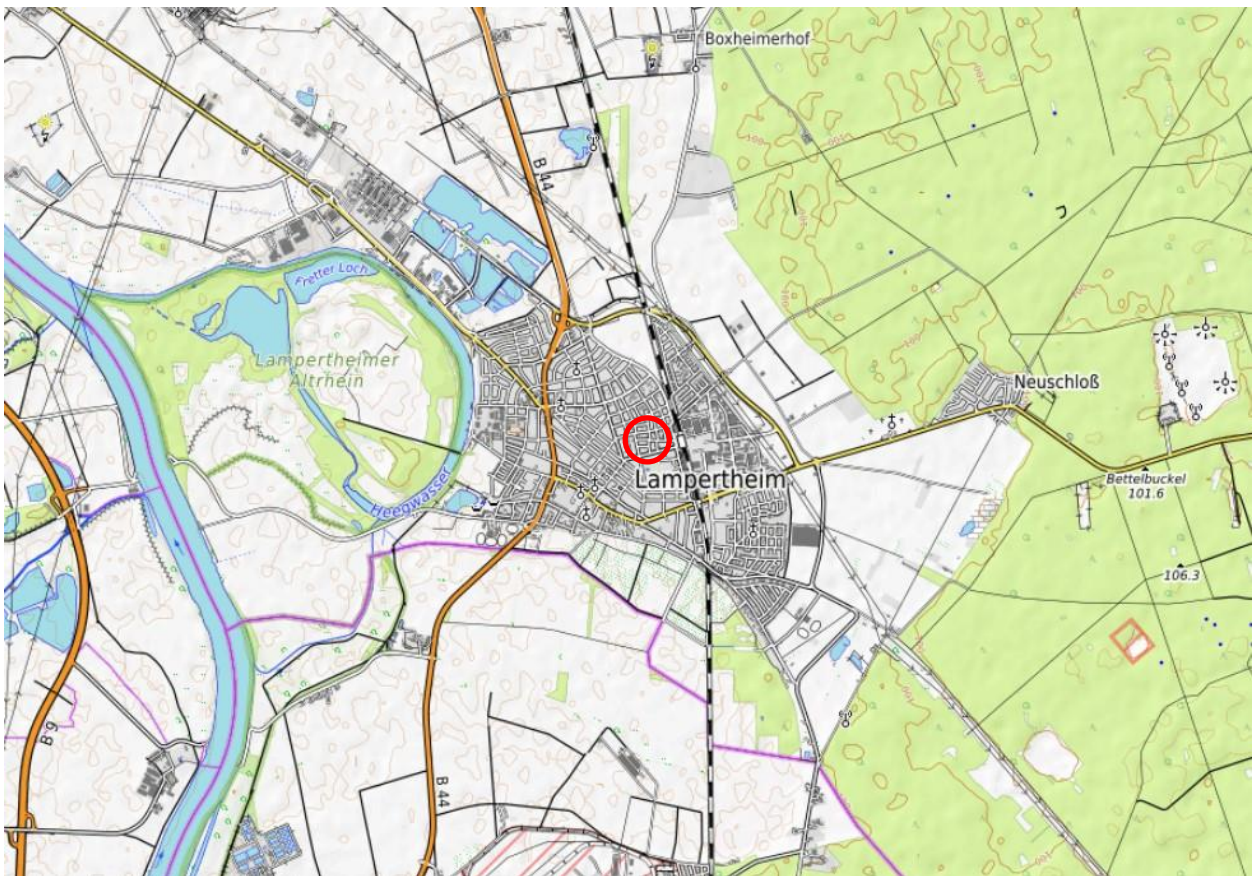




Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Post- straße“ in Lampertheim



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

Januar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| I. | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 4 |
| I.1 | Situation und Grundlagen | 4 |
| I.1.1 | Anlass der Planung | 4 |
| I.1.2 | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 5 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben | 6 |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung | 13 |
| I.1.5 | Erschließungsanlagen | 14 |
| I.1.6 | Wasserwirtschaftliche Belange | 15 |
| I.1.7 | Altlasten, Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz | 17 |
| I.1.8 | Denkmalschutz | 19 |
| I.1.9 | Immissionsschutz | 19 |
| I.1.10 | Belange des Artenschutzes | 22 |
| I.1.11 | Kampfmittelräumdienst | 26 |
| I.1.12 | Klimaschutz und Energiewende | 26 |
| I.2 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 27 |
| I.3 | Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 27 |
| I.3.1 | Art der baulichen Nutzung | 27 |
| I.3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 28 |
| I.3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 29 |
| I.3.4 | Stellplätze und Garagen | 30 |
| I.3.5 | Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft | 30 |
| I.3.6 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) | 31 |
| I.4 | Bodenordnende Maßnahmen | 32 |
| I.5 | Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag | 32 |
| II. | Belange von Natur und Landschaft | 34 |
| III. | Planverfahren und Abwägung | 36 |

Anlagen:

- Anlage 1a: Vorhabenplanung – Liegenschaftskarte mit Höhenangaben, 18.07.2019, avs-consult, Lampertheim
- Anlage 1b: Vorhabenplanung – Abstandsflächen, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1c: Vorhabenplanung – Grundriss UG, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1d: Vorhabenplanung – Grundriss EG, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1e: Vorhabenplanung – Grundriss 1. und 2. OG, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1f: Vorhabenplanung – Grundriss Penthouse, 18.09.2020, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1g: Vorhabenplanung – Dachaufsicht, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1h: Vorhabenplanung – Schnitt A-1, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1i: Vorhabenplanung – Schnitt B-1, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1j: Vorhabenplanung – Schnitt C-1, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1k: Vorhabenplanung – Schnitt D-1, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1l: Vorhabenplanung – Ansicht Nord, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1m: Vorhabenplanung – Ansicht Ost, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 1n: Vorhabenplanung – Ansicht Süd, 28.10.2020, KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Untersuchung, memo-consulting – Dipl.-Biol. Gerhard Eppeler, Seeheim-Jugenheim
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH – Schalltechnisches Büro, Darmstadt

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Poststraße Nr. 2 in Lampertheim. Das gegenwärtige Bestandsgebäude soll im Zuge des Mehrfamilienneubaus abgebrochen werden. Das zur bauliche Nachverdichtung an der Poststraße betroffene Flurstück Nr. 132/7 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, der insofern verfügungsberechtigt im Sinne § 12 BauGB ist. Durch die Poststraße ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die vorliegende Planung ist insofern besonders flächenschonend, da auf zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen verzichtet werden kann.

Durch das geplante Bauvorhaben können 14 neue Wohnungen bereitgestellt werden. Vor Satzungsbeschluss ist gegenüber der Stadt noch der Nachweis der gesicherten Finanzierung des Vorhabens zu führen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung zugunsten des Vorhabens zu rechnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrags zur Durchführung des Vorhabens innerhalb festzulegender Fristen.

Der Vorhabenträger hat die Stadtverwaltung um Vorbereitung der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poststraße“ gebeten und erklärt, alle in Zusammenhang mit dem Planvorhaben anfallenden Kosten zu tragen. Hierzu zählen insbesondere auch die Kosten der Baureifmachung durch Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen.

Der Stadt Lampertheim entstehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben zunächst keine Kosten.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils befinden. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt wird in Südhessen ein Bedarf von ca. 300.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 gegenüber heute prognostiziert, weshalb anzunehmen ist, dass die Einwohnerzahlen der Stadt Lampertheim, wie bereits in den vergangenen Jahren, weiter zunehmen wird. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Bereich der Poststraße mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum geschaffen werden.

Da es sich bei der Planung um eine konkrete Realisierungsabsicht handelt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die von der Stadt Lampertheim gewünschte hochwertige Gebäudegestaltung, aber auch die übrigen wesentlichen Merkmale des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag gesichert. Die einzelnen aufgeführten Nutzungen sind Gegenstand der Vorhabenplanung und werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage in Lampertheim, westlich angrenzend an die Poststraße, nördlich der Ernst-Ludwig-Straße, östlich der Steinstraße sowie südlich der Karlstraße.

