

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.05.2021 den Vorentwürfen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 die Gelegenheit, die Vorentwurfsplanungen sowohl im Internet als auch im Stadthaus einzusehen und sich hierzu zu informieren.

Hierzu ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2021 und einer Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.07.2021.

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

1. Bauernverband Lampertheim e.V. - c/o Herr Gerd Knecht, Lampertheim
2. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt am Main
3. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt am Main
4. Deutsche Telekom Netzproduktion AG - TI NL Mitte PTI 12, Bauleitplanung, Bad Kreuznach
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Logistics - Pipelines, Marl
6. Gewässerverband Bergstraße - Betriebshof Lorsch
7. Netze BW GmbH - Leitungsauskunft, Region Baden-Franken, Öhringen
8. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
9. Telia Carrier Germany GmbH, Frankfurt am Main
10. terranets bw GmbH, Stuttgart
11. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
12. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
13. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund
14. Wirtschafts- & Verkehrsverein Lampertheim e.V. - c/o edinger Fachmarkt, Herrn Otto E-dinger, Lampertheim
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
16. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Herrn Dr. Jörg Weise, Wettenberg
17. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
18. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
19. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
20. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
21. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
22. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
23. Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim - Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt, Bobenheim-Roxheim
24. Stadtverwaltung Bürstadt - Bauamt, Bürstadt
25. Stadtverwaltung Hemsbach - Fachbereich 2 - Bauverwaltung, Hemsbach
26. Stadtverwaltung Heppenheim - Bauen und Umwelt, Heppenheim
27. Stadtverwaltung Lorsch - Bauen und Umwelt, Lorsch
28. Stadtverwaltung Mannheim - Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, Mannheim
29. Behindertenbeirat Lampertheim
30. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 20-2 - Steuern und Abgaben, Lampertheim
31. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachbereich 30 - Verkehr, Sicherheit und Ordnung, Lampertheim

32. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 30-2 - Sicherheit und Ordnung - Stadtbrandinspektor, Lampertheim
33. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 40-3 - Jugendförderung, Lampertheim
34. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 60-1 - Stadtentwässerung, Lampertheim
35. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 60-2 - Tiefbau, Lampertheim
36. Stadtverwaltung Lampertheim - Fachdienst 60-4 - Umwelt, Lampertheim
37. Stadtverwaltung Lampertheim - Stabsstelle Zentrale Steuerungsunterstützung - Recht, Lampertheim
38. Stadtverwaltung Lampertheim - Stadtmarketing Lampertheim

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (Anfrage über BIL-Portal) Stellungnahme vom 17.06.2021 Aktenzeichen: 009.005./ AV (TG B) (Aktenzeichen aus BIL-Anfrage von Planungsbüro)</p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Stellungnahmen nebenstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Es werden hierin keine abwägungsrelevanten Einwendungen oder Hinweise vorgebracht. Daher ergeben sich aus den Stellungnahmen auch keine Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung oder an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auch sonstige Änderungen oder Ergänzungen an den Verfahrensunterlagen folgen daraus nicht.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahmen nebenstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt Stellungnahme vom 20.07.2021 Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021#063</p>	<p>Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	
<p>Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hofheim, Bürstadt Stellungnahme vom 23.07.2021 Aktenzeichen: ohne</p>	<p>zu den Flächenplannutzungsänderungen zu oben genanntem Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p>	
<p>BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über eigenes Online-Portal) Stellungnahme vom 16.06.2021 Aktenzeichen: #20210616-0148 (TG A)</p>	<p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt.</p> <p>Ihre Anfrage "Lampertheim - FNP-Änd. + B-Plan "Badesee+Wohnmobilstellplatz Altrhein" / TG A" (009.005 / AV (TG A) : 20210616-0148) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt.</p> <p>Zuständige Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GASCADE Gastransport GmbH (Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH „West+Ost“, OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH) • Netze BW GmbH 	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über eigenes Online-Portal) Stellungnahme vom 16.06.2021 Aktenzeichen: #20210616-0148 (TG B)</p>	<p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt.</p> <p>Ihre Anfrage "Lampertheim - FNP-Änd. + B-Plan "Badesee+Wohnmobilstellplatz Altrhein" / TG B" (009.005 / AV (TG B) : 20210616-0169) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt.</p> <p>Zuständige Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amprion GmbH • Netze BW GmbH 	<p>- Fortsetzung (Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss siehe oben) -</p>
<p>Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt Stellungnahme vom 08.07.2021 Aktenzeichen: GB B - RO</p>	<p>Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.</p>	
