art und Weise gehandelt wurde und es schon vorher fest stand, dass man den Betrieb nicht auf diese Art und Weise erlauben werde, egal wie sich meine Mandanten verhalten hätten. Es kann nicht wahrlich die Auffassung vertreten werden, dass bei einem Stillhalten meiner Mandanten die Stadt zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre, wie es der Bürgermeister betont.	Der Bebauungsplan wird erstmals Baurecht für den Pachtgegenstand schaffen. Der Bebauungsplan widerspricht auch nicht den Bestimmungen des Pachtvertrags. Die vom Pächter nicht beachteten Belange des Immissionsschutzes gelten jedoch auch ohne den Abschluss des Bauleitplanverfahrens seit Abschluss des Pachtvertrags und dass eine derart umfangreiche bauliche Veränderung einer Baugenehmigung bedarf, muss dem Pächter klar gewesen sein. Der Pächter tritt nicht das erste Mal in Erscheinung, sondern hat in Lampertheim und Umgebung bereits verschiedene Bauvorhaben auf Grundlage von Baugenehmigungen realisiert. Das anhaltend rechtswidrige Verhalten des Pächters bedingt die zwischenzeitlichen Differenzen und nicht das Verhalten der Stadt in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans.
	Im Übrigen entspricht dies auch nicht der Wahrheit, da durch viele Versuche vorher aber auch nach dieser E-Mail immer wieder die Stadt angeschrieben wurde und zu möglichen Terminen in kleiner Runde angefragt wurde. Dies wurde bewusst ignoriert. Dies stellt eine bewusste Blockade der Kommunikation dar. Hierin liegt ein Ermessensfehlgebraucht vor.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Verfahrensvorgaben des BauGB beachtet. Ohne dass dies rechtlich erforderlich war, wurde dem Pächter das Ergebnis der Beschlussfassung zu seinen Einwendungen schriftlich mitgeteilt. Welche Wege der Kommunikation außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Auseinandersetzungen zum Pachtvertrag gewählt werden, steht in keinem Zusammenhang zum Bauleitplanverfahren und ist hier daher nicht weiter von Relevanz, zumal die Stadtverordnetenversammlung über Inhalte des Bauleitplanverfahrens entscheidet, nicht die Verwaltung per se.
	3.5. Insofern liegt hier eindeutig ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB vor.	Nach Einschätzung der Stadt liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, denn die Stellungnahmen des Pächters wurden in vollem Umfang in die Abwägung eingestellt. Diese ist in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.
	Das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Es verleiht dem von einer Planung Betroffenen ein subjektives Recht darauf, dass seine	Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde zur Berücksichtigung der verschiedenen Belange in ihrer Entscheidung. Es verpflichtet die Gemeinde aber in keiner Weise, wie sie die verschiedenen Belange gewichtet. Die Abwägungsentscheidung muss nur gerecht sein und in den Verfahrensunterlagen

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Belange entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Meine Mandanten können sich somit darauf berufen, dass deren abwägungsrelevanten Belange fehlerhaft abgewogen worden sind. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass nicht jeder private Belang beachtlich ist, sondern nur ein solcher, der in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug hat. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund der angeblichen immissionsschutzrechtlichen Belange hier angeführt. Wie oben dargestellt, hat die Stadt dargelegt, dass es eine erhebliche Belastung für die Anwohner darstellen würde und die Stadt beruft sich auf eine Schwelle, die vom VGH Kassel aufgestellt worden sei.	entsprechend begründet und dokumentiert werden. Dies ist hier alles der Fall. Nachdem die Beach-Bar bis heute bauordnungsrechtlich ungenehmigt ist, kann die ausgeübte Nutzung weder auf den Bestandsschutz Anspruch erheben noch ein berechtigtes Interesse am Fortbestand als subjektives Recht geltend machen. Es dürfte unstrittig sein, dass die Belange des Immissionsschutzes abwägungserheblich sind. Auch das öffentliche Interesse an einem Fortbestand der Biedensandbäder als Familienbad hat erhebliches Gewicht in der kommunalen Abwägungsentscheidung. Die privaten Belange des Pächters wurden ebenfalls berücksichtigt und führen zur Zulassung einer