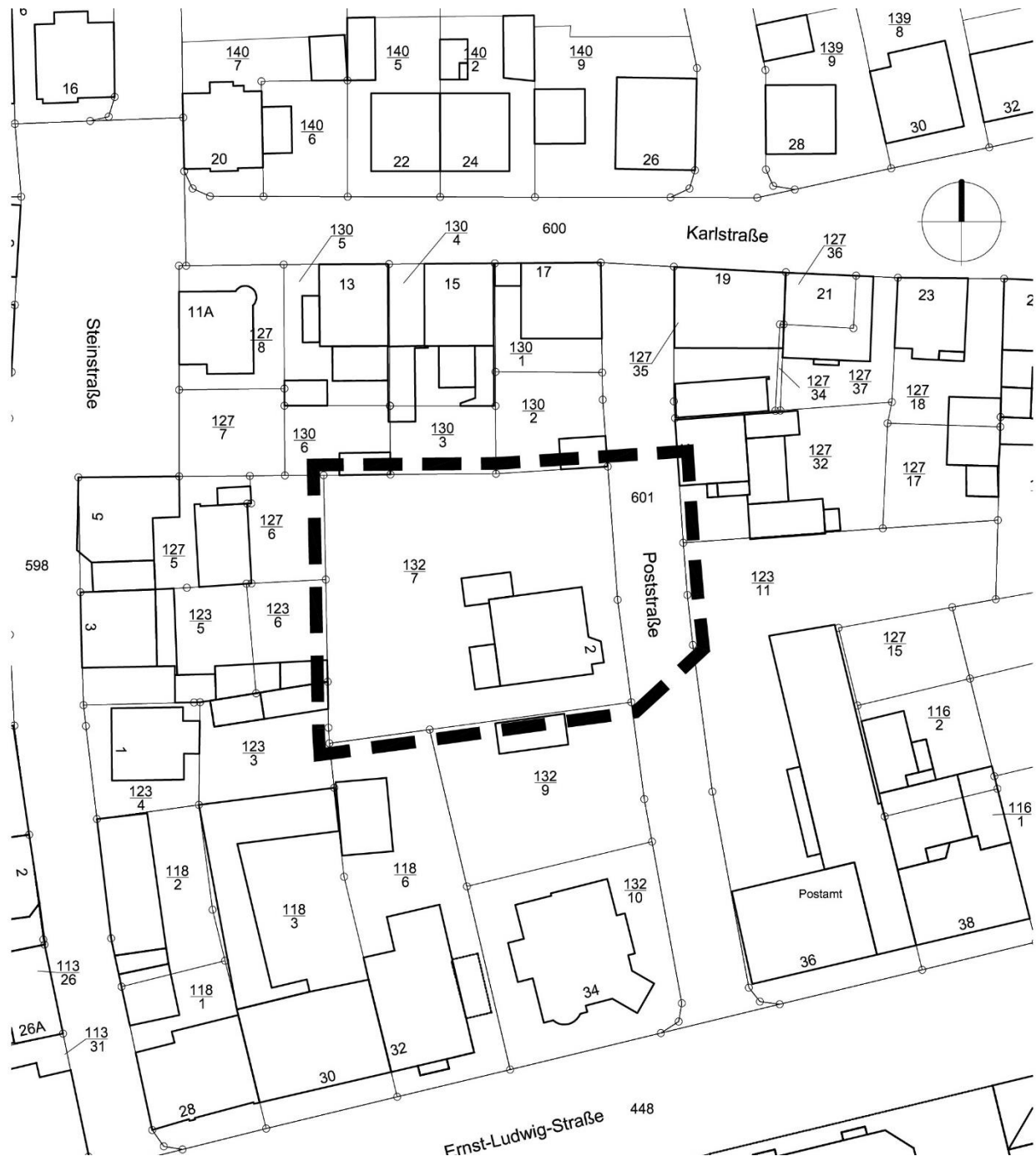


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poststraße“ in Lampertheim (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2020, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 08.04.2020)

Das Plangebiet geht über das Vorhabengrundstück hinaus, um die angrenzend bestehende Straßenfläche eindeutig gemäß ihrer Erschließungsfunktion dem Vorhaben zuzuordnen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Lampertheim, Flur 7, Flurstücke Nr. 132/7 und Nr. 601 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.213 m² (ca. 0,12 ha), wobei hiervon nur 1.010 m² auf das eigentliche Vorhabengrundstück und die restlichen 203 m² auf die Überplanung der bestehenden Straßenfläche entfallen.

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Die vorliegende Bauleitplanung ist folglich im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

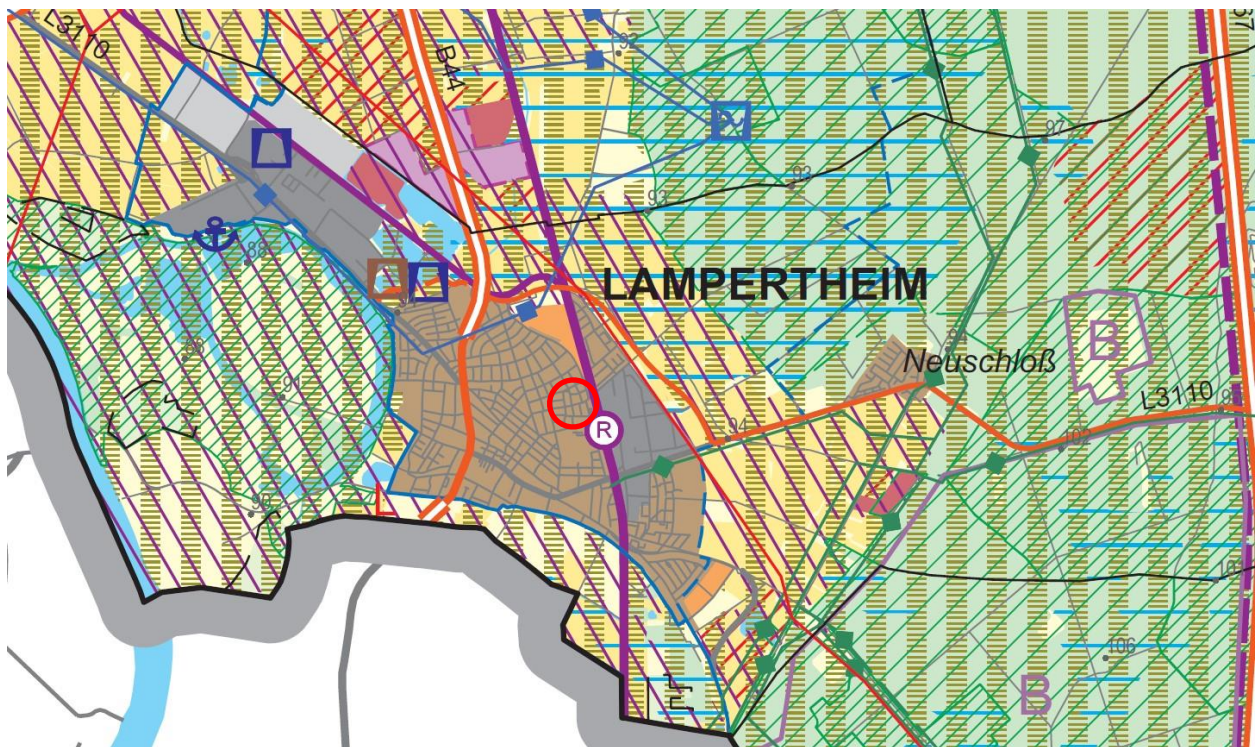


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der benachbarten Grundstücke ist insgesamt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung des Quartiers allerdings von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen, weshalb für das Plangebiet eine entsprechende Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Das geplante Wohngebiet entspricht damit auf den ersten Blick nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Jedoch kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes, auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung darstellt, sogar noch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da gemischte Bauflächen üblicherweise auch Wohnnutzung umfassen müssen.