<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt Stellungnahme vom 13.07.2021 Aktenzeichen: A III.3 Da 137-2021</p>	<p>gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 11 Punkt I.1.8 in der Begründung und Seite 10 Punkt D.2. in der textlichen Festsetzung).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim Stellungnahme vom 24.06.2021 Aktenzeichen: 10.71 La</p>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit der vorliegenden Planung sollen im Westen der Stadt Lampertheim bestehende Anlagen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Badesee und einem Frei- und Hallenbad stehen, planungsrechtlich gesichert werden sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Wohnmobilstellplatz am Altrhein geschaffen werden. Wir haben Ihre Planung aus Sicht der Flächennutzungsplanung für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim geprüft. Belange des Nachbarschaftsverbandes werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>- Fortsetzung (Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss siehe oben) -</p>
<p>Vodafone Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel Stellungnahme vom 13.07.2021 Aktenzeichen: EG-31031</p>	<p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	
<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein, Mannheim Stellungnahme vom 18.06.2021 Aktenzeichen: 3807S-213.02-303-Rh/68 2021/06</p>	<p>den mir am 15.06.2021 per Mail zugesandter Link zu 13. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 94 - 00 "Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein" in Lampertheim habe ich auf die mir zu berücksichtigenden Belange geprüft. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass strom- und schifffahrtspolizeiliche Belange nicht betroffen sind.</p>	
<p>Gemeindeverwaltung Biblis Stellungnahme vom 01.07.2021 Aktenzeichen: Em</p>	<p>durch die 13. FNP-Änderung im Bereich „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ in Lampertheim werden Belange der Gemeinde Biblis nicht berührt. Insofern haben wir keine Einwände.</p>	
<p>Stadtverwaltung Viernheim - Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Viernheim Stellungnahme vom 16.06.2021 Aktenzeichen: ohne</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung. Aus Sicht der Stadt Viernheim keine Einwände. Bitte künftig alle Beteiligungsmails an stadtplanung@viernheim.de senden, dies bitte auch an die Stadt weitergeben.</p>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Stadtverwaltung Worms - Abteilung 6.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht, Worms Stellungnahme vom 16.06.2021 Aktenzeichen: ohne</p>	<p>wir bedanken uns für die Information und Beteiligung in den o.g. Bauleitplanverfahren, durch die Planungsrecht für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badeseesee, Frei- und Hallenbad sowie für einen neuen Wohnmobilstellplatz am Altrhein geschaffen werden sollen.</p> <p>Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen nicht betroffen.</p>	<p>- Fortsetzung (Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss siehe oben) -</p>

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie private Stellungnehmende haben Anregungen bzw. Hinweise gegeben:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 23.07.2021 Aktenzeichen: TÖB-2021-2876 und FNP-2021-2909</p>	<p>die beiden Vorentwürfe zum o. g. Bauleitplanverfahren sind uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.</p> <p>In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:</p> <p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p><u>Zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>1. Im Vorentwurf werden die beiden Teilbereiche A und B als Sonderbauflächen dargestellt. Eine weitergehende Präzisierung der Zweckbestimmung erfolgt nicht. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB bereits im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung des Sondergebiets zwingend darzustellen ist. Dies ist daher entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans</u></p> <p>2. In der textlichen Festsetzung A.1. wird festgesetzt, dass im Bereich des SO 1 "Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm" zulässig sind für verschiedene Sortimente. Planungsrechtlich wird eine solche Festsetzung regelmäßig von Gerichten in Verwaltungsstreitverfahren für unwirksam erklärt wird. Wir regen daher an, für die genannten zulässigen Sortimente jeweils maximale Verkaufsflächen festzusetzen oder nur einen Einzelhandelsbetrieb zuzulassen.</p> <p>3. Ferner regen wir an, die Zweckbestimmung und Nutzungsart "Vereine" in A.1. zu präzisieren, da anderenfalls jedwede Vereinsnutzung zulässig ist. Dies wäre dann</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p><u>Zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Zu 1. Der Anregung wird gefolgt und die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen in der Planzeichnung ergänzt. Im Teilbereich 1 wird die Zweckbestimmung „Bäder- und Freizeitanlagen“ und im Teilbereich 2 die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ergänzt.</p> <p><u>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans</u></p> <p>Zu 2. Die Festsetzung soll dahingehend konkretisiert werden, dass maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm festgesetzt wird. Die Textfestsetzungen und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Zu 3. Die Textfestsetzung in A.1 wird dahingehend präzisiert, dass Arten von Vereinen benannt werden, welche innerhalb des Sondergebiets zulässig sind. Es werden Vereine zugelassen, die in direkter Verbindung zur Nutzung des Sees bzw.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>auch in den planungsrechtlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.</p> <p>4. Weiter wird in A.1. das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen für das SO 3 (siehe Nutzungsschablone) sowie die Begründung (Kap. I.1.1 und I.3.1) lassen darauf schließen, dass die beiden Teilbereiche nicht nur zum Abstellen von Wohnmobilen, sondern auch zur Übernachtung genutzt werden sollen. Sollte letzteres der Fall sein, so handelt es sich planungsrechtlich um einen Campingplatz im Sinne des § 10 Abs. 1 BauNVO. Wir bitten um Prüfung und ggf. Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p> <p>5. Da im Bereich des SO 3 keine überbaubare Fläche festgesetzt wird, handelt es sich in diesen Teilbereichen nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Wir regen an, dies im Plan entsprechend kenntlich zu machen.</p> <p>6. Die im letzten Absatz unter A.1. getroffene Formulierung "Allgemeine Wohnnutzung" als unzulässige Wohnnutzung impliziert, dass "besondere", z. B. an eine zulässige Nutzung gebundene Wohnnutzungen zulässig sind. Wir bitten daher um Klarstellung.