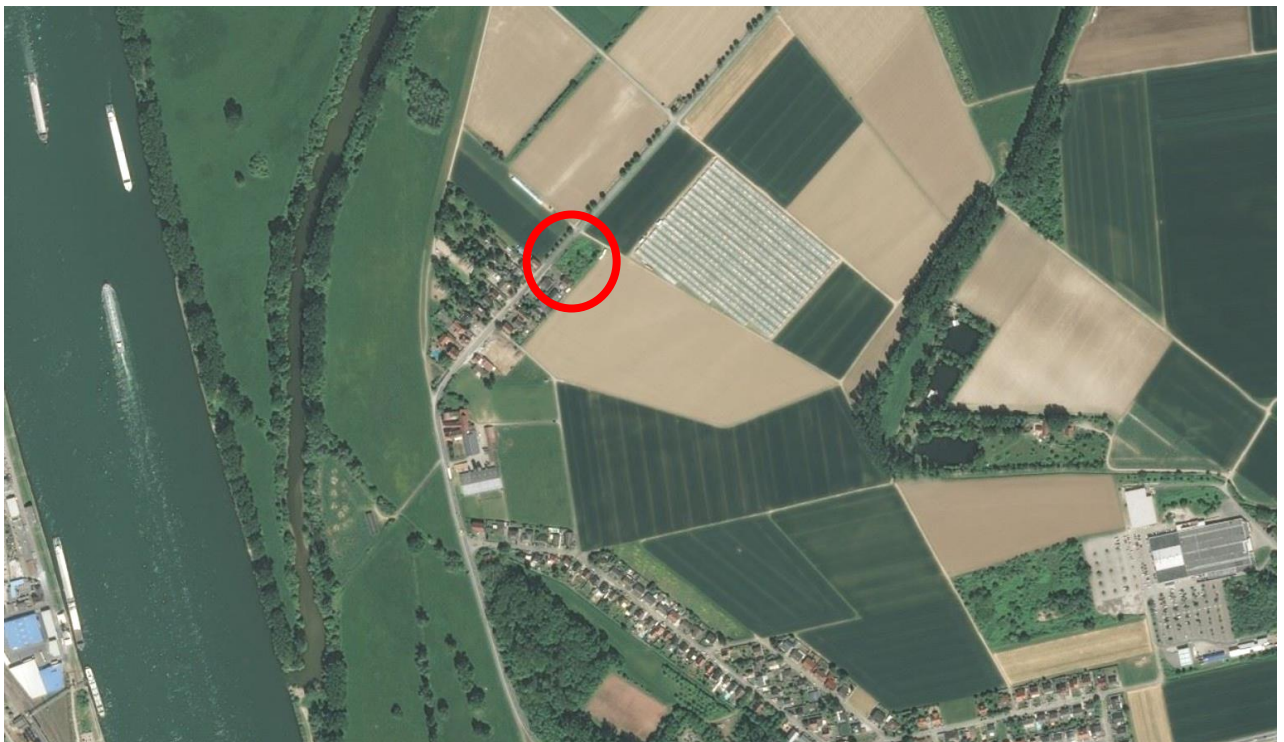


Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 084-00

**Allgemeines Wohngebiet
"Alte Gärtnerei - Wehrzollhaus"**



Stand: 25.05.2023

Gesamtgliederung

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

Teil II Umweltbericht

Anlage 1	Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung mit ergänzenden Aussagen
Anlage 2	Kampfmittelsondierung
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung mit ergänzenden Aussagen
Anlage 4	Historische Einzelfallrecherche
Anlage 5	Bodengutachten mit ergänzenden Aussagen
Anlage 6	Grünordnungsplan

HINWEIS: Alle in der Begründung genannten NHN - Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 1992

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1.	Lage, Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	4
2.	Übergeordnete Planung	4
2.1	Regionalplan Südhessen	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Schutzgebietsausweisungen	6
2.4	Bestehende Bebauungspläne	6
3.	Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Planung.....	7
4.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	7
4.1	Flächencharakteristik	7
4.2	Bauliche Nutzung der Umgebung.....	8
5.	Standort- und Planungsalternativen	10
6.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	11
6.1	Grundkonzeption.....	11
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.4	Sonstige planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	13
7.	Verkehrstechnische Erschließung	14
8.	Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung	15
9.	Ver- und Entsorgung	15
10.	Immissionsschutz.....	15
11.	Grund- und Hochwasserschutz	16
11.1	Grundwasser.....	16
11.2	Hochwasser	17
12.	Landschaftsplanung und Artenschutz	18
12.1	Landschaftsplanung	18
12.2	Artenschutz.....	19
13.	Energiekonzept / Klimaschutz	20
14.	Planungsdaten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
15.	Auswirkungen der Planung	21
15.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	21
15.2	Umweltverträglichkeit	21
15.3	Altlasten /Altflächen / schädliche Bodenveränderungen	21

15.4 Bodenordnung 22

16. Abwägung Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Lage, Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich am äußersten Ortsrand des Stadtteils Wehrzollhaus und grenzt sowohl zur nördlichen als auch zur östlichen Seite an landwirtschaftliche genutzte Flächen. Nordwestlich des Gebiets führt die Hofheimer Straße entlang. Im südwestlichen Bereich schließt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung an.

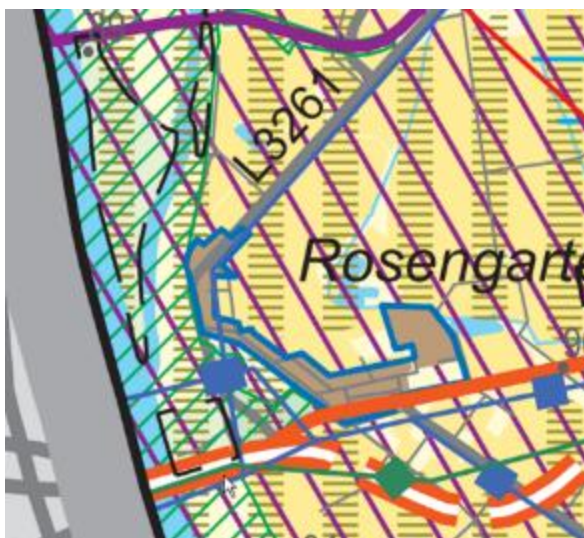
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück: Gemarkung Rosengarten, Flur 1 Flurstück 32/2 und hat eine Größe von 2.881 m².