Kiosk/Gastronomienutzung und Festsetzung einer überbaubaren Fläche im betreffenden Bereich. Der überwiegende Teil der bauordnungsrechtlich ungenehmigten Außenanlage der Beach-Bar liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Auch dort ist eine dem Badebetrieb dienende Nutzung in Zusammenhang mit der Beach-Bar möglich, jedoch aus Sicht der Stadt nur in einer bei Schwimmbädern und Badeseen üblichen Größe und Ausprägung. Grund für die Entscheidung gegen einen weiteren Betrieb der Beach-Bar in der gewünschten Größe sind auch die andauernden Verstöße gegen die im Pachtvertrag geregelten Betriebszeiten, sowie die Illegal errichteten Anlagen auf dem Pachtgrundstück Der wesentliche städtebauliche Grund für die einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch die städtische Nutzungskonzeption und das Ziel der Förderung der Aufenthaltsqualität für Familien. Gerade in der heutigen Zeit, wo immer weniger Kinder Schwimmen lernen, ist eine kindgerechte Ausgestaltung der Freianlagen zur Erhöhung der Attraktivität der Biedensandbäder für Kinder und Familien unerlässlich und steht im öffentlichen Interesse. Bei Veranstaltungen im Bereich der Saranda-Beach-Bar, die in der Vergangenheit nach Beobachtungen der Stadt sowie auch Angaben des Betreibers mehrere hundert Gäste aufwiesen, ist eine allein durch die Beach-Bar bedingte Verkehrsmenge von deutlich über 200 Kfz/d anzunehmen. Die Verkehrsmenge, welche durch eine entsprechend große Gastro-

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
	Jedoch erfordert die Beantwortung der Frage, ob die Zunahme des Straßenverkehrs und seiner Immissionen mehr als nur geringfügig anzusehen sind, eine wertende Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalles unter Würdigung der Zahl der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen, der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete. Nach der ständigen Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs bewirkt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (Hessischer VGH, Urteil vom 27. Juli 2017 - 4 C 1338/16 -; Urteil vom 13. März 2014 - 4 C 2148/11.N -, juris Rdnrn. 71 ff.; Urteil vom 14. November 2013 - 4 C 2414/11.N -, juris Rdnr. 32; Urteil vom 23. März 2011 - 4 C 2708/09.N -, juris Rdnr. 20; Urteil vom 7. Juli 2009 - 3 C 1203/08.N -, juris Rdnr. 25;). Diese Anzahl zusätzlicher Verkehrsbewegungen wird jedoch auch nur durch die Stadt vermutet bzw. teilt diese fälschlicherweise mit, dass dies stets abwägungsrelevant sei und die Stadt zu keiner anderen Handlung leiten würde. Das ist unrichtig. Wie oben dargestellt, ist der Wort von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag kein absolutes Ausschlusskriterium, sondern nur ein Indiz, das weiter zu berücksichtigen ist. Auch wird zur Begründung des Verstoßes gegen § 1 Abs. 7 BauGB angeführt, dass die Stadt zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine schalltechnische Untersuchung unter Bildung eines Summenpegels hätte in Auftrag geben müssen. Das wurde aber gar nicht näher diskutiert, da man den Betrieb meiner Mandanten ohnehin nicht genehmigen lassen will.	nomiefläche erzeugt wird, ist abwägungserheblich und begründet gemäß Rechtsprechung des VGH Kassel die Antragsbefugnis von außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs wohnenden Personen. Hierbei spielt nach der bisherigen Rechtsprechung des VGH die Vorbelastung der Straßen zunächst keine Rolle. Es ist später im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Umgebung des Vorhabens durch den Antragsteller zu führen. Die zahlreichen Beschwerden von Anwohnern im Umfeld der Beach-Bar beweisen, dass es hier einen entsprechenden Regelungsbedarf gibt. Auch der An- und Abfahrtverkehr zählt zum anlagenbedingten Lärm der Beach-Bar und ist daher in der Baugenehmigung verbindlich zu bestimmen und auf geeignete Art zu beschränken. Die Anforderungen an den Immissionsschutz der umliegenden Wohnbebauung gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Erst mit der konkret beantragten Nutzung kann eine genaue Ermittlung der Lärmerzeugung des Vorhabens erfolgen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung der bereits durch den genehmigten Bäderbetrieb bedingten Lärmwerte ist Angelegenheit des Bauherrn. Die Stadt schuldet hier keine entsprechende Untersuchung. Dass man den Betrieb der Mandanten nicht genehmigen wolle, ist als unbegründet zurückzuweisen. Der Bebauungsplan wird nicht zuletzt für die Beach-Bar aufgestellt und dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die betreffende Nutzung. Der generelle Betrieb des Pächters ist im Rahmen des Pachtvertrags dem Grunde nach seitens der