</p> <p>7. Wir bitten, die Formulierung der Festsetzung A.2. zur Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) an die Nutzungsschablone (maximale Höhe) anzupassen.</p> <p>8. Wir regen an zu prüfen, ob für die in A.3. genannten zulässigen baulichen Anlagen (sofern Gebäude o. ä.) in den nicht überbaubaren Flächen maximale Grundflächen festgesetzt werden sollten.</p>	<p>des Altrheins stehen, hierzu zählen Angelsportvereine, Tauschsportvereine</p> <p>Zu 4. Die angegebene Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ entspricht der späteren Nutzung der Flächen. Dennoch handelt es sich rechtlich um einen Campingplatz. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass im Rahmen eines Sondergebiets, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz nur Anlagen für Wohnmobile und keine Zelte zulässig sind.</p> <p>Zu 5. Der Anregung wird in dem Sinne gefolgt, dass innerhalb des SO3 eine überbaubare Fläche ergänzt wird, die den Bereich festlegt, in welchem Wohnmobilstellplätze errichtet werden dürfen. Ebenfalls wird der Geltungsbereich um einen Teil der Verkehrsfläche erweitert. Durch diese Änderungen stellt sich auf der Teilgeltungsbereich B als qualifizierter Bebauungsplan dar.</p> <p>Zu 6. Wohnnutzungen sollen im Rahmen der getroffenen Festsetzung A.1 im Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden. Zur Klarstellung wird der Zusatz „Allgemeine“ in den Textfestsetzungen gestrichen.</p> <p>Zu 7. Der Bitte wird gefolgt und die Formulierung in den Textfestsetzungen an die Nutzungsschablone der Planzeichnung angepasst.</p> <p>Zu 8. Für die Hauptnutzung gilt die GRZ als Begrenzung der zulässigen Grundfläche in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche. Für die in § 19 Abs 4 genannten Anlagen kann die GRZ um bis zu 50% überschritten werden. Insofern sind die zuläs-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>9. In der Festsetzung A.5. wird "Verkehrsgrün" aufgeführt. Im Plan ist dieses nicht ersichtlich. wir bitten um Prüfung.</p> <p>10. In A.7. wird unter K 01 erläutert, dass "im Zuge der unvermeidbaren Gehölzbeseitigung" als Ersatz Strauchpflanzungen auf einer Fläche von mindestens 500 m² vorzunehmen sind. Die Unterlagen lassen offen, um welche Gehölzbeseitigung es sich handelt und welchen Umfang diese hat. Wir bitten um entsprechende Ergänzung und verweisen im Übrigen auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Zur Begründung der Bauleitplanung</u></p> <p>11. In der Begründung fehlt für die Nutzung des Teilgeltungsbereichs B eine Alternativenprüfung den Standort einer solchen Anlage betreffend (z. B. mögliche Alternative die nördlich an den bereits vorhandenen Parkplatz angrenzende Fläche, die im Flächennutzungsplan als "Planung Wohnbauflächen" dargestellt und im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung" ausgewiesen ist). Die Unterlagen sind noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>#</p> <p>12. In Kap. I.1.3 <i>Planungsvorgaben</i> werden u. a. die Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 dargestellt. Hier bitten wir zu ergänzen, dass der Teilgeltungsbereich B auch in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" liegt. Ob die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet "Landwirtschaft" und "Vorranggebiet</p>	<p>sigen Anlagen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen bereits hinsichtlich der zulässigen Grundfläche begrenzt. Eine Ergänzung der Planung ist hier daher nicht erforderlich.</p> <p>Zu 9. Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ vorgesehen, die Textfestsetzung wird in den Entwurfsunterlagen gestrichen.</p> <p>Zu 10. Die zunächst unter K01 festgesetzte Maßnahme wurde zur Entwurfsplanung gestrichen. Es ist kein großflächiger Gehölzverlust zu erwarten und somit auch keine Kompensation erforderlich.</p> <p><u>Zur Begründung der Bauleitplanung</u></p> <p>Zu 11: Zum Entwurf wird eine Alternativenprüfung zum Teilbereich B in den Unterlagen ergänzt. Die angeregte Wohnbauentwicklungsfläche an dem bisherigen Standort wäre ebenfalls grundsätzlich geeignet, ist aber zum einen für eine Wohnflächenentwicklung vorgesehen und würde zum anderen die gewünschte Synergie mit der an den aktuellen Standort angrenzenden Gaststätte nicht schaffen. Auch die Lage am Naturschutzgebiet kann nirgends so günstig erreicht werden, wie am gewählten Standort. Letztlich spricht eine mögliche frühere Vornutzung (geschotterte Flächen) für diesen Standort, da ein deutlich geringerer Eingriff in das Schutzgut Boden besteht als an allen anderen noch ungestörten Standorten.</p> <p>Zu 12. Die Informationen zu den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da seitens des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht wurden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Regionaler Grünzug" eine Zielabweichung erfordert, bitten wir, mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu klären.</p> <p>13. In Kap. I.1.10.6 wird erläutert, dass sich nördlich der Badeseefläche der "Bachgraben" befindet, der hier als Gewässer erfasst ist. Wir regen an, den Graben auch im Planteil entsprechend als Gewässer festzusetzen, so dass rechtliche Vorgaben (z. B. Gewässerabstand) klar ablesbar werden.</p> <p>14. In Kap. I.3.1 wird die Festsetzung der Grundflächenzahl erläutert. Da die Festsetzung und Berechnung der GRZ bezogen auf die Grundstücksfläche im Bauland erfolgt (§ 19 BauNVO) und nicht (teil-)gebietsbezogen, ist dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Alternativ ist auch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Nutzung in SO1 bis SO 3 möglich.