Abb. 1: Geltungsbereich

2. Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan Südhessen



Im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) ist das Plangebiet als "Vorranggebiet Siedlung" dargestellt. Aufgrund dieser Ausweisung ist die geplante Wohnnutzung aus der überörtlichen Planung entwickelt.

Abb. 2: Ausschnitt RPS 2010

Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen 2010 definiert als regionalplanerisches Ziel Z 3.4.1-9 für verschiedene Siedlungstypen unterschiedliche Dichtevorgaben einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen unter Einhaltung bestimmter Bedingungen ausnahmsweise unterschritten werden, für die oberen Werte sind keine Ausnahmen vorgesehen.

Die Stadt Lampertheim entspricht der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung.

Das Bruttowohnbauland des Plangebiets beträgt 2.881 m² (0,2881 ha). Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude können maximal 5 Wohnungen entstehen. Bei einer Plangebietsgröße von 0,2881 ha ist somit bei einer maximalen Ausnutzung von ca. 17 WE je ha auszugehen.

	WE je Hektar	Verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung	
		Mindestgrenze 35 WE / ha	Höchstgrenze 50 WE / ha
Maximalausnutzung (1 WE)	17 WE	Nicht eingehalten	eingehalten

Der Regionalplan gestattet ausnahmsweise eine Unterschreitung der Dichtewerte, wenn eine hinreichende Begründung durch die direkte Nachbarschaft zu ländlichen geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteils oder das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten erbracht werden kann.

Die Unterschreitung der Dichtewerte in diesem Bebauungsplan ergibt sich insbesondere durch die Lage des Plangebiets am äußersten Ortsrand des Stadtteils Wehrzollhaus. Um einen verträglichen Übergang zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbebauung zu schaffen, ist eine kleinteilige und offene Bebauung notwendig. Auch im Hinblick auf das Bestandsumfeld ist eine Unterschreitung der Dichtevorgaben städtebaulich erforderlich. Der Stadtteil Wehrzollhaus und somit das Bestandsumfeld des Plangebiets ist durch eine sehr offene und kleinteilige Baustruktur geprägt. Insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit des neuen Plangebiets ist somit eine ausnahmsweise zulässige Unterschreitung der Dichtevorgaben begründet.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen - Bestand" gekennzeichnet. Dies resultiert aus der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei (s. Kap. 4.1).

Die Flächen sollen durch Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft integriert werden.

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

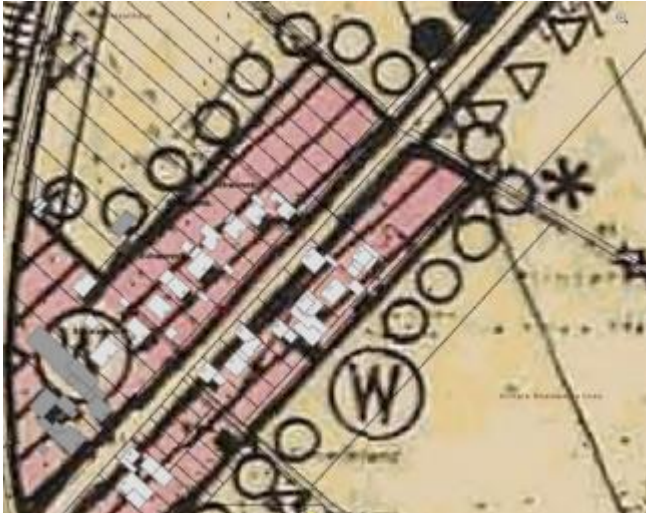


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.3 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine nach dem Wasserrecht, Forstrecht, Denkmalrecht und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Hessischen Naturschutzgesetz (HAGBNatSchG), der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete.

Im weiteren Umfeld vorhandene Schutzgebiete:

LSG / Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist die Hessische Rheinuferlandschaft ab ca. 300 m in westlicher Entfernung, das teilweise überlagert wird vom FFH-Gebiet Maulbeeraue (6316-303).

Gesetzlich geschützte Biotope

In nordwestlicher Richtung und ca. 300 m Entfernung befindet sich als Röhrichfläche (inkl. Schilfröhrichte) das Biotop Nr. 05.110 "Spülfelder bei Lampertheim-Wehrzollhaus" und der "Nordheimer Altrhein" als geschützter Biotopkomplex.

Alle Flächen sind durch die bebaute Ortslage von Wehrzollhaus und die Landesstraße L3261 vom Plangebiet getrennt, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu befürchten sind.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück war Ende der 90er Jahre jedoch bereits Gegenstand einer Beschlussvorlage in den städtischen Gremien. Am 29.10.1999 wurde auch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Analog der damaligen Vorgehensweise bei anderen kleineren Baugebieten sollte auch hier zwischen den Eigentümern und der Stadt Lampertheim ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Es wurde davon ausgegangen, dass der Stadt Lampertheim weder Planungs- noch Erschließungskosten für dieses Baugebiet entstehen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte allerdings ohne jedwede Auflage. Der damalige Investor hatte allerdings nach dem Aufstellungsbeschluss an einer Umsetzung kein Interesse mehr gezeigt, so dass das Verfahren nicht weitergeführt wurde.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Planung

Mit einem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entstehung von Wohnbauflächen im Rahmen einer geordneten Stadtentwicklung geschaffen werden. Die zu entwickelnde Fläche liegt gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Wohnbebauung ist daher derzeit nicht möglich.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum, soll im Zuge der Entstehung des Gebiets eine Ortsrandeingrünung entstehen, die die Ortseinfahrt in den Stadtteil Wehrzollhaus aus nördlicher Richtung neu arrondieren soll.