Darüber hinaus kann im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

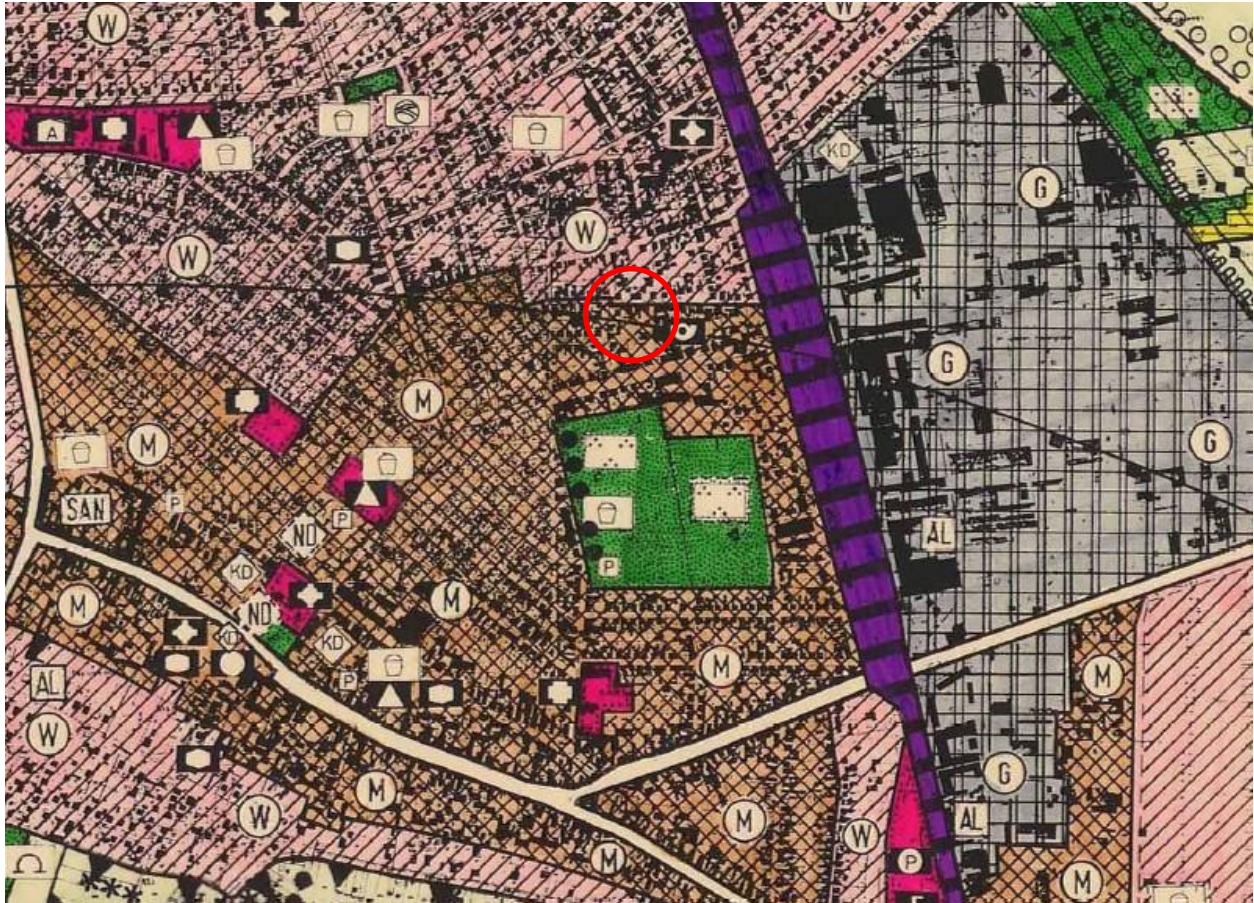


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf 02.04.2020 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem bereits bebauten Grundstück westlich der Poststraße (Flurstück Nr. 132/7) um unbeplanten Innenbereich handelt.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend gibt es den einfachen Bebauungsplan Nr. 112 „Ernst-Ludwig-Straße“ (in Kraft getreten am 01.10.2016). Dieser Bauleitplan wird vom vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht überplant.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan „Ernst-Ludwig-Straße“ mit Kennzeichnung des durch den neuen Bebauungsplan betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 02.04.2020 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das VSG und das FFH-Gebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ sowie das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ beginnen erst in einer Entfernung von über 1,5 km, sodass Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

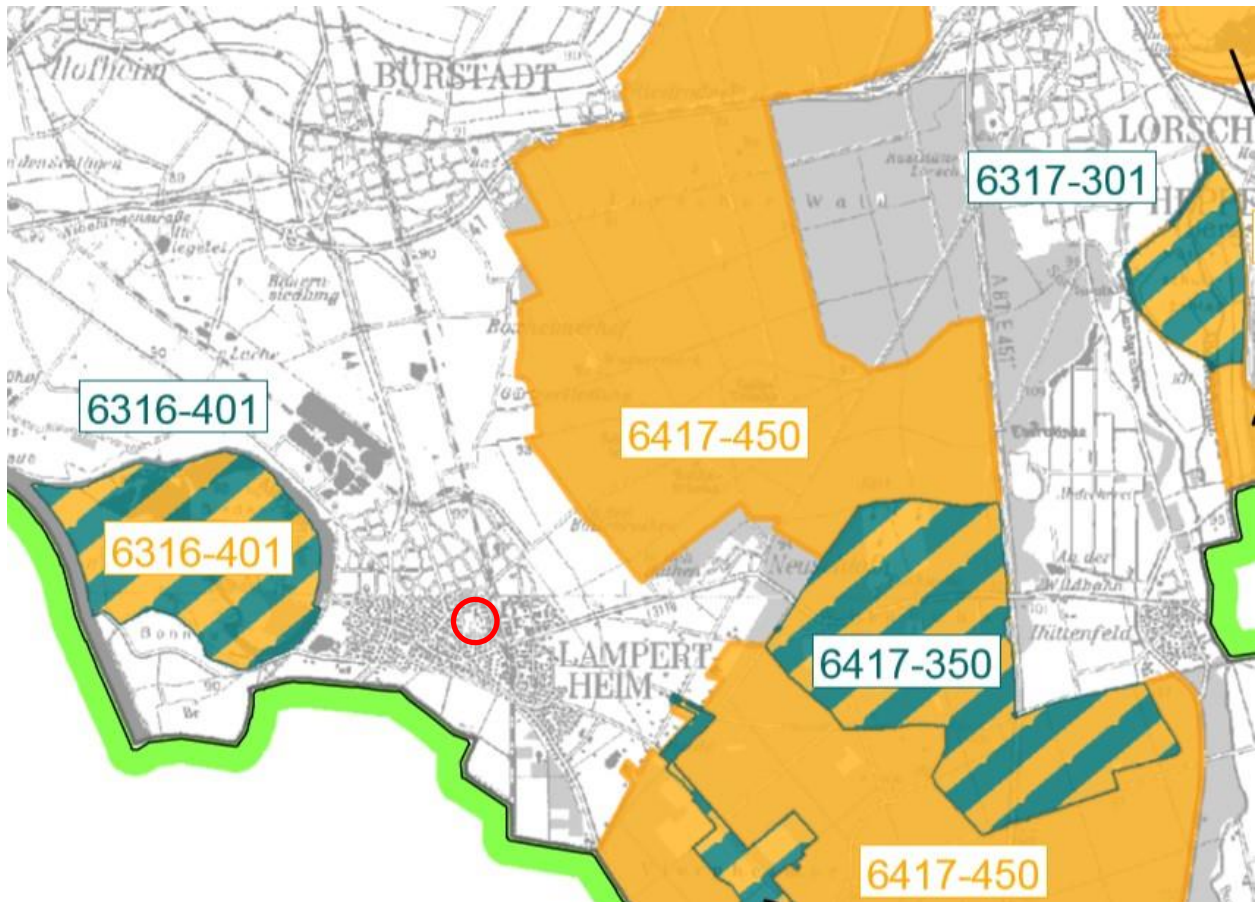


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.04.2020 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von über 1 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen) des Rheins, welches sich in ca. 150 m nördlich bzw. ansonsten über 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) des Rheins.

