Ordnungsschlüssel: 006-31-13-3019-002-094-13

Stadt Lampertheim

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Badesee“ in Lampertheim

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

Teil I: Begründung

Februar 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Situation und Grundlagen 3
I.1.1 Anlass der Planung 3
I.1.2 Bereich der Flächennutzungsplanänderung 4
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 7
I.1.5 Prüfung von Planungsalternativen 8
I.1.6 Erschließungsanlagen 8
I.1.7 Altlasten 9
I.1.8 Denkmalschutz 9
I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes 10
I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange 10
I.1.11 Immissionsschutz 13
I.1.12 Geothermie 15
I.1.13 Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel 16
I.1.14 Verkehrliche Belange 16
I.1.15 Städtebauliche Kriminalprävention 16
I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung 16
I.2.1 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB 17
I.3 Bodenordnende Maßnahmen 18
I.4 Planverfahren und Abwägung 18

Anlagen:

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

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

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

Innerhalb der Fläche des Frei- und Hallenbads mit Badesee befinden sich neben den Gebäuden und Anlagen für die Nutzung als Frei- und Hallenbad auch Gebäude der DLRG (Fahrzeug- und Gerätehalle, Übungsräume), des ortsansässigen Tauchclub Lampertheim e.V. (Clubhaus), des Angelsportvereins 1920 Lampertheim e.V. und eine Minigolfanlage. Durch die Bauleitplanung soll auf Wunsch der Stadt und nach der politischen Meinungsbildung, die durch ein Pachtverhältnis entstandene illegale Erweiterung der Strandbar zurückgenommen werden. Ein Betrieb als Kiosk innerhalb der Freibadnutzung soll weiterhin möglich sein. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll jedoch ein Betrieb außerhalb der Öffnungszeiten des Freibades nicht mehr vorgesehen werden.

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

I.1.2 Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Badesee“ und befindet sich östlich der Altrheinschleife in Lampertheim entlang des Weidwegs und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lampertheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 376/3, Nr. 376/5, Nr. 376/7, Nr. 376/12, Nr. 376/13, Nr. 376/14, Nr. 375/15, Nr. 376/16 (teilweise), Nr. 395/7, Nr. 395/8, Nr. 395/10, Nr. 397/16, Nr. 465/1 (teilweise), Nr. 469/10 (teilweise), Nr. 501/1, Nr. 502/1, Nr. 503/1, Nr. 504/1, Nr. 505, Nr. 506/1, Nr. 506/2 und Nr. 507.