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		Stadt genehmigt. Dies entbindet den Pächter aber nicht von der Pflicht zur Einhaltung formaler Bestimmungen in Bezug auf den Immissionsschutz und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere auch zum Genehmigungsbedürfnis entsprechender Nutzungen. Im Rahmen des Pachtvertrages und des geltenden Rechts kann die Beach-Bar im Übrigen auch weiterhin betrieben werden. Es ist lediglich durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen, die nicht genehmigten Erweiterungen und Aufschüttungen in vollem Umfang zu „legalisieren“.
	Grundsätzlich kommt es bei der Bewertung von Verkehrsgeräuschen nicht auf die Gesamtbelastung, sondern allein auf die Lärmbeeinträchtigung an, die von dem Betrieb ausgehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. Juni 2013 - 4 BN 21.13 - juris Rdnr. 3 m.w.N.). Es ist aber darauf hinzuweisen, dass eine Gesamtlärmbetrachtung und Ermittlung der Lärmbeeinträchtigung nach Maßgabe eines Summenpegels dann geboten ist, wenn wegen der in Rede stehenden Planung insgesamt eine Lärmbelastung zu erwarten ist, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist (BVerwG, Beschluss vom 25. Juni 2013 - 4 BN 21/13 -, juris Rdnr. 3; Urteil vom 21. März 1996 - 4 C 9.95 -, juris Rdnr. 35 Rdnr. 122 und vom 19. Dezember 2017 - 7 A 7.17 -, juris Rdnr. 46, m.w.N.). Dabei wird bisher die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle grundsätzlich bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen (BVerwG, Urteile vom 15. Dezember 2011 - 7 A 11.10 -, juris Rdnr. 46; und vom 13. Mai 2009 - 9 A 72.07 -, juris Rdnr. 69, Hessi-scher VGH, Beschluss vom 19. September 2019 - 3 B 1535/18.N -, juris Rdnr. 34; mit der Erwägung, die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle noch darunter anzusetzen, nämlich in allgemeinen Wohngebieten bei 67dB(A)tags bzw. 57 dB(A) nachts und in Kern-, Dorf- und Mischgebieten bei 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts: BVerwG, Beschluss vom 25. April 2018 - 9 A 16/16 - juris Rdnr. 87).	Der Bebauungsplan setzt für die Lärmemissionen der Beach-Bar keine Begrenzung fest. Es gelten die gesetzlichen Grenzwerte, die im späteren Genehmigungsverfahren des Pächters nachzuweisen sind. Die Stadt geht nicht davon aus, dass die Saranda-Beach-Bar im Gesamtstraßennetz zu derart erheblichen Verkehrszuwächsen führt, dass dort Immissionskonflikte auftreten können. Im unmittelbaren Umfeld der Beach-Bar ist dies aber differenziert zu betrachten, da der zusätzliche Verkehr des Vorhabens in einer Entfernung von bis zu 500 m um das Vorhaben noch zum anlagenbezogenen Lärm zählt und daher nicht mit dem allgemeinen Verkehrslärm nach den Regelungen der 16. BImSchV zu verwechseln ist. Die im Rahmen der Stellungnahme des Pächters dargelegten Abwägungsspielräume betreffen die Thematik des Verkehrslärms nach 16. BImSchV und sind für das vorliegende Planverfahren weitgehend irrelevant. Maßgeblich ist der anlagenbezogene Lärm gemäß Bestimmungen der TA Lärm. Im Pachtvertrag hatte die Stadt hierzu bereits eine Regelung in Bezug auf die zulässigen Betriebszeiten getroffen, die seitens des Pächters aber nicht immer eingehalten wird. Gerade auch die Durchführung von Musik- und Tanzveranstaltungen führt zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarn während der Nachtstunden, auf die seitens der Nachbarn auch wiederholt mit Beschwerden reagiert wurde. Es obliegt dem Pächter, im Rahmen seines späteren Bauantrags den Nachweis bezüglich der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes zu erbringen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind hierzu keine weiteren Vorgaben zu machen, da das Immissionsschutzrecht dem Bauplanungsrecht übergeordnet gilt. Bei anlagenbezogenem Lärm hat die Stadt im Übrigen

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		auch keinen Abwägungsspielraum. Hier gelten die gesetzlichen Grenzwerte und können im Rahmen des Planungsrechts nicht „aufgeweicht“ werden.