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Wesentliche Unterlagen, die für die Prüfung, ob die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Biotopschutz, Artenschutz)</p>	<p>Zu 13. Der Anregung wird gefolgt und das Gewässer in der Planzeichnung dargestellt. Der Gewässerrandstreifen nach HWG ist in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu 14. Ein Bebauungsplan regelt grundsätzlich keine Grundstücksgrenzen, kann aber Teilgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen definieren. Die auf Teilgebietsflächen bezogene GRZ ist zulässig und kann im bauaufsichtlichen Verfahren auch zweifelsfrei angewandt werden, zumal für alle Teilbereiche die gleiche GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Der Nachweis kann also wie vom Kreis angemerkt auf das gesamte Buchgrundstück bezogen werden. Genauso gut könnten aber z.B. Teilflächen durch Grundstücksteilung zu eigenständigen Grundstücken werden, für die dann Teilbereichsbezogene Nachweise erfolgen müssen. Der Bebauungsplan setzt hierzu die notwendige Grundlage. Eine Änderung der Festsetzung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Zu 1. Der Hinweis zum Inhalt der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht, die FFH-Vorprüfung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden zum Entwurf ergänzt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>im Rahmen der Planaufstellung ausreichend berücksichtigt worden sind, liegen überwiegend noch nicht vor (der Umweltbericht ist noch nicht vollständig, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Natura2000-Prognose werden zum Entwurf erstellt).</p> <p>Unsere Stellungnahme beschränkt sich daher weitgehend auf allgemeine Hinweise und Empfehlungen für die Erarbeitung der Entwurfsfassung der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p><u>I. Flächennutzungsplan</u></p> <p><i>Plan / sonstige Erfordernisse</i></p> <p>2. Die im Umweltbericht (S. 5) getroffene Aussage, dass eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich sei, "<i>da es sich um die planungsrechtliche Steuerung eines Gebietes mit bestehenden Nutzungen handelt</i>", trifft für Teilgeltungsbereich B (Wohnmobilstellplatz) nicht zu. Wir regen daher an, für den geplanten Wohnmobilstellplatz eine Prüfung alternativer Standorte vorzunehmen.</p> <p>3. Sofern der noch festzulegende Ausgleich nicht bereits als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies erfordert ggf. eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs.</p> <p><u>II. Bebauungsplan</u></p> <p><i>Natura 2000</i></p>	<p><u>I. Flächennutzungsplan</u></p> <p>Zu 2. Eine Alternativenprüfung wurde zur Entwurfsplanung ergänzt. Hierbei wurden allerdings nur solche Alternativen geprüft, die das Erreichen der Planungsziele ermöglichen. Andere Alternativen sind nicht zu prüfen.</p> <p>Zu 3. Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde der Ausgleich zur Entwurfsplanung hin festgelegt.</p> <p><u>II. Bebauungsplan</u></p> <p>Zu 4. Die FFH-Vorprüfung wurde im Rahmen der Entwurfsplanung durchgeführt und in den Unterlagen ergänzt. Die FFH-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>4. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt westlich das FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 6316-401 "Lampertheimer Altrhein" an. Für die erforderliche Darlegung, dass es in Folge der Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete kommen kann, wird laut Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans eine Natura2000-Vorprüfung (Prognose) erstellt. Sollten in der Prognose erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden können, bedarf es einer Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG).</p> <p><i>Gesetzlicher Biotopschutz</i></p> <p>5. Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotopes führen, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Auf der Grundlage der Erhebung und Darstellung des Bestandes ist zu klären, ob gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) im Plangebiet oder im das Plangebiet umgebenden Wirkungsbereich vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für die im Umweltbericht benannten Schilfröhrichte. Sollte dies der Fall sein, ist darzulegen, ob diese infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können. Wir regen an, diese zu erhalten und über eine Erhaltungsfestsetzung zu sichern.</p> <p><i>Artenschutz</i></p> <p>6. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird laut vorliegender Unterlagen erstellt. Für deren Erstellung sowie zu weiteren Anforderungen geben wir folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erstellung der ASP sollte eng an den "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen", 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden. 	<p>Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: <i>„Zusammenfassend beurteilt, sind durch die geplante Siedlungsflächenerweiterung bzw. planungsrechtliche Neuordnung im Bereich des Bebauungsplans ‚Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein‘ – bei Umsetzung der formulierten Maßnahmen - für die Erhaltungszielsetzungen der im betroffenen Schutzgebiet vorkommenden, wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen und Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.</i></p> <p>Zu 5. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde der Bestand der Schilfröhrichte dargestellt. Die entsprechenden Flächen wurden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der Schutzstatus der entsprechenden Bereiche wird im Betrieb der Biedensandbäder beachtet.</p> <p><i>Artenschutz</i></p> <p>Zu 6. Die Hinweise zur Erstellung des Artenschutzgutachtens werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt. Der entsprechend ausgearbeitete Artenschutzbeitrag ist Teil der Entwurfsunterlagen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Untersuchungsumfang ist - ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen und deren Qualitäten sowie dem möglichen Vorkommen relevanter Arten im Naturraum - nachvollziehbar abzuschichten. • In Abhängigkeit von den zu erwartenden planungsrelevanten Arten ist der Betrachtungsraum ggf. über den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus auszuweiten. • Die Methodik und Bedingungen (Erfassungsmethoden, Erfassungstermine, Witterungsverhältnisse etc.) sollten dargelegt werden. • Notwendige Maßnahmen (z. B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden. • Für die Umsetzung der Maßnahmen erforderliche Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen. • CEF-Maßnahmen sind i. d. R. durch ein (artenschutzrechtliches) Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen. • Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Umweltbericht und Begründung zu übernehmen. • Die für die Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen sind rechtlich zu sichern (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). • Notwendige Flächen müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Wir empfehlen, Angaben über die Verfügbarkeit der Flächen in den Unterlagen zu machen. • CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans funktional wirksam sein. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf vor Beginn der Umsetzung ist daher einzuplanen. 	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</i></p> <p>Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Hinweise:</p> <p>7. <i>Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Erfassung des Bestandes und Darstellung im Umweltbericht ist bereits erfolgt. Zur Beschreibung/Darstellung des Bestandes geben wir folgende Anregungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ In den Bestandsplan sollten die vorhandenen Einzelbäume aufgenommen werden. Diese Aufnahme ist Voraussetzung dafür, dass – im Zusammenhang mit der noch zu erstellenden Entwicklungskarte sowie dem Bebauungsplan – nachvollzogen werden kann, welche Bäume entfallen sollen. Eine Begründung für den Entfall von Bäumen sollte überdies vorgenommen werden. Erhaltenswerte Bäume sollten zur Erhaltung festgesetzt werden. Diesbezüglich bietet es sich an, Angaben über Art, Alter, Größe und Erhaltungszustand zu machen, damit nachvollziehbar ist, dass erhaltenswerte Bäume erhalten und damit Eingriffe vermieden werden. Hinweis: Derzeit ist nicht ersichtlich, warum eine Vielzahl von im Luftbild erkennbaren Bäumen im Bestandsplan nicht enthalten sind bzw. im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind. ○ Die Biotoptypen sollten textlich beschrieben werden. Dies gilt vor allem für Biotoptypen mit einer mehr als geringen Wertigkeit (Schilfflächen, Bäume, Gehölzbestände etc.). • Bei der Erfassung (und Bewertung) des Bestandes ist grundsätzlich von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige 	<p><i>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</i></p> <p>Zu 7. Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsplanung hin vollständig ausgearbeitet und die gegebenen Hinweise darin berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechend im Bestandsplan bzw. Umweltbericht als standortgerecht und erhaltenswert festgestellten Bäume werden im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt. Auch Bäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt wurden, sind zu erhalten, eine entsprechende Textfestsetzung wurde in den Planunterlagen ergänzt. Im Plangeltungsbereich sind seitens der Stadt aktuell keine Bäume zur Rodung vorgesehen. Für den derzeit nicht zu erwartenden Fall, dass künftig Bäume aufgrund baulicher oder sonstiger Maßnahmen gerodet werden sollen, wird eine Rodung als Ausnahme unter der Voraussetzung einer Ersatzpflanzung in Abhängigkeit von der Größe des zu rodenden Baums zugelassen. Baumfällungen sind im Übrigen nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.</p> <p>Im Bereich der Biedensandbäder wird der reale Bestand dargestellt, da seit dem Jahr 1966 Genehmigungen für die baulichen Anlagen vorliegen. Für den Wohnmobilstandplatz ist neben dem realen Bestand einer begrünter und befestigter Fläche auch eine Ackernutzung als letzter rechtlicher Zustand im</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da die nur national geschützten Arten nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln. • Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen und darzulegen. <p>8. <i>Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) herausgearbeitet werden (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Verhinderung von Barrieren durch Zäune, Vermeidung von "Lichtverschmutzung", Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen). • Wir regen an, diese Maßnahmen im Grünordnungsplan/Umweltbericht herzuleiten und als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen. • Wir regen an, über die bereits festgelegten Maßnahmen hinaus nachfolgende Maßnahmen, mit denen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden können, zu prüfen und verbindlich festzulegen: 	<p>Sinne eines fiktiven Bestands anzunehmen. Aufgrund des fiktiven Bestands erfolgt die Eingriffsbilanzierung. Der reale Bestand wird hinsichtlich der Minimierung der Eingriffe zugrunde gelegt.</p> <p>Die nur national geschützten Arten gelten gemäß Rechtsprechung und Kommentierung als im Rahmen der Eingriffsregelung als angemessen berücksichtigt. Hierzu ist kein separater Nachweis im Sinne eines „Artenschutzbeitrag light“ erforderlich.</p> <p>Die planungsbedingten Wirkungen und Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht angemessen dargestellt und berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden im Umweltbericht benannt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Nachdem in keinem der Planteilbereiche derzeit zusätzliche Gebäude geplant sind, wirken sich entsprechende Maßnahmen nicht auf die Eingriffsbilanzierung aus. Dennoch sind entsprechende Festsetzungen für künftige Baumaßnahmen nicht zuletzt wegen der Vorbildfunktion der Stadt bei eigenen Projekten sinnvoll.