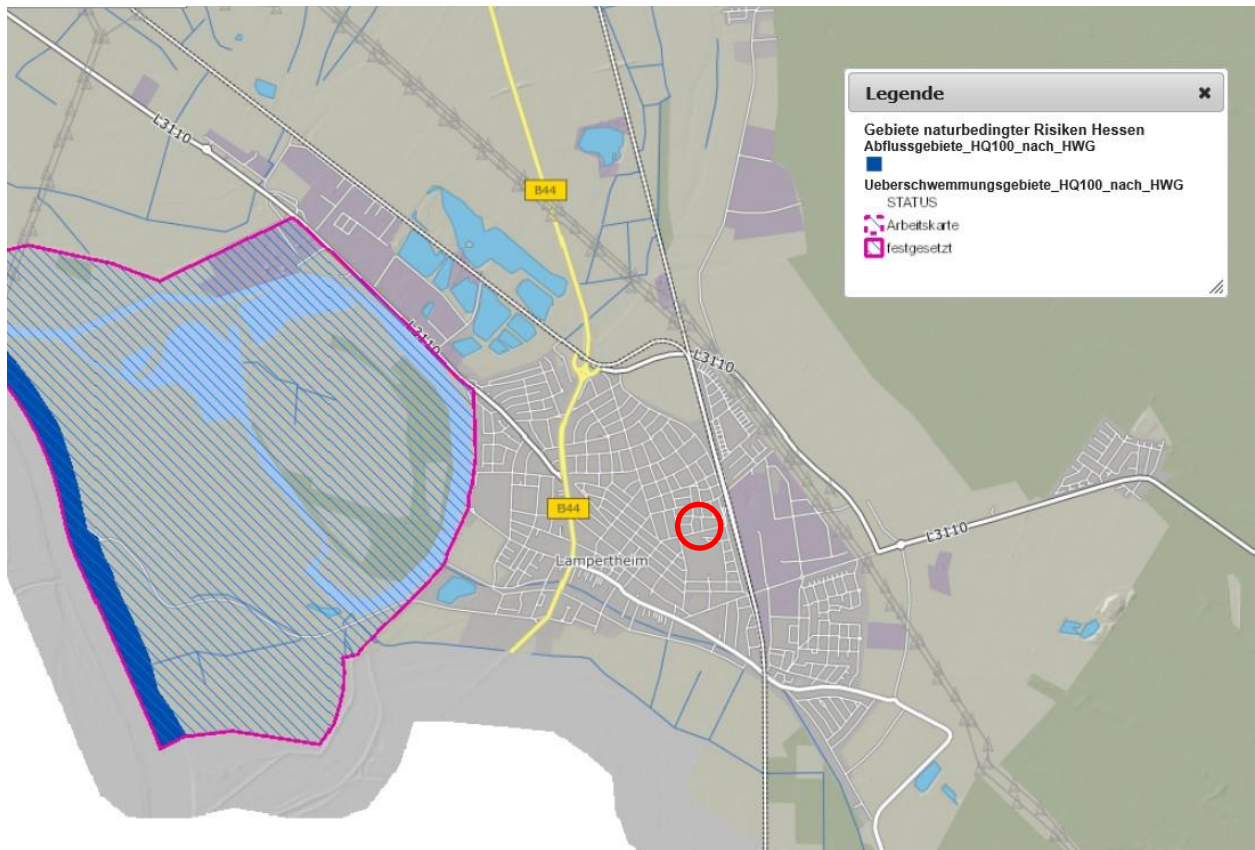


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.04.2020 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

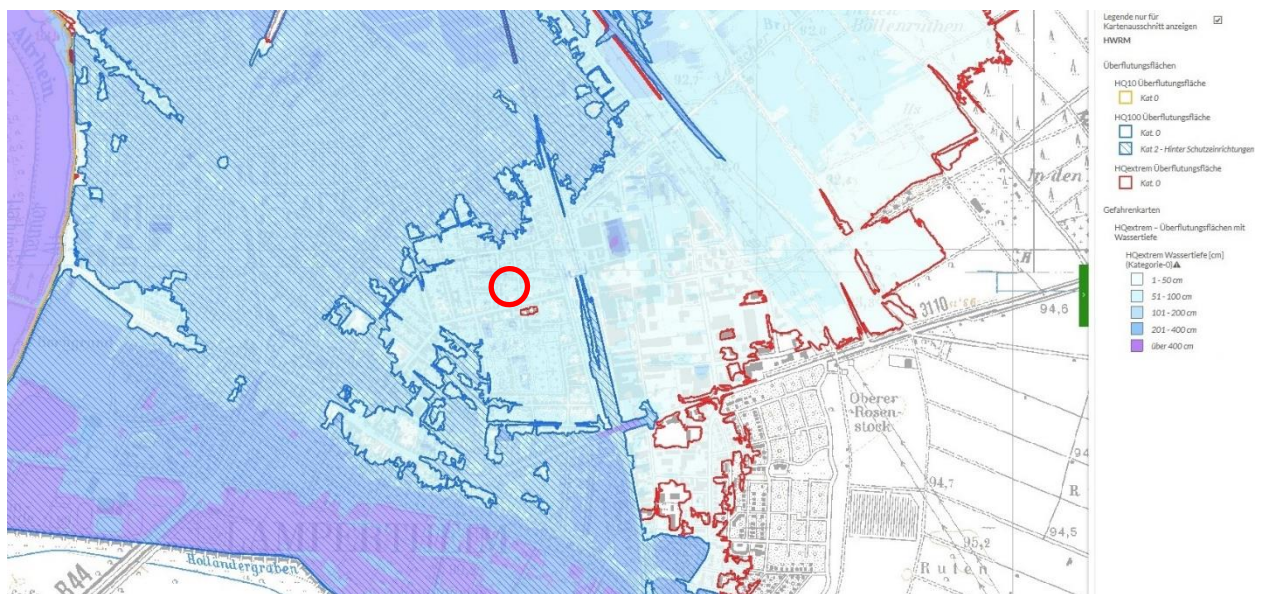


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 06.04.2020 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

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

(Blattschnitt: G - 6), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem extremen Hochwasser Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Bürstädter Wald, Stadtwerke Worms“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von über 700 m nordöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

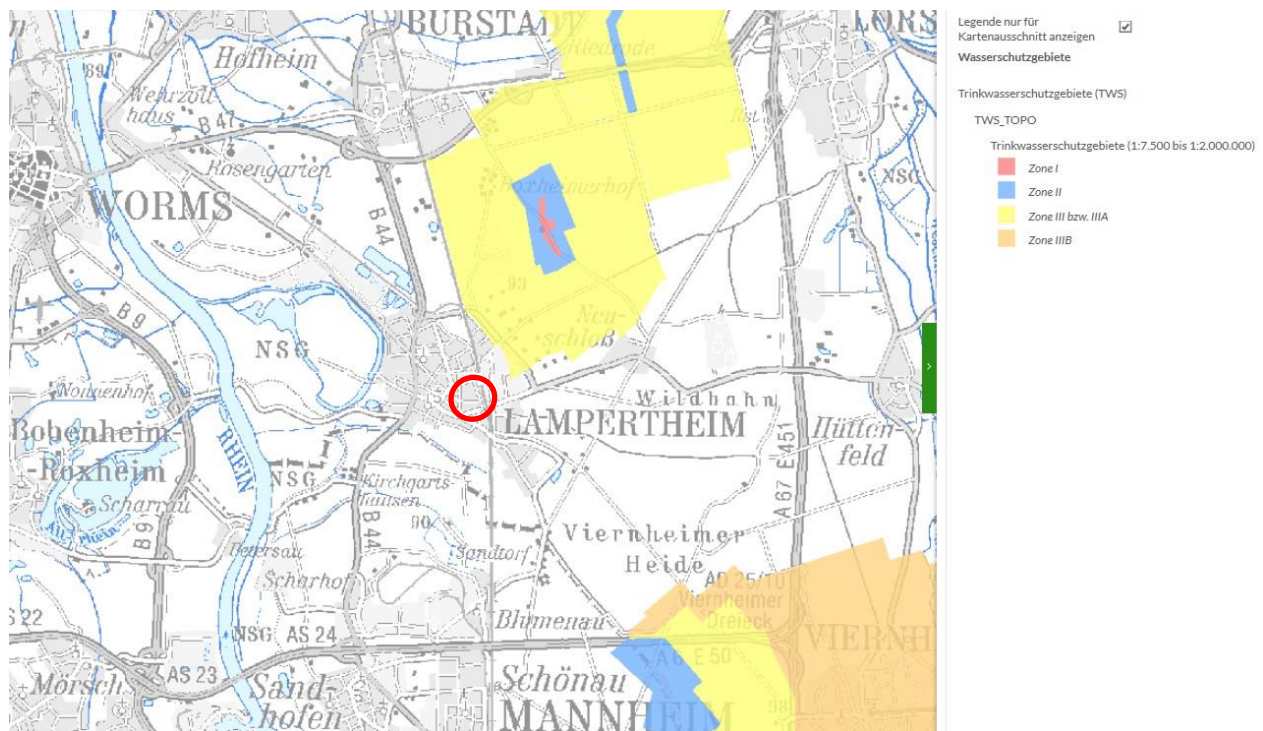


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.04.2020 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 88 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