	Hier hat sich die Stadt darauf berufen, dass nach den im Planaufstellungsverfahren gewonnenen Erkenntnissen schon durch die allgemeine Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten sei – also rein hypothetisch - zu einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung komme.	Die Aussage ist nichtzutreffend. Es geht bei den Aussagen der Begründung um die Frage der Abwägungserheblichkeit der anlagenbezogenen Verkehrszunahme, die bei den beobachteten Besucherzahlen in jedem Fall zu bestätigen ist. Die Frage der Gesundheitsgefährdung stellt sich zunächst nicht, da es bei anlagenbezogenem Lärm eines Gewerbebetriebs um die Frage der Einhaltung gesetzlicher Immissionsgrenzwerte geht und nicht um die Frage von Grenzen der Gesundheitsgefährdung.
	Dabei werden aber die umherliegenden Bauten und sonstigen Lärmquellen vollkommen außer Acht gelassen.	Im Rahmen eines späteren Immissionsschutznachweises zur konkret zu beantragenden Nutzung sind die Vorbelastungen gemäß TA Lärm selbstverständlich zu berücksichtigen. Allein die Aussage des Schallgutachters der Stadt hinsichtlich der erforderlichen Begrenzung der Lautstärke der Musikanlage belegt, dass aufgrund der Vorbelastung wenig „Luft“ für den Betrieb der Saranda-Beach-Bar gegeben ist. Selbst in Kenntnis des Gutachtens und der dort eindeutig formulierten Anforderung an die Musikanlage hat der Pächter keine Schlüsse gezogen, sondern seine Musikanlage bei Veranstaltungen auch weiterhin augenscheinlich „voll aufgedreht“.
	Auch anhand der gerichtlich genannten Werte und Vergleich in dem im Vorfeld seinerzeit eingeholten Gutachten werden die Werte nicht überschritten. Damit ist die These der Stadt, dass es wegen immissionsschutzrechtlicher Aspekte geboten sei, widerlegt.	Das Gegenteil ist der Fall. Der Schallschutzfachbeitrag bestimmt folgende Anforderungen an die Lärmemissionen der Beach-Bar. **„Der Betrieb einer allgemein zugänglichen Strandbar ("Beachbar") für bis zu 300 Personen auf dem Freizeitgelände "Biedensand Bäder“ der Stadt Lampertheim ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes in der Zeit zwischen 8 - 22 Uhr zulässig. Eine Beschallung mit Hintergrundmusik darf auf dem Gelände der Strandbar einen Schalldruckpegel von 50 dB(A) nicht übersteigen.“** Keine dieser dem Pächter bekannten Anforderungen wird durch ihn eingehalten. Es sind bei Veranstaltungen regelmäßig über 300 Personen anwesend, die Musikanlage ist erheblich lauter als 50 dB(A) und die Betriebszeit wird ebenfalls in den Nachtstunden überschritten. Aus Sicht der Stadt ist es daher unerlässlich, dass seitens der Bauaufsicht im späteren

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		Genehmigungsverfahren verbindliche Bestimmungen zur Begrenzung der Emissionen als Betriebsauflagen berücksichtigt werden.