Grundsätzlich strebt die Stadt Lampertheim eine "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", wie es auch als Zielvorgabe im § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches verankert ist, an. Städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung sind allerdings stark von den jeweiligen Eigentümern der möglichen Baulandflächen und Erschließungsflächen abhängig. Dies führt dazu, dass die städtebauliche Entwicklung im Zuge der Nachverdichtung kurzfristig kaum möglich ist. Um die hohe Wohnflächennachfrage auch kurzfristig zu decken, müssen daher ebenfalls Außenbereichsflächen zur Siedlungsentwicklung herangezogen werden. Bei der hier überplanten Fläche handelt es sich nicht um eine reine Außenbereichsfläche, sondern genauer um eine gewerbliche Brachfläche (alte Gärtnerei).

4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

4.1 Flächencharakteristik

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Recherchen kann der Betrieb der ehemaligen Gärtnerei von Mitte der 40er bis Mitte der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts angenommen werden. Die Auswertung von historischen Luftbildern zeigt, dass im südöstlichen Bereich der Betriebsfläche mehrere Gebäude vorhanden waren, bei denen es sich um Gewächshäuser handelte.

Zeitraum	Beschreibung
ca. 1932-1934	Das Grundstück war in dieser Zeit noch nicht bebaut. Vermutlich handelte es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
um 1938	Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus bebaut.
ca. 1947, bis ca. 1964/65	Auf dem Grundstück wurde eine Gärtnerei betrieben. Es gab zu Beginn des Betriebes mehrere Gewächshäuser im südöstlichen Bereich. Der Gebäudebestand wurde Mitte der 50er Jahre erweitert. Es wurden vorwiegend Zwiebeln, Alpenveilchen und blühende Grünpflanzen auf Hochbeeten angebaut.
nach 1964/65	Nach Schließung des Betriebes seien die Verglasungen und oberirdischen Bauwerke sukzessive von Gärtnereibetreibern aus der Umgebung zurückgebaut worden. Von den Gebäuden verblieben nur die Fundamente auf dem Grundstück. Der Heizöltank sei entfernt und verkauft worden. Das Gelände war seit Betriebsende vorwiegend Brachfläche und wäre nach und nach zugewachsen. Im südöstlichen Bereich sei Erdaushub (Mutterboden) eines südlich anschließenden Flurstücks aufgebracht worden.

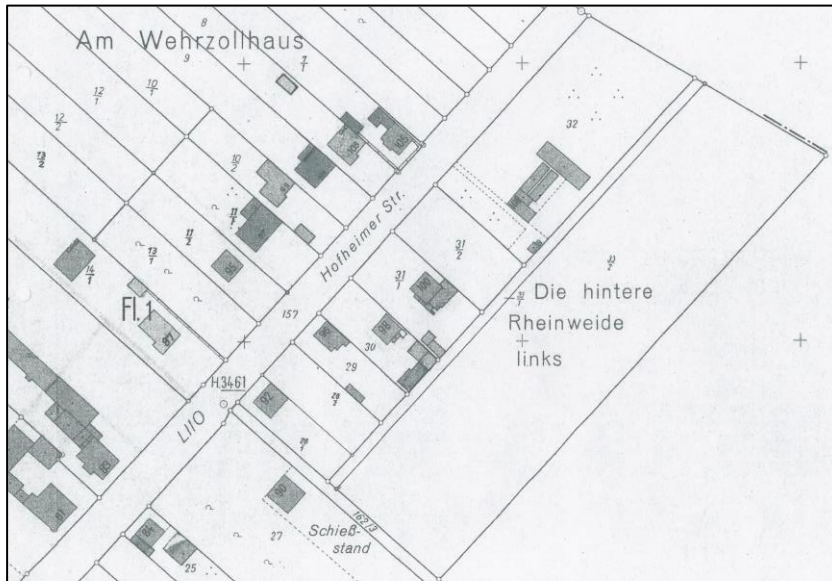


Abb. 4: Lageplan ca. 50er Jahre



Abb. 5: Luftbild - Stand 2019

Seit Aufgabe des Gärtnereibetriebes liegt das Flurstück 32/2 brach, so dass sich hier eine geschlossene, überwiegend aus Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bestehende Strauchschicht entwickelt hat, die durch einige alte Laubbäume wie Walnuss (*Juglans regia*) und Birken (*Betula pendula*) ergänzt wird.

4.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Wehrzollhaus gehört zum Stadtteil Rosengarten, liegt aber räumlich abgetrennt von diesem und kann daher am ehesten als Wohnplatz bezeichnet werden.

Rosengarten - mit 717 Einwohnern kleinster Lampertheimer Stadtteil - ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wehrzollhaus selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich und vor allem durch die Siedlung zerteilende Landesstraße L3261 geprägt. Ortsbildprägend sind die am südwestlichen Siedlungsrand liegende ehemalige Speisewirtschaft (kein Denkmalschutz) und das angrenzende Grundstück einer Kegelbahn. Beide Nutzungen sind aus wirtschaftlichen Gründen zu Gunsten einer wohnbaulichen Nutzung seit einiger Zeit aufgegeben. Neben der Wohnnutzung sind noch einige kleingewerbliche Nutzungen ohne Störpotential in Wehrzollhaus ansässig.

Die Gebäudetypologien sind vorwiegend 1- bis 1½-geschossige Hauptgebäude mit einer Vielzahl von Nebengebäuden. Die ortsbildprägenden Gebäude und auch die am nordwestlichen Ortsrand gegenüber des Plangebietes liegende Bebauung ist allerdings bereits 2-geschossig.

Im südwestlichen Bereich (sh. roter Punkt Abb. 6) ist eine landwirtschaftliche Fläche - die aber als Innenbereich gewertet werden konnte - Anfang 2019 erschlossen worden und wurde mit 4 Doppelhäusern bebaut.

Im nordwestlichen Abschnitt stehen die Gebäude in großem Abstand zur Straße in etwa in einer Bauflucht. Im südöstlichen Abschnitt ist keine deutliche Stellung der Gebäude auf den Grundstücken erkennbar. Die Bestandsbebauung ist insgesamt sehr heterogen. Alle Grundstücke sind sehr schmal, erstrecken sich aber in einer großen Tiefe. Sie sind mit überwiegend heimischen Gehölzen bestanden und weisen auch zahlreiche Großgehölze auf. Insgesamt wirkt Wehrzollhaus dadurch stark durchgrünt.