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

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

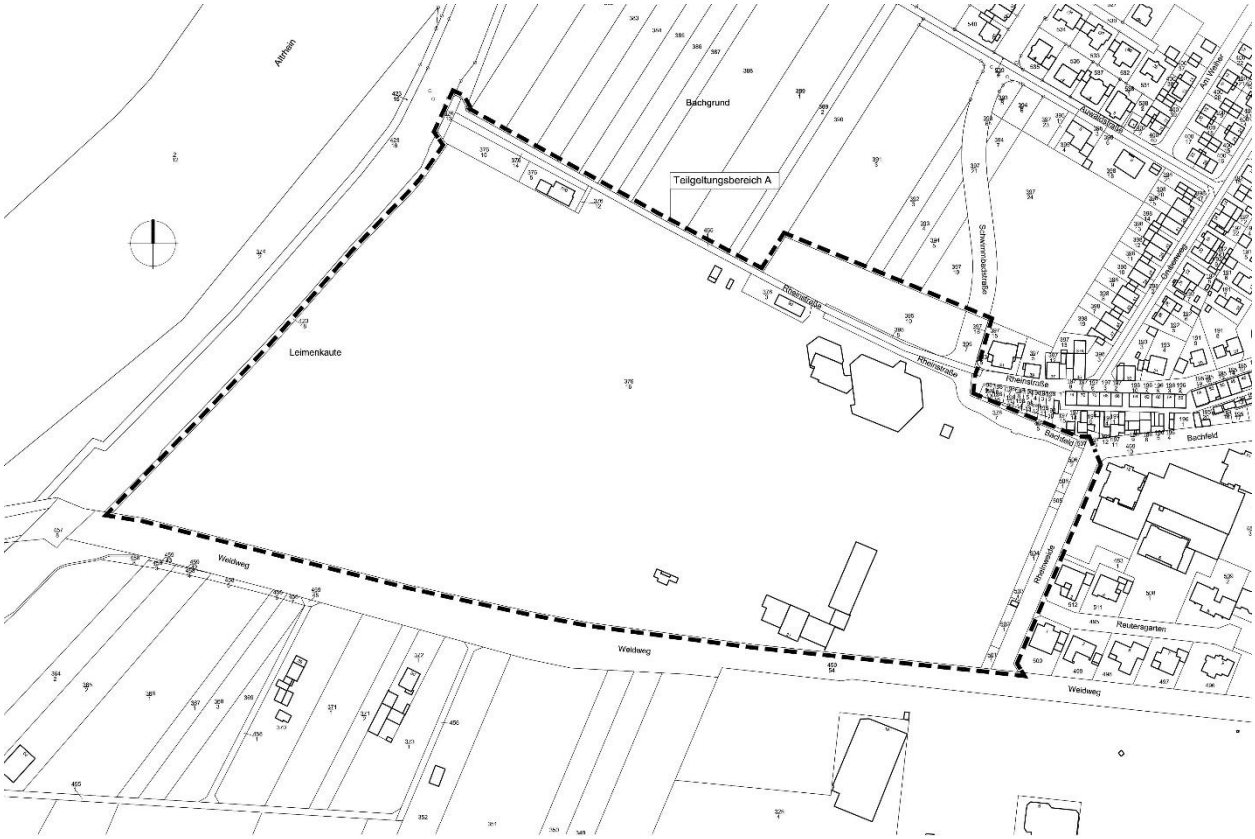

Abbildung 1: Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Badesee“ (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2021

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und rund um die Wasserfläche des Badesees als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