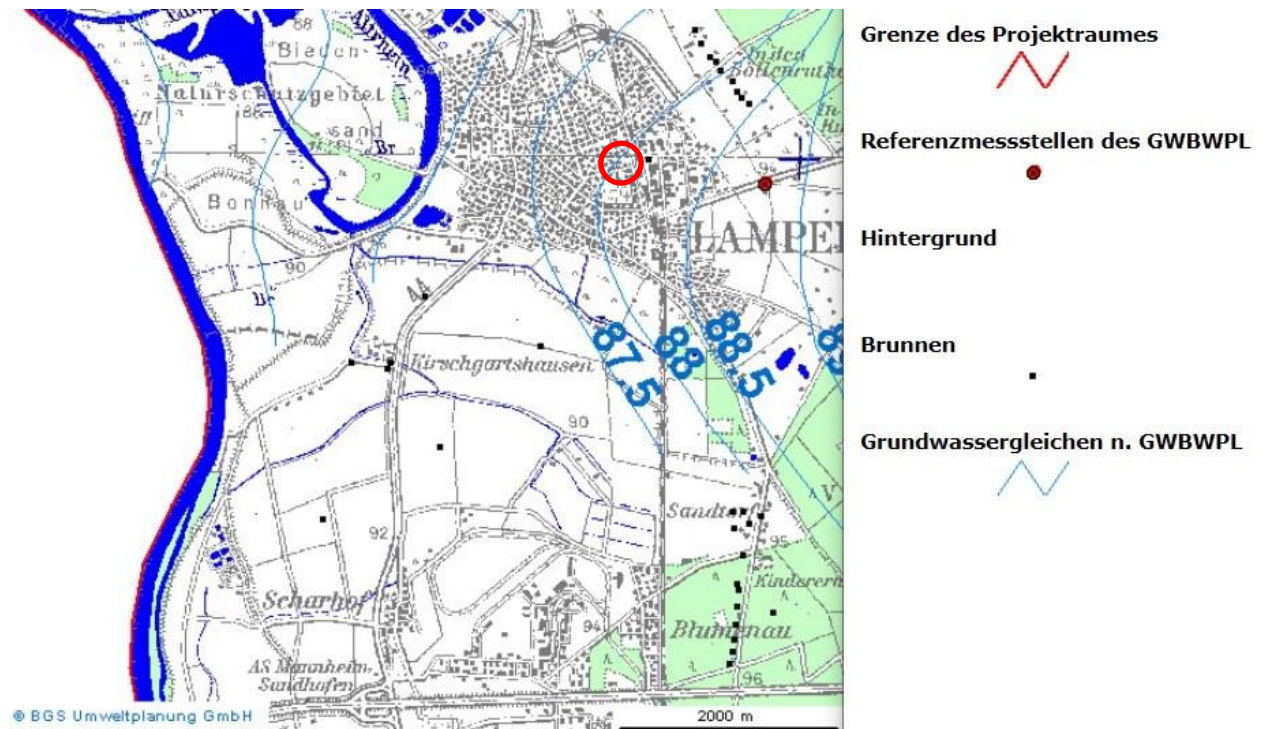


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“ zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 06.04.2020 unter http://www.grundwasser-online.de/gwo_portal/bgs/gwbwpl/gleichen/gleichen_mu/index.html)

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 4-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und

schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

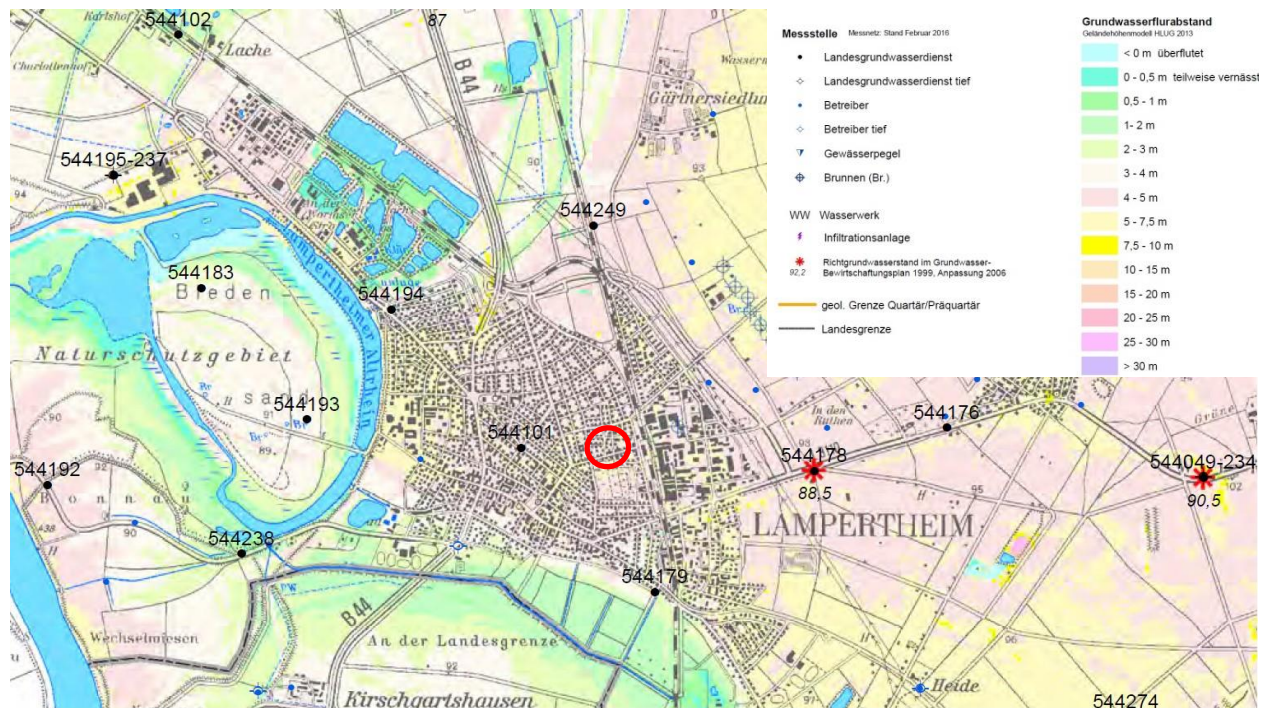


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Belange, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen, sind den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht zu entnehmen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage in Lampertheim in der Nähe des Stadtparks. Es liegt südlich der Karlstraße, westlich der Poststraße, nördlich der Ernst-Ludwig-Straße sowie östlich der Steinstraße. In ca. 250 m in westlicher Richtung befindet sich der Lampertheimer Bahnhof.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Im Plangebiet selbst befindet sich ein doppelstöckiges Wohngebäude, das gegenwärtig auch noch bewohnt ist. Die Freifläche des Grundstücks wurde bisher einerseits als Stellplatz und andererseits als Hausgarten genutzt. Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens soll das Bestandsgebäude abgebrochen werden. Südlich des Plangebietes (Flurstück Nr. 132/9) befinden sich ein kleines Garagengebäude sowie weitere Parkflächen, die durch die benachbarte Zahnarztpraxis beansprucht werden. Das kleine benachbarte Garagengebäude soll im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ebenfalls abgebrochen werden.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdächern geprägt. Vereinzelt finden sich auch Flachdächer. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen. Aus der Umgebung ist keine klare Bauweise ersichtlich.

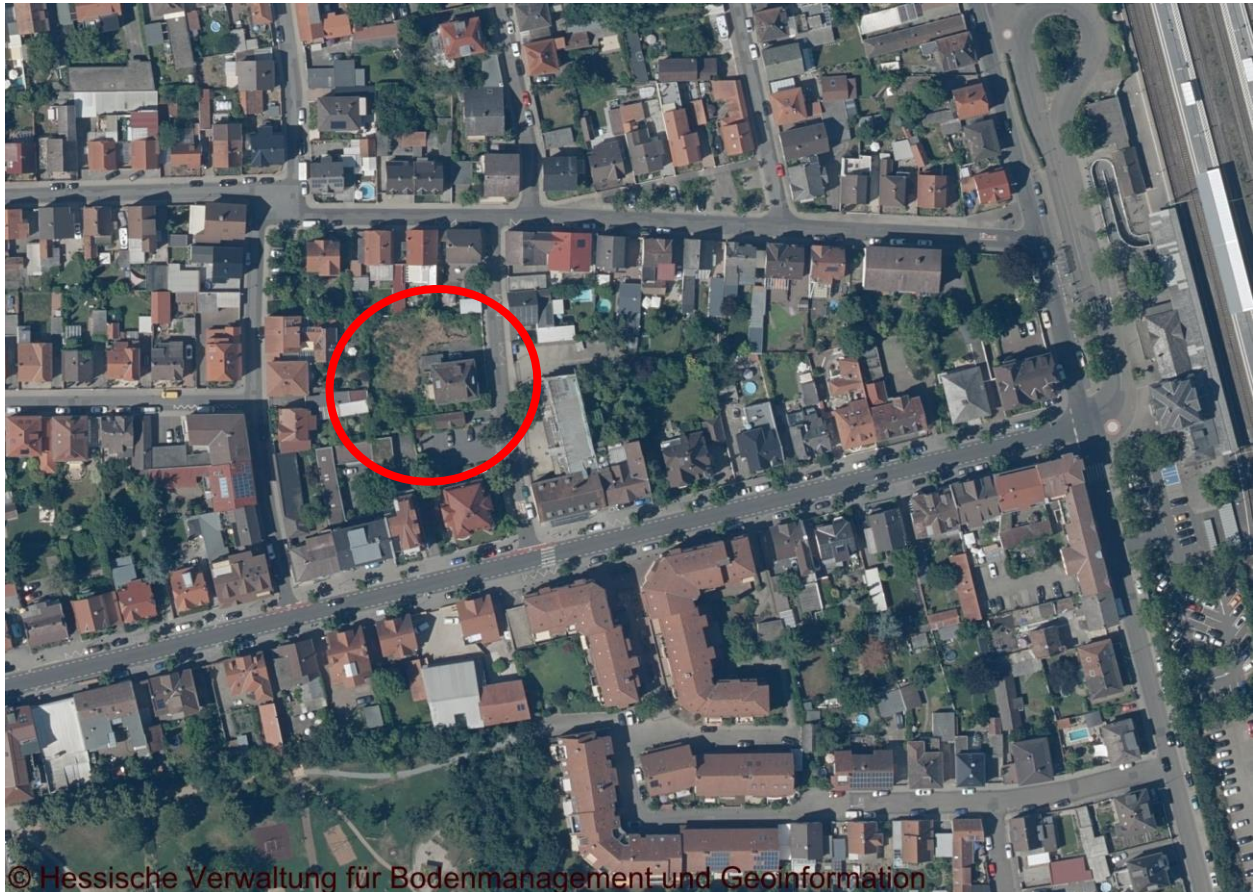


Abbildung 11: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 09.11.2020 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

1.1.5 Erschließungsanlagen

Das in zentraler Lage in Lampertheim gelegene Plangebiet ist bereits durch die Poststraße erschlossen. Das geplante Gebäude ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der bereits vollständig ausgebauten Erschließungsstraße (Poststraße) anzuschließen.