Landschaftlich prägt die Nähe zum Rhein mit Rheinhauptdeich und weiten Uferlandschaften.



Abb. 6: Blick gen Norden (Bauflächen mit 4 Doppelhäusern markiert und Plangebiet mit Pfeil)



Abb. 7: Blick gen Süden mit Plangebiet (Pfeil)

5. Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleinflächige Gewerbebrache, die in der übergeordneten Planung bereits als Siedlungsbestand gekennzeichnet ist. Sinnvolle Standortalternativen sind daher nicht vorhanden.

Planungsalternativen

Die ursprüngliche Planung mit 5 Einfamilienhäusern berücksichtigt die Lage am Ortsrand und die umgebende Bebauung, die im Wesentlichen aus 1- bis 1½-geschossigen Gebäuden besteht. Eine wesentlich höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht angebracht.

Zur Abgrenzung des Plangebietes ist eine gut strukturierte Feldgehölzpflanzung am Ortsrand eingeplant - dies berücksichtigt auch die Vorgaben der übergeordneten Planung (FNP / LP)



Abb. 8: Ursprungsplanung

Alternativ war eine Planung mit 6 Parzellen geprüft worden:



Abb. 9: Planungsalternative 6 Grundstücke

Hierbei werden die Grundstücke aber zum einen zu kleinteilig und fügen sich nicht mehr gut in die Umgebung ein. Zum anderen sind die beiden nordwestlichen Grundstücke auch städtebaulich nicht attraktiv, da an den kompletten Südseiten die Erschließung für das rückwärtige Grundstück vorbeiläuft - die im Verhältnis auch zu viel Erschließungsfläche (im Vergleich zur Baufläche) aufweisen würde.

Es wurde daher beschlossen, den Bebauungsplan auf der Basis der Ursprungsplanung weiter zu betreiben.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

6.1 Grundkonzeption

Bebaut werden soll das Grundstück mit 5 Einfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 325 qm und 500 qm. Am Ortsausgang verbleibt eine ausreichend große Grün- und Pflanzfläche zur Gestaltung eines adäquaten Ortsrandes.

Für die Entsorgung ist vorgesehen, den Kanal an den bestehenden DN 500 im östlich verlaufenden Feldweg anzubinden, um nicht den in der L3261 liegenden Stauraumkanal zu tangieren. Zur Sicherung des Kanals ist die Lage in einem Fußweg geplant.

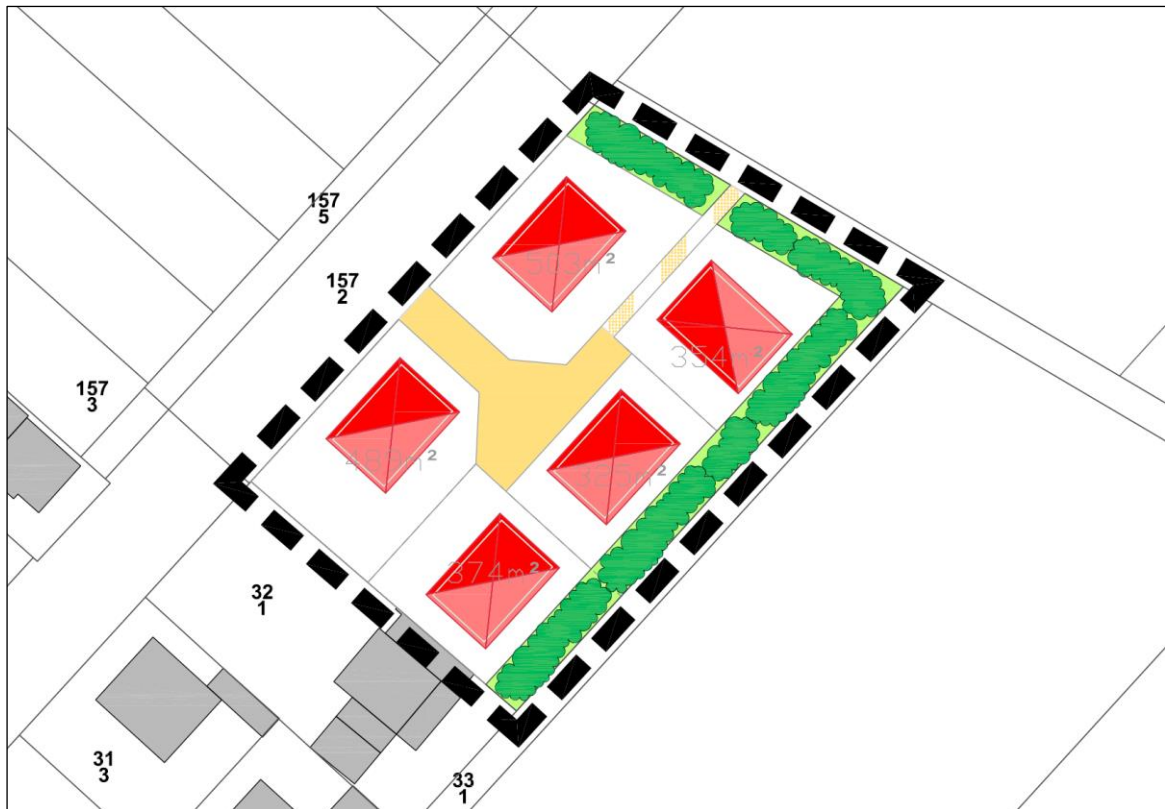


Abb. 10: Städtebauliches Konzept

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Diese Festsetzungen sichern eine städtebaulich gute Einfügung in die Ortslage von Wehrzollhaus.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen implizieren ein höheres Verkehrsaufkommen und einen höheren Stellplatzbedarf, der bei den beengten Verhältnissen im Baugebiet nicht realisierbar ist. Die Nutzungen fügen sich auch nicht in die Umgebung ein und sind an diesem Standort auch städtebaulich nicht sinnvoll.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe dient der Einbindung in die Umgebung und der Berücksichtigung der Ortsrandlage.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde bewusst verzichtet, da mit der Begrenzung der Traufwand- und Firsthöhen die städtebaulich bedeutsamen Raumkanten deutlich markiert sind. Da das Plangebiet über einen Erschließungsträger erschlossen wird, entfällt auch das abwassertechnische Erfordernis der Festlegung der GFZ.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich insbesondere an den angrenzenden Bestand und ist so gewählt, dass die kleineren der fünf Grundstücke baulich ausgenutzt werden können. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, entspricht den Vorgaben der BauNVO. Einschränkungen sind hier städtebaulich nicht erforderlich.

Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden insgesamt unterschritten.

Der jeweilige untere Höhenbezugspunkt ist zu ermitteln an der Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe kann mit Anlagen für Solarenergie um bis zu 0,80 m überschritten werden. Hiermit wird dem Aspekt der Energiewende Rechnung getragen, um eine möglichst effiziente Ausrichtung der Solarmodule zu ermöglichen.

6.4 Sonstige planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Umgebung und berücksichtigt die Lage am Ortsrand. Gleichzeitig wird eine Mindestdurchlüftung sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in sinnvoller Anordnung untereinander zu errichten und ein einheitliches Straßenbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu erreichen. Gleichzeitig soll vor den Gebäuden eine Freifläche verbleiben, um die Durchlüftung des Gebiets zu gewährleisten und den Eindruck der Straße offener zu gestalten.

Zur Begrenzung der Versiegelung wurde festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen nur mit Wärmepumpen um bis zu 1,20 m zulässig ist. Zwar ermöglicht § 23 Abs. 3 BauNVO das geringfügige Vortreten von Gebäudeteilen über eine Baugrenze, für Wärmepumpen ist dies aber nichtzutreffend. Wärmepumpen sind grundsätzlich ein Teil der Hauptnutzung, weil sie für die Funktionalität der Hauptnutzung unverzichtbar sind. Sie stellen folglich kein Gebäudeteil im Sinne des zuvor genannten Absatzes dar (ein Beispiel für ein Gebäudeteil wäre ein Balkon oder eine Überdachung über dem Hauseingang; diese sind nicht funktional für die Hauptnutzung erforderlich). Um die Errichtung von Wärmepumpen ohne das Instrument einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu ermöglichen, wird daher die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,20 m ermöglicht. Eine Tiefe von bis zu 1,20 m lässt zukünftigen Bauherren genügend Handlungsraum bei der Modellauswahl von Wärmepumpen und ggf. später größer ausfallenden Auf- und Nachrüstungen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nur begrenzt gestattet, um eine umlaufende Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Diese Festsetzungen dient dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden, - § 1a BauGB entsprechend, der Minimierung der Flächenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken.

Die Begrenzung der Zulässigkeit der Garagen an nur einer der seitlichen Grundstücksgrenzen dient dazu, dass eine gewisse Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebietes gegeben ist.

Stellplätze im Vorgartenbereich sind auf maximal 2 begrenzt (= 6 m), um die Vorgärten als Grünzone im Ortsbild wirken lassen zu können.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sowie pragmatischen Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zur Positionierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sind Definitionen zum Vorgarten sowie zur vorderen, hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze getroffen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus auf eine Wohnung begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll einer nicht dem Gebiet entsprechenden hohen Verdichtung entgegengewirkt werden. Des Weiteren wurde dabei berücksichtigt:

- die einheitliche Gebietsstruktur innerhalb des Plangebiets und auch in Bezug auf die Erhaltung der vorhandenen Gebietsstruktur/Charakter, da das Gebiet im Wesentlichen durch

- Einfamilienhäuser und im Einzelfall durch Zweifamilienhäuser geprägt ist
- die aufgelockerte Bebauung als Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen harmonischen Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft zu schaffen, ist die Anlegung einer Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft hin festgesetzt. Die Art der Ortsrandeingrünung ist ebenfalls geregelt, um die Qualität und Funktionalität der Pflanzungen zu gewährleisten.

Gestalterische Festsetzungen

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zur umgebenden Bebauung erreicht werden soll. Sie dienen im Wesentlichen dazu, die prägenden Merkmale des städtebaulichen Entwurfes zu sichern.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden so differenziert ausgearbeitet, dass einerseits ein geordnetes Erscheinungsbild des Neubaugebietes gewährleistet ist und andererseits ausreichend Gestaltungsfreiheit gegen ein uniformiertes Neubaugebiet verbleibt (Standflächen für Abfallbehälter, Einfriedung des Grundstücks).

Um die Anlegung der festgesetzten Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen. Zulässig sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu 15° Dachneigung auf Hauptgebäuden sowie Garagen.

Um neben dem ökologischen Aspekt auch eine gestalterische Anlegung der Grundstücksfreiflächen, insbesondere der Vorgärten, sind Aussagen dahingehend getroffen. Konkret sind die Nutzung der Vorgärten, der Versiegelungsgrad sowie Pflanzqualität und -quantität gestalterisch geregelt.

7. Verkehrstechnische Erschließung

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Lampertheim wird über Busse im Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) bedient. Am westlichen Ortseingang liegt die Bushaltestelle Wehrzollhaus, die an vier Buslinien angebunden ist. Legt man den Einzugsbereich von 300 m für eine Bushaltestelle zugrunde, wird deutlich, dass das Plangebiet abgedeckt wird.

MIV

Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bietet die Umgebung eine gute infrastrukturelle Ausstattung: Die Nähe zur B 44 sowie zu den Autobahnen A6 und A67 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hofheimer Straße (L3261). Hierüber besteht dann ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 47 Worms - Bürstadt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt von Wehrzollhaus kommend kurz vor dem das Plangebiet begrenzenden Feldweg. Somit befindet sich das Plangebiet noch innerhalb der Ortslage und Bauverbotszonen nach Straßenrecht kommen nicht zum Tragen.

Zur inneren Erschließung wird ein Wendehammer errichtet.

Radwegenetz

Das Plangebiet liegt entlang des Radwanderwege Nr. 6 und dem Zubringer-Radweg Nibelungensteig Nord. Auch in Richtung Lampertheim und Worms sind gute Radwegeverbindungen über verschiedene Hauptradwege vorhanden.