</p> <p>Der Anregung zur Herleitung der Maßnahmen im Umweltbericht bzw. Artenschutzbericht wird gefolgt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Eingrünung des geplanten Wohnmobilstellplatzes (TG2) ist mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Wir regen an, die durch den Wohnmobilstellplatz einhergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dadurch zu mindern, indem die Eingrünung auf mindestens 5 m festgelegt wird. Zudem sollten Baumpflanzungen festgelegt werden, damit eine ausreichende Eingrünung erfolgt. ○ Bzgl. der Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten (siehe auch Festsetzung A.7. - V11) regen wir insbesondere im Hinblick auf das westlich angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet an, auch eine bedarfsgerechte Beleuchtung (z. B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder) vorzusehen. Da diese Maßnahme nicht festgesetzt werden kann, regen wir an, diese vertraglich zu sichern. Auch, wenn die Maßnahme artenschutzrechtlich oder im Hinblick auf das FFH- und Vogelschutzgebiet (s. o.) nicht relevant sein sollte (Ergebnis der ASP steht noch aus), ist sie in jedem Fall in Bezug auf die Minimierung der Eingriffswirkungen bedeutsam. <p>9. <i>Maßnahmen zum Ausgleich / Bilanzierung</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welche durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes entstehen, sind vergleichsweise gering. Durch die festgelegte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 4 m und einer ungefähren Höhe von 3 m der einzelnen Wohnmobile ist die Eingrünung mit einer 3 m breiten Hecke ausreichend, zumal eine Abschirmung der Wohnmobile zum Schutzgebiet bereits durch den Rheindeich erfolgt. Durch die angrenzende Bebauung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Eine 3 m breite zweireihige Hecke wird den Blick auf die Wohnmobile hinreichend verdecken. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass dort Hainbuchen anzupflanzen sind, die schnittverträglich sind (um Flächenverlust bzw. Beeinträchtigungen im Bereich der Deichflächen zu vermeiden) und durch den späten Abwurf des Altlaubes nahezu das ganze Jahr blickdicht sind. Ergänzend wird bestimmt, dass die Wuchshöhe der Hecke an der westlichen, südlichen und östlichen Seite des Grundstücks erst ab einer Höhe von 6,0 m durch Rückschnitt begrenzt werden darf. Somit werden die Wohnmobile vollständig zur freien Landschaft abgeschirmt.</p> <p>Bei den Planvorhaben handelt es sich im Teilgeltungsbereich „A“ um Planungen der Stadt Lampertheim bzw. deren Eigenbetrieb für die Biedensandbäder. Die Umsetzung einer zeitlichen Beschränkung von Beleuchtung werden im Sinne der Eigenverpflichtung der Stadt zur Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt und die Anregung der UNB somit berücksichtigt. Für den privat zu realisierenden Teilbereich „B“ wird der Anregung gefolgt und eine entsprechende Regelung vertraglich mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten). • Auf die Bedeutung einer (maßstabsgerechten) Entwicklungskarte, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, weisen wir hin. Diese Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich – insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung sowie der Transformation der Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen. • In der Entwicklungskarte sind die in der Bilanzierung verwendeten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann. • Die Bilanzierung sollte erläutert werden. • Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen. <p><i>Rechtliche Sicherung Artenschutz und Ausgleich / Dokumentationspflicht</i></p> <p>10. <i>Rechtliche Sicherung des Ausgleichs / Verfügbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die für den Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. 	<p>Die Hinweise zum Ausgleich und zur Bilanzierung wurden im Umweltbericht berücksichtigt und in der Entwurfsplanung ergänzt.</p> <p>Die Anregung zur Erstellung einer Entwicklungskarte wird im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>s.o.</p> <p>Eine Erläuterung der Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Auf die fachliche Beurteilung der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt wird verwiesen. Für den Teilgeltungsbereich des Badesees sind weder Biotope och Boden zu bilanzieren. Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes wird der Boden aufgrund der Eingriffsfläche von unter 10.000 m² im Rahmen der Biotopbilanz abgehandelt.</p> <p>Zu 10. Die Hinweise zur rechtlichen Sicherung des möglichen Ausgleichs und der Dokumentationspflicht wurden in der Entwurfsplanung durch Vervollständigung des Umweltberichtes berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des Badesees ist kein Ausgleich erforderlich. Der externe Ausgleich der Eingriffe im Bereich des Wohnmobilstellplatzes erfolgt über die extern zu errichtenden Ersatzhabitate für Neuntöter und Heuschrecken.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Dies gilt auch für ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie die hierfür benötigten Flächen. • Flächen für den Ausgleich/Artenschutz müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Wir empfehlen daher für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, die Verfügbarkeit und Gewährleistung der Umsetzung durch eine vertragliche Regelung zu sichern (mit ergänzender Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung)). Über die Verfügbarkeit der Fläche(n) sollten entsprechende Angaben gemacht werden. • Bei nicht festgesetzten Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Stadt sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung einer Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N). • Vorgenannte Anforderungen gelten auch bei Inanspruchnahme eines Ökokontos. <p>11. <i>Umsetzung der Maßnahmen / Dokumentationspflicht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten. <p>Untere Wasserbehörde</p>	<p>Soweit die Stadt diese nicht im Rahmen ihrer Eigenverpflichtung umsetzt, sind die Maßnahmen mit den Biedensandbädern bzw. des Eigentümers der Fläche des Wohnmobilstellplatzes vertraglich zu vereinbaren und hierdurch zu sichern.</p> <p>Alle Maßnahmenflächen für den Artenschutz, sowie die Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Stadt und ihre Verfügbarkeit ist gegeben bzw. wird vertraglich vor Satzungsbeschluss gesichert. Die Begründung wurde um entsprechende Angaben ergänzt.</p> <p>Die Maßnahmenflächen außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt und sind im Rahmen der Eigenverpflichtung gesichert</p> <p>Im Umweltbericht sind Angaben zum Umfang, Häufigkeit und Dauer der Monitoringmaßnahmen dargelegt.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>Altlasten</u> Die textlichen Festsetzungen und die Begründung widersprechen sich hinsichtlich der erfassten Flächen und Angaben zu Altstandorten etc. Wir empfehlen, dies überprüfen zu lassen.