Veränderungen an den bereits bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Lampertheim zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

Der Lampertheimer Bahnhof befindet sich in ca. 250 m westlich des Plangebietes und ist in etwa 3 Minuten fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet ist somit auch im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut erschlossen zu bewerten.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die in der Poststraße vorhandenen Wasserleitungen bzw. über die entsprechenden Hausanschlüsse.

Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunehmen. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwasserverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

14 Wohnungen x 2,3 Einwohner pro Wohnung x 0,15 m³ Trinkwasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 1.763 m³/a

Unter Abzug des potenziellen Wasserverbrauchs des bestehenden Wohngebäudes kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwassermehrverbrauch auf 1.637 m³/a abgeschätzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dieser Trinkwassermehrverbrauch durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Lampertheim abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

I.1.6.2 Wasserqualität

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

I.1.6.3 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich 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 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Der Löschwasserbedarf entspricht der umliegenden bestehenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 6). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von über 1 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen) des Rheins, welches sich in ca. 150 m nördlich bzw. ansonsten über 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) des Rheins.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 6) sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.5 sowie Abbildung 7.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 8). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Bürstädter Wald, Stadtwerke Worms“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von über 700 m nordöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

I.1.6.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind (siehe Abbildung 9). Im Plangebiet muss daher mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 4-7,5 m angegeben (siehe Abbildung 10).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.7.

I.1.6.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Durch den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem bislang ebenfalls wohnbaulich genutzten Grundstück erhöht sich die Bodenversiegelung.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Im Übrigen sollten bei der Versickerung von Niederschlagswasser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf

das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich günstig auf den Niederschlagwasseranfall aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

I.1.6.7 Abwasser

Die Menge an Abwasser (Schmutzwasser) wird durch die geplanten Wohnbebauungen analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.6.1).

Das neue Gebäude ist an das städtische Abwassernetz anzuschließen. Die Entsorgung des Plangebietes von Abwasser ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen in den angrenzenden Straßen gewährleistet.

I.1.6.8 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.6.9 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

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.

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet ist nach Kenntnisstand der Stadt Lampertheim frei von Altablagerungen oder anderen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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 von der Stadt Lampertheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

Auf das benachbarte Kulturdenkmal (Ernst-Ludwig-Straße 34, Villa) wird ebenfalls hingewiesen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

I.1.9 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 70 m der Lampertheimer Stadtpark mit Spielplatz. Aufgrund der Entfernung zwischen den vorliegend geplanten Bauflächen und den Stadtpark- und Spielplatzflächen sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zu erwarten. Hier liegen auch andere Wohnhäuser näher an den Park- und Spielflächen, so dass hinsichtlich eventueller Konflikte des Freizeitlärms zunächst andere Immissionsorte vor den neu geplanten Wohnbauflächen maßgeblich wären. Grundsätzlich gelten die Geräusche spielender Kinder aber planungsrechtlich nicht als abwägungsrelevanter Lärm.

Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad Rechnung zu tragen, wurde bezüglich der geplanten Tiefgarage ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die geplante Tiefgarage auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß TA Lärm (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA)).

Der Schallgutachter kommt diesbezüglich zu dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Die Schallimmissionsprognose für die im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Poststraße" der Stadt Lampertheim geplante Tiefgarage führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen

an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sowohl am eigenen geplanten Gebäude als auch an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten sind:

- *Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.*
- *Die Geräusche des Tiefgaragentors inkl. Antrieb dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1:2018-01 in baulich angrenzenden Wohn- und Schlafräumen einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten. Die Einhaltung des Grenzwertes ist durch den Hersteller zu gewährleisten.“*

Entsprechend des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt, dass Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern sind. Bezüglich der Geräusche des Tiefgaragentors inklusive Antrieb sind die entsprechenden Bestimmungen der DIN 4109-1:2018-01 verbindlich, weshalb es keiner weitergehenden Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Aufgrund des Abstandes von über 500 m zur südlich gelegenen Landesstraße L 3110 (Neuschloßstraße) sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung mit entsprechender Abschirmwirkung ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm klassifizierter Straßen auszugehen.

Um auch eine von der Ernst-Ludwig-Straße ausgehende verkehrslärmbedingte Beeinträchtigung des Plangebietes ausschließen zu können, wird diesbezüglich eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte durchgeführt. Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkung sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu betrachten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen, das heißt es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Da im Bereich der Ernst-Ludwig-Straße keine konkreten Verkehrsdaten vorliegen, wurde für die Berechnung die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 3.778 der Zählstelle der Kreisstraße K 3 der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 12), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird. Vorliegend wird angenommen, dass die Verkehrsmenge der Ernst-Ludwig-Straße die Verkehrsmenge der Kreisstraße nicht übersteigt, bzw. diese sogar wesentlich geringer sein sollte, da die Ernst-Ludwig-Straße nicht zu den Hauptverkehrsstraßen Lampertheims zuzuordnen ist.



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte liegen die Lärmwerte nach entsprechender Richtlinie „RLS 90“ auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude unterhalb der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am nächstgelegenen Baufenster der Ernst-Ludwig-Straße mit 53,7 dB(A) (siehe Abbildung 13). Auch im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) mit 43,5 dB(A) ebenso eingehalten.

Die für die hier großzügig angenommene Verkehrsmenge vorliegenden Immissionswerte sind folglich als unkritisch zu bewerten. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Ernst-Ludwig-Straße werden als wesentlich geringer eingeschätzt, sodass in jedem Fall gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet gewährleistet sind.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

| Wert | Eingabe | Beitrag |
|--|---|--------------|
| DTV: | 3778 | 63.5 dB(A) |
| Straßengattung: | Gemeindestraßen | |
| Höchstgeschwindigkeit | 50 km/h | -4.1 dB(A) |
| Straßenoberfläche: | nicht geriffelte Gussasphalite, Asphaltbetone | 0 dB(A) |
| Steigung / Gefälle: | 2 % | 0 dB(A) |
| Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: | 60 m | -2.6 dB(A) |
| Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: | 6 m | |
| Boden- und Meteorologiedämpfung | | -3 dB(A) |
| Mittelungspegel (Tag/Nacht) T | 53.7 dB(A) | N 43.5 dB(A) |
| Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 229 m einsehen können! | | |
| | | Berechnen |
| | | Drucken |
| | | Schließen |

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Bereich des Baufensters (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 28.04.2020 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DAL-rechner/lang_dtv.htm)

In ca. 250 m in westlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich der Lampertheimer Bahnhof. Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung inklusive vorhandener Gehölze mit entsprechender Abschirmungswirkung ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Bahnlärm des Bahnhofes sowie der Bahntrassen auszugehen. Forderungen gegen die Stadt Lampertheim sowie die Deutsche Bahn auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Es wird grundsätzlich empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren. Im Übrigen finden aber auch deutlich näher an der Bahntrasse bereits Wohnnutzungen statt, weshalb angenommen werden kann, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Zum Schutz vor Bahn-, und Straßenlärmwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmern) gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

I.1.10 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer durchzuführenden Maßnahme bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig ein Wohnhaus (Flurstück Nr. 132/7) sowie eine Garage (Flurstück Nr. 132/7), die im Rahmen des geplanten Neubausvorhabens abgebrochen werden sollen. Das Gebäude ist derzeit noch bewohnt. Bei Gebäuden, insbesondere wenn sie leer stehen,

besteht immer die Möglichkeit, dass geschützte Tierarten (insbesondere geschützte Vogelarten) Teile der Gebäude als Brut- und Niststätte nutzen könnten. Falls dies der Fall wäre, müssten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Der Artenschutzbeitrag dient der Überprüfung eventueller Artvorkommen.