8. Regenwasserversickerung

Die Niederschlagsabflüsse sowohl von den öffentlichen als von den Privatflächen sind gemäß dem Textteil des Bebauungsplans in die Kanalisation abzuleiten. Der Grund hierfür liegt in einer zu geringen Durchlässigkeit des im Plangebiet angetroffenen Schluffbodens, festgestellt in einem Bodengutachten (siehe Anlagen).

9. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom ist an das vorhandene Netz anzuschließen. Dies ist nach Angaben der Betreiber ohne Aufwand möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die EnergieRied - Lampertheim. Durch die beabsichtigte Nutzung wird keine wesentliche Erhöhung des Wasserbedarfs ausgelöst.

Nach Aussage des Versorgungsunternehmens EnergieRied ist im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung des Vorhabens innerhalb des Plangebiets technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Entsorgung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird an den im nordöstlichen Feldweg verlaufenden Kanal angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenso über die Bestandskanalisation abgeleitet, weil der vorhandene Boden eine zu geringe Durchlässigkeit aufweist, festgestellt durch ein Bodengutachten, das ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Hofheimer Straße (L3261) ein. Diese Verkehrslärmeinwirkungen sind zu prognostizieren und zu beurteilen. Für den Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (siehe die Anlagen).

Die Verkehrslärmemissionspegel werden auf Basis von Zählungen für das Jahr 2015 berechnet. Demnach beträgt der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen) 7.764 Fahrzeuge, davon 238 LKW (Lastkraftwagen). Die für die Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen gemäß RLS-90 zu Grunde zulegenden Werte wie die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (M) und der Schwerverkehrsanteil (p) für den Tag- und Nachtzeitraum werden aus den vorliegenden Zählungen ermittelt.

Als zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem betreffenden Abschnitt werden 50 km/h für Pkw und Lkw angesetzt.

Daraus ließen sich überschlägig Lärmwerte von 65 db(A) tags und 55 dB(A) nachts für die vordere Baureihe und 57 db(A) tags und 46 dB(A) nachts für die hintere Baureihe ermitteln. Dies rechtfertigt die Erstellung eines Lärmgutachtens.

Die schalltechnische Untersuchung wurde im Februar 2020 vom Büro IBS erstellt (siehe Anlage 3). Sie bestätigt die o.a. Annahmen und weist Lärmwerte von 66/67 db(A) tags und 56/57 dB(A) nachts für die vordere Baureihe und 61/62 db(A) tags und 51/53 dB(A) nachts für die hintere

Baureihe nach. Im gesamten Plangebiet werden damit sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Daher sind Lärmschutzmaßnahme erforderlich und im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet wird ein verbesserter baulicher Schallschutz empfohlen (z.B. Anordnung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebädefassade). Für Schlafräume und Kinderzimmer muss durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung gewährleistet werden.

In den beiden der Hofheimer Straße nächstgelegenen Baufenstern (Teilbereich 1) sollen die Außenwohnbereiche nach Möglichkeit auf der vom Verkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Wird davon abgewichen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten erforderlich, um die Außenwohnbereiche vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schallschutzmaßnahme ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) eine Stoßlüftung nicht möglich ist, werden zusätzliche Lüftungseinrichtungen empfohlen. Da Fenster in Spaltlüftungsstellung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem Beurteilungspegel von L_r 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Für Schlafräume und Kinderzimmer werden daher fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn der betreffende Raum ausschließlich über Außenfassaden verfügt, an denen im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von $L_r > 50$ dB(A) bzw. nachts ein Außenlärmpegel von > 53 dB(A) erreicht wird. Auf schallgedämmte Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Hamburger HafenCity-Fenster) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

11. Grund- und Hochwasserschutz

11.1 Grundwasser

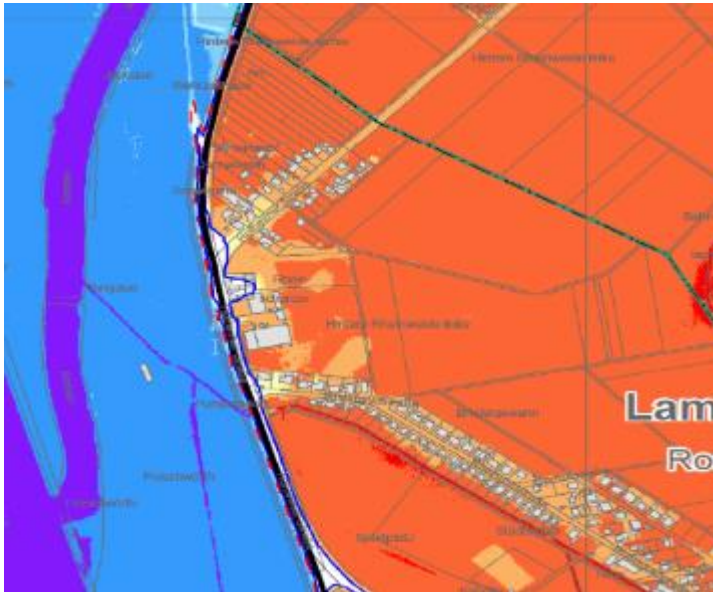
Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Laut dem Bodengutachten liegt das maximale mittlere Grundwasserniveau bei rd. 87,5 mNN. Saisonal und witterungsbedingt muss mit Schwankungen der Drucklinie gerechnet werden.

Der untersuchte Standort befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

11.2 Hochwasser

Des Weiteren ist das Plangebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.



Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes 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 Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt "G-011") ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Damm-

bruch) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

HQ_{extrem} entspricht in Hessen dem HQ₁₀₀ ohne Deiche, d.h. es wurden für die Berechnungen keine Deichbrüche simuliert, sondern die Deiche auf der kompletten Länge herausgenommen und dann ein HQ₁₀₀ - Ereignis simuliert. Dies ergibt den Hochwasserstand im Hinterland. Die aus der Hochwasserrisikomanagement-Planung Rhein ermittelte Wasserspiegellagenhöhe für ein Hochwasser des Rheins im Bereich des Plangebietes beträgt bei einem HQ_{extrem} ca. 93,23 m üNN.

Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein somit im Plangebiet Wasserstände von bis zu 4 m möglich.

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

Durch eine Erweiterung in § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können Gebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen, sowie die Art dieser Maßnahmen vorgegeben werden. Daher ist es nun möglich, bereits im Bebauungsplan, der in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet liegt, festzulegen, dass Vorhaben hochwassersicher errichtet werden müssen. Dies ist mit der Festsetzung A 7 erfolgt.

In jedem Extremhochwasser- und Überschwemmungsgebiet ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage/Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen dabei die Strategien "Nachgeben" und "Widerstehen".

"Nachgeben" als Grundlage für die baulichen Anlagen - mit Ausnahme der Nebenanlagen - bedeutet, dass die Gebäude unter gewissen Umständen teilweise geflutet werden können. Daher sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb

widerstehen. Damit können wesentliche Schäden an baulichen Anlagen (Vermeidung erheblicher Sachschäden) verhindert werden.

Die Massivbauweise weist im Vergleich zum Holzständerbau deutliche Vorteile auf. Mauerwerksstände lassen sich bei Hochwasserschäden leichter trocknen oder sanieren, was dagegen bei ausgefachten Holzwänden mit Dämmfüllung schwieriger ist.

Die Festsetzung einer Höhenlage von Erdgeschossfußböden ist nicht zielführend, da die Überflutungshöhe zu hoch ist, um durch Anhebung des Erdgeschosses Schutz zu bieten. Keller-geschosse sind aber - zum Schutz des Menschen - unzulässig.

Um die größten Gefahrenquellen und spätere Schäden auszuschließen, sind zudem Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation (z.B. Einbau von Absperrschiebern und Rückstauklappen (mit Revisionsschacht)) festgesetzt. Hierzu gehört auch die Sicherung der Installationen für Elektroverteilungen.

Gemäß § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig. Es steht mit einer Gasversorgung ein weniger wassergefährdender Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung. Zum Schutz des Wassers ist darüber hinaus festgesetzt, dass sonstige wassergefährdende Stoffe oberhalb des HQ_{extrem} gelagert werden müssen.

Auf die Festsetzung von bautechnischen Einzelmaßnahmen wurde bewusst verzichtet, da der Stand der Technik in Verbindung mit den spezifischen Anforderungen des Einzelbauwerkes nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen ist.

Da in der Hochwasserrisikomanagement-Planung keine Deichbrüche simuliert wurden, kann keine potenzielle Evakuierungszeit angegeben werden, so dass der Schutz des Menschen nicht weiter spezifiziert werden kann.

Im Bebauungsplan sind zudem vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden bereits über die allgemeinen Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören:

- Ableitung des Niederschlagswassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen bei der Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Da eine Überflutung sehr unwahrscheinlich ist (da nur Extremhochwasser bzw. Risiko Dammbruch), erscheinen in der Abwägung der Gesamtbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die getroffenen Festsetzungen für ausreichend.

12. Landschaftsplanung und Artenschutz

12.1 Landschaftsplanung

Konzept

Innerhalb des Baugebietes wird eine angemessene Durchbegrünung angestrebt. Dementsprechend ist die Grundflächenzahl mit 0,4 gleich der zulässigen Maximalüberbauung laut BauNVO ausgewiesen.

Zur Begrünung des Ortsrandes wurde ein 5 m breiter Streifen für die Anpflanzung einer Feldhecke ausgewiesen - diese liegt auf einer öffentlichen Grünfläche, um die dauerhafte Erhaltung dieser Hecke zu sichern. Diese Hecke ist eine Ausgleichsmaßnahme nach § 1a BauGB und hat ihre Funktion insbesondere als Biotop für Pflanzen und Tiere, das Lokalklima und das Landschaftsbild. Entsprechende Festsetzungen zur Art und Umfang der erforderlichen Pflanzungen sichern dieses Ziel.

Einbindung der Landschaftsplanung

Zu dem Bebauungsplan wurden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet, der die unterschiedlichen Schutzgüter darstellt und bewertet. Durch die Bebauungsplanung sind

voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima/Luft sowie Landschafts-/ Ortsbild zu erwarten. Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden Maßnahmen, insbesondere zur Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, zur Beschränkung der Versiegelung, zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und des Ortsrandes getroffen.

Kompensation

Das geplante Vorhaben wurde nach der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 27.10.2018 (Wertliste nach Nutzungstypen) bewertet und bilanziert.

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die durch Anlage von externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Externe Kompensationsfläche

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstücken in der Gemarkung Hofheim "Rohrlache" Flur 16 Nr. 32 (Gesamtfläche 4.210 m²) intensiv genutztes Ackerland in eine Feldgehölzpflanzung (3.000 m²) mit umgebender naturnaher Grünlandanlage (1.210 m²) umgewandelt. Hiermit gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen.

Entsprechende Festsetzungen zur Art und Umfang der erforderlichen Pflanzungen sichern dieses Ziel.

Die Stadt Lampertheim oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Ökokontomaßnahme

Es wird die folgende (Teil-)Maßnahme auf dem Grundstück der Stadt Lampertheim, Gemarkung Hofheim, Flur 14 Nr. 29 (3.515 m²) mit einer Teilfläche von insgesamt 1.322 m² in Anspruch genommen und dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Wehrzollhaus“ zugeordnet:

- Entwicklung von Grünland, nach Abschlussbewertung Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität

Trotz der vorgesehenen Ökokontomaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt eine geringfügige Beeinträchtigung von 1,92 BWE als Defizit, die vernachlässigt werden kann.

12.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Gemäß des Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages (ASB) (sh. Kap. 6.2 ASB) wird es für 13 Brutvogelarten in günstigem Erhaltungszustand zur dauerhaften Zerstörung eines Brutreviers kommen. Lt. hessischem Leitfaden für die Erstellung des ASB sind diese Arten wegen ihrer hohen Anpassungsfähigkeit und Häufigkeit in der Lage der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte in räumlich-funktionalem Zusammenhang auszuweichen, so dass es nicht zur vorhabenbedingten Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Satz 3 kommen wird.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben, dass unter Berücksichtigung der Maßnahme "Beginn der Erschließung des Baugebiets außerhalb

der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März - 30. September)" einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Maßnahme ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Lampertheim und der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG (SEL) ist letztere als Erschließungsträger auch verantwortlich für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen (Incl. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen). Die rechtliche Sicherung entspricht damit den in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten.