</p> <p><u>Gartenbrunnen</u> In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezeranat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist zu erarbeiten, ob Gartenbrunnen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserunreinigungen Hessen (FIS AG / AL-TIS) erfassten Fläche überhaupt möglich sind.</p> <p><u>Geothermie</u> Die aktuellen "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmennutzung in Hessen" (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.</p> <p>Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen</p> <p><u>Altlasten</u> Die textlichen Festsetzungen werden an den Inhalt der Begründung angepasst, es liegt ein Hinweis auf den Betrieb einer früheren Ziegelei auf den Nachbargrundstücken des Wohnmobilstellplatzes vor.</p> <p><u>Gartenbrunnen</u> Es wird ein Hinweis in den Textteil aufgenommen, dass eine Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde erfolgen muss, wenn ein Gartenbrunnen im Bereich des Wohnmobilstellplatzes errichtet werden soll. Hiervon ist allerdings eher nicht auszugehen, da im Bereich eines Wohnmobilstellplatzes mit Ausnahme der Grünflächenbewässerung nur Bedarf für Trinkwasser besteht.</p> <p><u>Geothermie</u> Die Hinweise zur Nutzung von Geothermie werden im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>auf etwa 45 Meter unter Geländeoberkante oder bis zum Antreffen des Oberen Ton (OZH). Im Rahmen des Antragsverfahrens ist eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.</p> <p><u>Grundwasserhaltungen</u> In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.</p> <p><u>Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch</u> Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Unterhalb</u> 91,40 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. • <u>Oberhalb</u> 91,40 m üNN im <u>nicht überbauten Bereich</u>, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. • <u>Oberhalb</u> 91,40 m üNN im <u>überbauten Bereich</u>, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann gegebenenfalls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet. • In den <u>Bereichen der Versickerungsanlagen</u> darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. 	<p><u>Grundwasserhaltungen</u> Ein Hinweis hinsichtlich der Erlaubnispflicht entsprechender Maßnahmen und die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten, wird aber entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch</u> Die nebenstehenden Hinweise zu Geländeauffüllungen und Bodenaustausch werden in den Textteil des Bebauungsplans und in die Begründung übernommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. <p>Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01.09.2018. Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004 Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.</p> <p>Landwirtschaft und Denkmalschutz</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und den Erhalt des Badesees (Teilbereich A) sowie die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes (Teilbereich B) geschaffen werden.</p> <p>Zum Teilbereich A:</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt. Aus diesem Grund tragen wir keine Anregungen/Bedenken zu den Änderungen im Teilbereich A vor.</p> <p>Zum Teilbereich B:</p>	<p>Landwirtschaft und Denkmalschutz</p> <p>Die Kurzdarstellung des Vorhabens ist zutreffend.</p> <p>Zum Teilbereich A:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Teilbereich A die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt werden.</p> <p>Zum Teilbereich B:</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Im Regionalplan Süd sind die Flächen als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" ausgewiesen, überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", und im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kritisch beurteilt. Die Flächen werden aktuell von Landwirten bewirtschaftet. Die Auswirkungen des stetig ansteigenden Flächenverbrauchs gefährden landwirtschaftliche Betriebe in ihren Einkommens- und Entwicklungspotenzialen oder gar in ihrer Existenz. Daneben ist Boden eine endliche Ressource, mit der schonend umgegangen werden muss, um unsere Lebensgrundlage und die der kommenden Generationen zu erhalten. Je mehr Böden versiegelt werden, desto mehr steigt der Intensivierungsdruck auf den verbleibenden Flächen. Sollte die Maßnahme trotz unserer Bedenken umgesetzt werden und sollten Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, erwarten wir, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Der Fachbereich Denkmalschutz weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p> <p>Gefahrenabwehr – Brandschutz</p> <p>Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p><u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p>	<p>Die Angaben zu den Darstellungen bzw. Zielen des Regionalplans Süd werden in der Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Bei den Flächen des Teilbereichs B handelt es sich überwiegend um eine Ackerbrache, welche offenbar nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde. Nur die Zufahrt zur Wohnmobilstelle erfolgt über bisherige Landwirtschaftsfläche. Der Landwirtschaft werden somit mit der Planung nur in sehr geringem Umfang Flächen entzogen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Folgenutzung einer Ackerbrache anstelle der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen minimiert.</p> <p>Die Kompensation der Eingriffe der vorliegenden Maßnahme wird der Anregung folgend nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis des Fachbereichs Denkmalschutz wird zur Kenntnis genommen und in den Texthinweisen und der Begründung ergänzt. Auf die fachliche Beurteilung der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE wird verwiesen.</p> <p>Gefahrenabwehr – Brandschutz</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><u>Zum baulichen Brandschutz</u> - Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließungsanlagen und Objektplanung betreffend (siehe Textliche Festsetzungen D.6. Löschwasserversorgung / Rettungsdienste und Feuerwehr, Seite 13 sowie Begründung: I.1.6 Erschließungsanlagen, Seite 10) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090. - Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang 14 H-VV TB anzupassen.