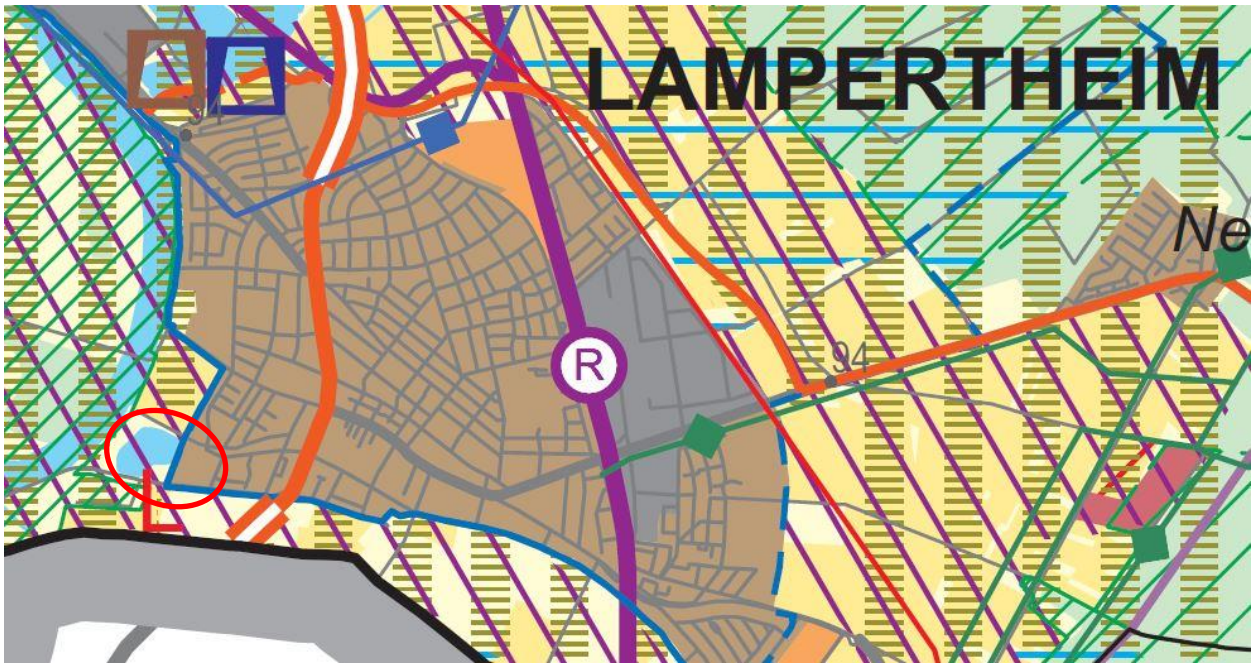

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

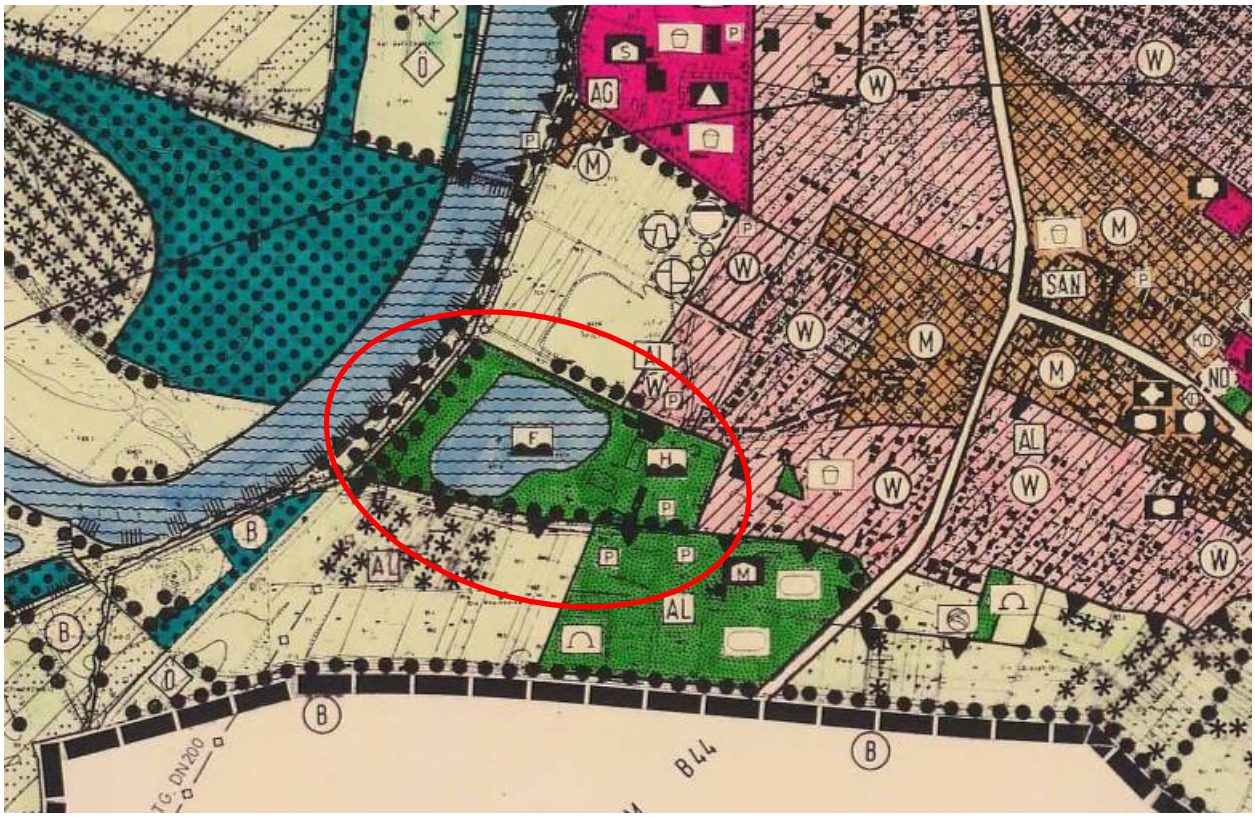

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadtverwaltung Lampertheim, Dezember 2020

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. An das Plangebiet grenzt im Westen das FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“. Um eine erhebliche Betroffenheit der Schutzziele und der im Schutzgebiet lebenden Arten durch die vorliegende Planung auszuschließen, wurde im Rahmen der Planung eine FFH-Vorprüfung (s. Anlage 2 dieser Begründung) durchgeführt.