I.1.10.1 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgenden Ergebnissen:

Die Innenräume des Wohngebäudes sind nach außen verschlossen und im Erdgeschoss noch bewohnt. Als Brutplätze kommt daher wenn überhaupt der Dachraum in Frage, der deshalb gründlich abgesucht wurde.

Das Dach ist teilweise isoliert, zum Teil sind die von unten freiliegenden Dachziegel nur durch Kunststoffolie abgehängt. Das Ausstiegfenster ist intakt und schließt dicht. Es sind keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten für Tiere vorhanden. Der Fußboden ist frei sichtbar und weist keine Kot-, Gewöll- oder Federreste von Fledermäusen, Eulen, Turmfalken etc. auf, die ohne weiteres erkennbar wären.

Die Räumlichkeiten im Keller sind mit Kellerfenstern von außen unzugänglich verschlossen und werden derzeit noch durch den Bewohner genutzt, Anzeichen einer Tierbesiedelung sind nicht vorhanden.

An den Fassaden sind keine Brutnischen und Spalten vorhanden. Auch sonst sind keine weiteren Nistmöglichkeiten am Gebäude erkennbar.

Das Garagengebäude wird noch als Abstellraum genutzt und wurde zur Begutachtung zugänglich gemacht. Der Innenraum ist von außen unzugänglich, die Einflüge eines ehemaligen Taubenschlags sind von innen durch Glasscheiben verschlossen. Das Gebäude ist rundum verputzt und weist ebenfalls keine zur Brut geeigneten Mauerspalten oder -nischen auf.

Revieranzeigendes Verhalten gebäudebrütender Vogelarten oder Anflüge von möglicherweise brutverdächtigen Gebäudestellen wurden nicht beobachtet.

Eine Betroffenheit geschützter Vogelarten durch den Abriss der Gebäude ist damit nicht gegeben.

Zwei auf Grundstück 132/9 und ein auf Grundstück 132/7 stehende Laubbäume weisen für Vogelbruten oder Fledermausquartiere in Frage kommenden keine Specht- oder Fäulnishöhlen oder abstehende Rindenplatten auf.

I.1.10.2 Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Entsprechend der vorgenannten Ergebnisse des Artenschutzbeitrags kommt der Gutachter insgesamt zu folgendem Fazit:

Damit wird festgestellt, dass keine Nutzung der Gebäude als Vogelbrutstätten oder Fledermausquartiere festgestellt wurde. Damit wird durch den geplanten Gebäudeabriss nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Abs. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume weisen keine dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Tierarten gemäß §44 (1) Abs. 3 BNatSchG auf. Bei einer Fällung, falls unumgänglich, sind die gesetzlichen Fristen einzuhalten, um evtl. Freibrüter nicht zu gefährden.

Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

Aus dem ersten Absatz des Fazits ergibt sich kein Erfordernis für die Festsetzung von Maßnahmen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1

BNatSchG zu vermeiden. Der geplante Gebäudeabriss verstößt somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Aus dem zweiten Absatz des vorgenannten Fazits resultiert die Berücksichtigung einer verbindlichen textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Beschränkung der Rodungszeit.

I.1.10.3 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Um dem Belang des faunistischen Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wird folgende Maßnahme in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Über die Artenschutzprüfung hinausgehend wird zudem noch die folgende Maßnahme festgesetzt, um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna (z.B. Igel) zu vermeiden:

Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

I.1.10.4 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Eine aktuelle Relevanz für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse ist gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht gegeben, da keine Nutzung der Gebäude als Vogelbrutstätten oder Fledermausquartiere festgestellt wurde. Daher werden hinsichtlich gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse lediglich folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zum Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten wird empfohlen, alle ggf. zukünftig anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sofern diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sollten die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.
- Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sollten zudem folgende Hinweise und Empfehlungen beachtet werden:

- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sowie zur Energieeinsparung wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Zudem wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Änderungsplanung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Stadt“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrüßungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Um darüber hinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
- Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.
- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Vollzug des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sowie der gegebenen Hinweise und Empfehlungen nicht zu erwarten.

I.1.11 Kampfmittelräumdienst

Der Stadt Lampertheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.12 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Lampertheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung 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 Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Juni 2020. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung erneut Änderungen ergeben haben, die für die Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird festgesetzt, dass 75% der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Für das geplante Bauvorhaben wird die Heizung mittels Wärmepumpen angestrebt, da diese besonders klimafreundlich und zukunftssicher sind. Darüber hinaus werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass PV-Anlagen insbesondere auch bei Dachflächen mit Dachbegrünung nicht nur möglich sind, sondern diese sich auch gegenseitig positiv beeinflussen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als

sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist durch ein konkretes Vorhaben ausgelöst, das auf einem bereits baulich genutzten Grundstück geplant ist. Die mit dem Vorhaben verbundene Nachverdichtung des Stadtgebiets entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung und auch dem Anspruch der Stadt Lampertheim, die Innenentwicklung zugunsten einer Minimierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen voranzubringen. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung könnten in einer gemischten Folgenutzung gesehen werden, die aber ggf. zu Immissionskonflikten mit der umliegend vorhandenen Wohnnutzung führen könnte und vor allem keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten könnte. Das Vorhaben berücksichtigt zudem mit der barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohnungen die Folgen des demographischen Wandels in besonderem Maße und soll daher anstelle möglicher alternativer Grundstücksnutzungen weiterverfolgt werden.

I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dem neben dem Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Durchführungsvertrag mit der Vorhabenverpflichtung sowie die Vorhabenplanung selbst zählen. Im Rahmen dieser drei „Säulen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorliegend eine ausreichende Regelungsdichte gegeben. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt. Die das Vorhabengebiet betreffenden Festsetzungen werden überwiegend auf Grundlage des Festsetzungskatalogs in § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, wobei alle Festsetzungen in Verbindung mit § 12 BauGB bestimmt sind.

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Mit dieser Regelung wird der erforderliche Vorhabenbezug des Bebauungsplanes gesichert. Die dem Durchführungsplan beizufügenden Vorhabenbeschreibungen werden insofern ebenfalls verbindlich zur Umsetzung bestimmt und ergänzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Vorhaben wird in der als Anlage zur Begründung beigefügten Vorhabenplanung in den wesentlichen Grundzügen dargestellt. Hier wird im Planungsfortschritt noch ein weniger detailreicher Vorhabenplan ergänzt. Die detaillierte Vorhabenplanung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und dort zur Realisierung bestimmt. Sollten sich später aus heute nicht absehbaren Gründen Änderungen dieser detaillierten Vorhabenplanung ergeben. Könnten diese im Rahmen der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine Vertragsänderung zugelassen werden.

I.3.1 Art der baulichen Nutzung

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB muss keine Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine weitergehende Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhabenplan ergibt und dieser letztlich auch durch

den Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt wird. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dennoch die zulässige Nutzung wie folgt bestimmt:

Die entlang der Poststraße bestehenden Gebäude befinden sich bislang teilweise im unbeplanten sowie teilweise im beplanten Innenbereich. Für den Teilbereich, der sich im beplanten Innenbereich befindet, ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung entlang der Poststraße ist allerdings eher als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Dementsprechend wird die zeichnerisch bestimmte Fläche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind somit nicht zulässig. Mit diesen Nutzungen wäre ein besonders hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird.