Den allgemeinen Artenschutz berücksichtigend wurde festgesetzt, dass Einfriedungen der Baugrundstücke nur offen erfolgen dürfen und Zäune einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben müssen (Durchlass Kleinlebewesen).

Da das Baugebiet im Außenbereich liegt und direkt an die offene Kulturlandschaft angrenzt, ist mit Hinblick auf die Biodiversitätsstrategie des Landes Hessens dem Aspekt der Lichtverschmutzung mit erhöhten Abstrahlungen in die Landschaft entgegenzuwirken, da das nächtliche Landschaftsbild und die nachtaktive Fauna (z. B. Nachtfalter u. a. Insekten, Fledermäuse) ansonsten nachteilig beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind deshalb für die Außenbeleuchtung zudem ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

13. Energiekonzept / Klimaschutz

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von den Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung der Energiefachrechts offen hält.

Die Grundstücksgrößen und -anordnungen lassen ausreichend Möglichkeiten, Gebäude im Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen zu positionieren.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf den nutzbaren Dachflächen Photovoltaikmodule zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Hierbei bezeichnet die Dachfläche die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nutzbar ist dabei im Hinblick der Wirtschaftlichkeit sowie im Sinne der Verhältnismäßigkeit eine Fläche ab einem Größenwert von 10 m². Somit ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), wobei Ost-West ausgerichtete Dachflächen aufgrund ihrer guten Nutzbarkeit ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen sind. Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude oder vorhandene Bäume (besonders nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume) sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile der Dachfläche als auch Abstandsflächen zu den Dachrändern gelten ebenfalls als nicht nutzbar. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll demnach so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den vorigen Angaben möglich

ist). Im Weiteren ist die Festsetzung von 40 % der Bruttodachfläche grundrechtsschonend ausgestaltet und berücksichtigt, dass nicht alle Teile der Dachfläche technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale CO₂-neutrale Stromerzeugung ausgerichtet. Hierbei besteht ersatzweise die Möglichkeit, anstelle von Photovoltaikmodulen für die verbindliche Belegung der Dachfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren zu errichten. Damit sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter wäre. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaik-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet die Nutzung erneuerbarer Energien ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da von Photovoltaikanlagen keinerlei Emissionen ausgehen.

Die Stadt Lampertheim geht insgesamt davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der geplanten Nutzungen durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Sämtliche Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung anzulegen. Unter diesen Bedingungen ist eine funktionierende Dachbegrünung dauerhaft gewährleistet. Der Sinn der Festsetzung besteht in der Regenwasserrückhaltung und somit der Verbesserung/Schonung des Schutzgutes Boden sowie einer Aufwertung des Mikroklimas.

14. Auswirkungen der Planung

14.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend der Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den Bebauungsplan initiiert werden.

14.2 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange der Umweltverträglichkeit ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ausgearbeitet.

14.3 Altlasten /Altflächen / schädliche Bodenveränderungen

Die Fläche ist in der Altflächendatei unter der Nr. 431.013.030-001.025 enthalten. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Gartenbaubetrieb ergab sich eine Einstufung in die Branchenklasse 3.

Historische Untersuchungen

Für die registrierte Altfläche wurde von einem beauftragten Sachverständigenbüro (bgu - Büro für Geotechnik und Umwelt, Darmstadt) im Spätjahr 2018 eine historische Untersuchung vorgenommen und die Fläche hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis aus dieser historischen Recherche:

Auf der Betriebsfläche waren mehrere Gebäude vorhanden, bei denen es sich um Gewächshäuser handelte, die zunächst mit Koks, später mit Heizöl beheizt wurden. Entsprechende Lagereinrichtungen für die Brennstoffe waren auf dem Gelände ehemals vorhanden (Kokslager, Heizöltank).

Der Heizöltank sei nach Aufgabe des Betriebes entfernt und verkauft worden. Die oberirdischen Gebäudeteile, wie z.B. Verglasungen wurden offenbar nach und nach von umliegenden Gartenbaubetrieben abgebaut und abtransportiert.

Die Fundamente der ehemaligen Gewächshäuser seien auf dem Grundstück verblieben. Aufgrund des länger zurückliegenden Betriebszeitraums der ehemaligen Gärtnerei kann nach Ansicht des Gutachters nicht ausgeschlossen werden, dass seinerzeit Stoffe (z. B. Pestizide, Düngemittel, Klärschlamm, Kompost) eingesetzt wurden und in den Boden gelangt sein könnten. Mögliche Schadstoffbelastungen des Untergrunds durch die Lagerung und Verwendung der ehemals eingesetzten Brennstoffe sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Darüber hinaus könnten aus Baumaterialien Schadstoffe in den Untergrund gelangt sein, z.B. im Zuge eines unsachgemäßen Rückbaus von Gebäudeteilen der Gewächshäuser (insbesondere im Falle PCB- oder asbestfaserhaltiger Kitten) oder aufgrund von Lösungsvorgängen während des Betriebes (z. B. gelöste Schwermetalle aus Leitungen oder Gefäßen).

Darüber hinaus sind mögliche Bodenverunreinigungen durch den Betrieb von Heizanlagen zu berücksichtigen.

Zur Überprüfung der erläuterten Anhaltspunkte für einen Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Gelände war aus Sicht des Gutachters umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage bei und haben den Verdacht von Bodenverunreinigungen nicht bestätigt.

14.4 Bodenordnung

Das überplante Grundstück ist in Besitz der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL). Im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens erhält die Stadt die neu parzellierten öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen) nach Maßgabe des Bebauungsplanes.

15. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2020 bis 21.07.2020. Es gingen keine Hinweise oder Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

03.07.2020 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Hinweise wurden abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet, sodass nunmehr sein Entwurf vorliegt.