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

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

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

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets und im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wird hingewiesen. Nähere Informationen hierzu sind dem Kapitel I.1.10 „Wasserwirtschaftliche Belange“ zu entnehmen.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Lampertheim, Februar 2021

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

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

I.1.5 Prüfung von Planungsalternativen

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

I.1.6 Erschließungsanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

I.1.7 Altlasten

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

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

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

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

I.1.8 Denkmalschutz

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

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

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

I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes

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

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

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

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

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

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

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

I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.10.1 Trinkwasser

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

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

I.1.10.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen.

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

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

I.1.10.3 Wasserqualität

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

I.1.10.4 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Planbereich ist teilweise bereits bebaut, besteht jedoch größtenteils – wie auch künftig - aus Freiflächen. Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 anzulegen. Aufgrund der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers wirkt sich die Erhöhung der Bodenversiegelung in Teilbereichsflächen nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung aus. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 90,40 müNN festzusetzen. Daher wird das Errichten von Versickerungsanlagen nach a. a. R. d. T. voraussichtlich nicht möglich sein, da kein ausreichender Abstand zum Grundwasser gegeben sein könnte. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind im Sinne der Grundwasserneubildung und zur Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls in den Entwässerungseinrichtungen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.

I.1.10.5 Abwasser

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

I.1.10.6 Oberirdische Gewässer

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

I.1.10.7 Grundwasserstand

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

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

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

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

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

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

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

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

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

I.1.10.8 Deichschutz

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

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

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

I.1.10.9 Gartenbrunnen

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

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

I.1.11 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

I.1.12 Geothermie

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

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

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

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

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

I.1.13 Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel

Die Belange des Klimaschutzes werden im vorliegenden Fall im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Stadt nur unwesentlich betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet überwiegend eine Übernahme der bestehenden Situation und darüber hinaus die Errichtung von einigen Gebäuden im Rahmen von kommunalen bzw. gemeinnützigen Baumaßnahmen. Im Rahmen der Förderbestimmungen kommunaler Projekte wird die Stadt eine den Anforderungen des Klimaschutzes entsprechende Bebauung realisieren. Hierzu bedarf es keiner entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Neue Gebäude sind ohnehin unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als Mindestanforderung zu errichten, durch die die Klimaschutzbelange bereits in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Diese gelten auch für eventuelle Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Es liegen keine besonderen Rahmenbedingungen vor, die Anforderungen über die bereits bestehenden allgemeinen Anforderungen der Energiegesetzgebung der Bundesrepublik hinaus als formal städtebaulich begründet und erforderlich erscheinen lassen.

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

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

I.1.14 Verkehrliche Belange

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

I.1.15 Städtebauliche Kriminalprävention

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

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Flächennutzungsplan wird zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geändert. Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist daher die Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“, „Minigolfplatz“ und „Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In der Systematik des wirksamen Flächennutzungsplanes werden die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt und nicht nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung

(Bauflächen), weshalb vorliegend auch keine Darstellung als „Sonderbaufläche“, sondern eben als „Sondergebiet“ stattfindet.

Im Flächennutzungsplan werden durch die Änderung in Teilen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Sonderbauflächen „Bäder- und Freizeitanlagen“, „Minigolf“ und „Wohnmobilstellplatz“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ bzw. „Parkplatz“ dargestellt. Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen.

I.2.1 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB

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

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

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

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_05 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

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

Vernässungsgefährdeter Bereich

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

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

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist zumindest aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

I.4 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.06.2021.

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

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 15.06.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur

Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.07.2021 gegeben. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Vorentwurfsunterlage werden in diesem Zeitraum zusätzlich auch in das Internet eingestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Zur Betrachtung der artenschutzfachlichen Auswirkungen wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt und in der Planung berücksichtigt.

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

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

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Badesee“ fand in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 statt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.12.2022 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan mit den nach Einschätzung der Stadt Lampertheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ins Internet eingestellt. Die auszulegenden Unterlagen waren dabei auch über das zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Stadthaus der Stadt Lampertheim (beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung) während der allgemeinen Dienststunden. Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung und die ergänzende Einstellung der Entwurfsplanung ins Internet im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt und hatte somit erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit elektronisch beim Fachdienst 60-3 - Stadtplanung abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Lampertheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

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

beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte nicht zu Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, sondern lediglich zur Ergänzungen in der Begründung.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Badesee“ in Lampertheim, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am __.__.2023 im Hinblick auf die Darstellung unverändert zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.