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

I.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebietes. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 begrenzt. Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen nach Absatz 1 jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aufgrund der gewünschten Wohndichte ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 als Höchstmaß festzusetzen. Darüber hinaus kann die dadurch ermöglichte Grundstücksausnutzung als an die Umgebungsbebauung angepasst beurteilt werden und es wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht im Übrigen auch der des einfachen Bebauungsplanes Nr. 112 „Ernst-Ludwig-Straße“ (rechtskräftig seit dem 01.10.2016), der durch den vorliegenden Bebauungsplan in einem Teilbereich überplant und ersetzt wird. Die zusätzliche Bodenversiegelung kann durch die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung auf dem Staffelgeschoss ausgeglichen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nach wie vor gewährleistet.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% (also bis 0,75) überschritten werden darf.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse der bestehenden Bebauung entlang der Straßen in der näheren Umgebung orientieren soll, wird diese mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit ermöglicht außerdem die wirtschaftliche Nutzung eines Aufzugs zur Ermöglichung der barrierefreien Nutzung möglichst vieler Wohnungen. Durch die Multiplikation der

zulässigen Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich entsprechend die zulässige Geschossflächenzahl von 1,4.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12,50 m begrenzt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist an die bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung angepasst und ermöglicht die Wirtschaftlichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit mittels Aufzügen für alle Wohnungen. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe ermöglicht darüber hinaus auch die Herstellung eines ausgebauten Dachgeschosses im Sinne eines Staffelgeschosses mit dem Stand der Technik entsprechenden Dämmstärken. Daneben wird durch die vorliegende Planung eine gewisse Gliederung und Höhenstaffelung entlang der Poststraße beabsichtigt. An der Ernst-Ludwig-Straße angrenzend sind teilweise Gebäudehöhen von über 14 m feststellbar, wohingegen Gebäude an der Karlstraße geringere Höhe aufweisen. Die hier festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Im Übrigen sind bei dem geplanten Staffelgeschoss an den Gebäudeseiten, mit Ausnahme im Bereich des Treppenhauses bzw. des Aufzuges, deutliche Fassadenrücksprünge im Staffelgeschoss gegenüber den darunter befindlichen Vollgeschossen vorgesehen, um die wirksame Gebäudehöhe zu minimieren und die Fassaden zu gliedern. Der Rücksprung im Staffelgeschoss wirkt sich auch günstig auf die einzuhaltenden Grenzabstände der Neubebauung aus und ist damit in Bezug auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Technische Aufbauten sind zulässig, sodass z.B. erforderliche Klimageräte auf dem Dach errichtet werden können. Insbesondere werden damit auch Aufbauten zur Nutzung der Solarenergie aufgrund ihres ökologischen bzw. energetischen Nutzens zugelassen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe in Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Gebäudegrundfläche ist durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) begrenzt. Diese wurden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung vergleichsweise eng um die geplanten Gebäude gelegt. Im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

Das Baufenster wurde über die Abstandsregeln hinausgehend mehr als 6 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt und im Süden bis auf die Grundstücksgrenze gesetzt, um die potenziellen Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzer entlang der Karlstraße (beispielsweise in Bezug auf Verschattung) zu minimieren. Da die Bebauung unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze angrenzt, ist zum Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens eine entsprechende Baulast einzutragen oder die beiden Flurstücke sind zu vereinigen.

I.3.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim.

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen wird festgesetzt, dass Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit der Planung werden angemessene Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ausgewiesen, sodass ein Stellplatznachweis üblicherweise problemlos gelingen sollte.

I.3.5 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, der bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.6) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße). Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Diese Festsetzung dient zum einen der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs im Sinne des Hessischen Wassergesetzes und zum anderen der Unterstützung der Grundwasserneubildung.
- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Um die Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus sind aus gleichem Grund je angefangene 100 m² nicht überbaute Fläche zwei kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten anzupflanzen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherren und Architekten wird in

diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpapeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird. Zur Gewährleistung einer zügigen Durchgrünung des Plangebietes sind die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

- Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen, insbesondere einer ungünstigen Entwicklung des Lokalklimas (großflächige Aufheizung) sowie zur Schaffung eines großflächigen Habitatangebotes für Insekten und auch Vögel sind mindestens 75% der Dachfläche des Staffelgeschosses extensiv zu begrünen. Die übrigen 25% stehen für Dachaufbauten, technische Anlagen etc. zur Verfügung.
- Zur Gewährleistung einer ökologischen Mindestqualität wird für begrünte Flächen über der Tiefgarage als Tiefgaragenüberdeckung eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 0,40 m festgesetzt. Diese Fläche wird den nicht überbauten Flächen zugerechnet und ist für die Berechnung der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen. Im Bereich der Doppelparker darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

1.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

1.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen wird bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt, dass diese um mindestens das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut an der Fassade abzurücken sind.

1.3.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten und damit die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand wirken. Deshalb sind Mauern und Wände sowie Gabionen und Trockenmauern als Einfriedung nicht zulässig. Von diesem Ausschluss betroffen sind auch Mauersockel, da solche die gewünschte Austauschfunktion von Kleinsäugetieren unterbinden würden. Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter-

und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die aufgrund der Höhe und des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern sind allerdings ohne Höhenbegrenzung ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

I.3.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und unerwünschte Steingärten zu vermeiden, sind mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung genügt. Der damit beabsichtigte Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, hier insbesondere Insekten.

Bei beidseitiger Bepflanzung der Nachbargrenzen können die nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) erforderlichen Grenzabstände von Gehölzen unterschritten werden. Die Entwicklung geschlossener großflächiger und grenzübergreifender Bestände von Gehölzen ist ökologisch sinnvoll und soll mit dieser Festsetzung gefördert werden. Diese Festsetzung gilt aber nur dann, wenn beide Grundstückseigentümer Bepflanzungen an der gemeinsamen Grenze beabsichtigen, weshalb in diesem Fall von einem gegenseitigen Einverständnis zur Unterschreitung der Pflanzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz auszugehen ist.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen, wie z.B. die Verschmelzung der Grundstücke zu einem Baugrundstück, können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

I.5 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Lampertheim und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, erfolgen weitergehende Regelungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. Im Rahmen dieses Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabengebiets zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur vollständigen Kostentragung für das Bauleitplanverfahren einschließlich aller Fachgutachten.

Die vertraglichen Regelungen betreffen darüber hinaus die folgenden Punkte:

- Gestaltungsvorgaben;
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, insbesondere auch Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall der Einstellung des Bauleitplanverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplanes infolge einer Klage gegen die Planung (Normenkontrollklage);
- Das Vorhaben- und Erschließungsgebiet ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Durchführungsvertrag erfolgt zudem eine Klarstellung durch zeichnerische Definition des Vorhaben- und Erschließungsgebietes sowie Benennung des vom Vorhaben betroffenen Flurstückes.

Der entsprechende Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich in der vereinbarten Form umgesetzt werden.

Die Objektplanung ist Anlage zur Begründung und wird im Sinne einer Vorhabenbeschreibung Bestandteil des Durchführungsvertrages und hierdurch zwischen Stadt und Vorhabenträger verbindlich vereinbart. Die entsprechende Planung soll bei der Beurteilung von Baugesuchen berücksichtigt werden, da hierdurch die gestalterischen Anforderungen der Stadt dokumentiert sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan reduziert sich auf gewisse Darstellung aus dem Lageplan des Vorhabens mit Erschließungsanlagen und Stellplätzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Übrigen den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Stadt durch Anpassung des Durchführungsvertrages auch Änderungen (z.B. in den Gebäudeansichten) zulassen kann, ohne dass es einer erneuten Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen oder eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan bedarf (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 101b zu § 12 BauGB).

II. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs der Stadt Lampertheim. Gegenwärtig befindet sich im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 132/7 ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches derzeit noch bewohnt ist. Die Freiflächen um das Wohngebäude wurden von den Bewohnern gärtnerisch und als Stellplatz für PKWs genutzt. Zwischenzeitlich wurde die Vegetation mit Ausnahme der Rasenfläche hinter dem Wohnhaus und einem kleineren Laubbaum bereits abgeräumt. Der Nutzungstyp der vorherigen Gartenfläche konnte entsprechend der Kompensationsverordnung als arten- und strukturarmer Hausgarten (Biototyp 11.221) festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. durch die bisherige Bauleitplanung zulässige Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Stadtbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung nicht wesentlich anders beeinträchtigt als bisher. Lediglich die Größe und Kubatur des geplanten Mehrfamilienhauses – und damit einhergehend die Anzahl der Wohneinheiten – unterscheidet sich von dem derzeitigen Bestandsgebäude. Hierzu wurden jedoch geeignete planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich der geplante Mehrfamilienneubau städtebaulich und auch optisch gut in die Umgebung einfügt. So wird beispielsweise durch einen nach Norden hin größeren Grenzabstand als nach Hessischer Bauordnung erforderlich die Verschattungswirkung reduziert oder durch die Festsetzung von Dachbegrünung eine vergleichsweise hohe ökologische Qualität des Plangebiets gewährleistet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.3.5). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherige Bauleitplanung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen (siehe Kapitel I.1.3.4). Vorkommen geschützter Arten (Fauna und Flora) werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 sowie das artenschutzrechtliche Gutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt mit Abstand von über 1 km sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen), weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf die Planung ausgeschlossen sind. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) des Rheins. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen von mehr als 700 m nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Übrigen entstehen im Verfahren nach § 13a BauGB formal-rechtlich keine neuen Eingriffe, da diese als bereits vor dem Verfahren zulässig gelten. Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Daher sind auch Nachweise zur Minimierung von Eingriffen nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan genügt insofern den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poststraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst. Im Sinne der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage § 12 BauGB durchgeführt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2021 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens __.__.2021 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrenfortgang vorzulegen.

Diese Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.