	Ebenfalls wurde bereits angeführt und das bleibt bestehen, dass hier ein Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb vorliegt. Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb ist– einschließlich möglicher Expansionsabsichten – durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt und daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 109; zur Abwägungserheblichkeit einer künftigen Erweiterung, OVG Münster BauR 2001, 84; allg. zur Abwägungserheblichkeit privater Interessen bei der Änderung eines Flächennutzungsplans BVerwG UPR 2014, 353).	Eine baurechtlich ungenehmigte Nutzung, ein sog. „Schwarzbau“, kann keinen bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz geltend machen. Die diesbezüglichen Aussagen der Stellungnahme sind völlig unzutreffend. Selbst eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 BauNVO könnte sich immer nur auf legal genehmigte Nutzungen beziehen.
	Insoweit begegnet die Aussage der Stadt Kritik, wonach diese davon ausgeht, dass die Verpachtung des Kioskes auch nach Beendigung des aktuellen Pachtverhältnisses möglich bleiben soll. Dabei wird aber verkannt, dass eine Einschränkung der Beach-Bar auf eine geringe Fläche schon dem Konzept komplett widerspricht und auch wirtschaftlich gesehen unrentabel durch.	Es bleibt abzuwarten, wie sich das Verhältnis zwischen Pächter und Stadt in Zukunft verändern wird. Aktuell missachtet der Pächter die Bestimmungen des Pachtvertrags und im Übrigen auch des Immissionsschutzrechts, was grundsätzlich kein Vertrauensverhältnis begründen kann. Für den Bebauungsplan stellt sich im Übrigen nicht die Frage, ob das bestehende Pachtverhältnis verlängert wird oder nicht. Der Bebauungsplan setzt nur den planungsrechtlichen Rahmen innerhalb dessen künftige Nutzungen und Pachtverhältnisse stattfinden können.
	3.6. Aus den vorgenannten Gründen werden daher die genannten Erwägungen vorgebracht und zur Entscheidung gestellt, da wesentliche Verletzungen der genannten, subjektivschützenden Vorschriften vorliegen.	Im Bereich der Biedensandbäder ist aufgrund der bestehenden Situation von ohne Baugenehmigung errichteten Gebäuden (ebenso wie die nicht genehmigte Veränderung der Freianlagen der Beach-Bar) eine Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung nach Auffassung der Stadt dringend erforderlich. Die privaten und öffentlichen Belange sind seitens der Stadt gerecht abgewogen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit erst ermöglichte Entwicklung der Saranda-Beach-Bar ein weiterer Betrieb im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird. Eine Verletzung „subjektiv schützender Vorschriften“ ist nicht erkennbar. Im Gegenteil, der Pächter verletzt geltendes Immissionsschutzrecht und geltendes Bauplanungs- und Bau-

Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Behörden-/TöB-Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss
		ordnungsrecht. Ohne den Bebauungsplan würde die Saranda-Beach-Bar ein bauaufsichtliches Betriebsverbot erhalten, da sie ohne eine bestehende Genehmigung erweitert und ohne Nutzungsgenehmigung betrieben wurde. Auch die Stadt müsste gewerberechtlich einschreiten, gesetzt dem Fall dass dem Gewerbebetrieb offensichtlich die bauordnungsrechtliche Zulassung fehlt. Sofern für den derzeitigen Pächter und dessen Konzept im Rahmen des Bebauungsplanes kein wirtschaftlicher Betrieb der Beachbar möglich erscheint, wird sich die Stadt nach Ablauf des Pachtvertrages um einen anderen Pächter bemühen.
	Die beiden Anlagen **-Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.07.2021** **-Mailverkehr zw. Stadt und Einwender aus September 2021** **zur Stellungnahme sind der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügt.**	**<u>Beschluss:</u>** **Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes im Rahmen eines durch den Pächter der Flächen der Beach-Bar erteilten Mandats wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans oder Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.**