</p> <p><u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zum abwehrenden Brandschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen D.6. Löschwasserversorgung / Rettungsdienste und Feuerwehr, Seite 13 sowie Begründung I.1.10.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. • Wir empfehlen, aufgrund der Geschossflächenzahl von 0,8 im SO1-Gebiet, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. § 3 Abs.1 Nr.4 HBKG). 	<p><u>Zum baulichen Brandschutz</u> Der Hinweis zum baulichen Brandschutz wird an den entsprechenden Stellen der textlichen Festsetzungen/Hinweise und der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> Die Hinweise zum abwehrenden Brandschutz und der notwendigen Löschwassermenge wurden im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen bzw. ergänzt und korrigiert.</p> <p>Die Geschossflächenzahl wurde zur Entwurfsplanung reduziert, so dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h ausreichend ist. Diese wird im betreffenden Textthinweis als Anforderung benannt und ist durch das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet (siehe textliche Festsetzungen C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB, Seite 8 sowie Begründung I.3.6 Kennzeichnung der Flächen, § 9 Abs. 5 BauGB, Seite 23/24) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. • Wir empfehlen den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen. <p><u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p><u>Zitierte Rechtsquellen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 - Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) - vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises <p>Seitens des ebenfalls beteiligten Fachbereichs Kreisentwicklung werden keine Belange oder Anregungen zu den Vorentwürfen vorgebracht.</p>	<p>Im Teilbereich B ist keine Lagerung wassergefährdender Stoffe vorgesehen oder nutzungsbedingt erforderlich. Der Teilbereich B wird durch die Stadt bzw. die Biedensandbäder als städtische Gesellschaft genutzt. Diese wird die Bestimmungen hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe bei Planung und Betrieb baulicher Anlagen berücksichtigen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wurde in die Texthinweise übernommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereichs Kreisentwicklung keine Belange oder Anregungen zu den Vorentwürfen vorgebracht werden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buerger-gis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/.</p> <p>Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Planung wird digital bearbeitet und zu gegebener Zeit entsprechend Pflichtenheft an das Bürger-GIS übergeben</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Landkreises wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen und Änderungen der Planung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>ENERGIERIED GmbH & Co. KG, Lampertheim Stellungnahme vom 22.06.2021 Aktenzeichen: ohne</p>	<p>bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für die o.g. Baugebiete die folgenden Punkte:</p> <p>DVGW-Regelwerk und AVBWasserV Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:</p> <p>GW 118 Erteilung von Netzauskünften unmittelbar vor Beginn von Arbeiten in Leitungsnähe ist bei den Versorgungsunternehmen eine aktuelle Netzauskunft einzuholen.</p> <p>GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen Überpflanzungen vermeiden</p> <p>W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung</p> <p>W 400-1 (A) Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung 9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre <i>„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“</i></p> <p>AVBWasserV - § 11</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Hinweise der Energieried GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Planung löst keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen aus. Bei städtischen Baumaßnahmen werden rechtzeitig Bestandsauskünfte bei allen Versorgungsunternehmen eingeholt, um unbeabsichtigte Beschädigungen an Leitungen und Kabeln auszuschließen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich waren auch bislang bereits die entsprechenden Pflanzabstände zu berücksichtigen, auf die im Bebauungsplan nochmals explizit hingewiesen wurde.</p> <p>Die Planung verändert den Löschwasserbedarf im Bereich der Biedensandbäder nicht. Für den geplanten Wohnmobilstandplatz ist eine angemessene Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließung des Geländes vorzusehen. Festsetzungen des Bebauungsplans sind dazu nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis betrifft die Herstellung von Hausanschlüssen und ist zu gegebener Zeit zu beachten.</p> <p>Der Hinweis ist im Rahmen der späteren Objektplanung insbesondere beim Wohnmobilstandplatz zu beachten. Für die</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Sollten Vorabverlegungen oder Vorstreckungen bei Grundstücken, die erstmalig an das Trinkwassernetz der ENERGIERIED angeschlossen werden unumgänglich sein, so sind unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze Wasserzähler-schächte zu setzen. Diese Schächte stellen den Übergabepunkt ENERGIERIED – Grundstückseigentümer dar. Die Herstellung der Hausanschlussleitung zwischen Schacht und späterer Bebauung obliegt dem Grundstückseigentümer.</p> <p><u>Lage der Versorgungsleitungen</u> Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p><u>Löschwasser</u> Für die im Bebauungsplan dargestellten Wohnmobilstellplätze kann aus einem Radius von 300 m insgesamt eine Löschwassermenge von 48 m³/h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p><u>Vorgaben der ENERGIERIED</u> Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energieries.de</p> <p><u>Hausanschlüsse</u> Gerne schließt die ENERGIERIED im Auftrag die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher.</p> <p>Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung:</p>	<p>Biedensandbäder ergibt sich derzeit kein weiterer Bedarf für Hausanschlussleitungen.</p> <p>Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aktuell nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wird in den Texten des Bebauungsplans ergänzt. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Bergstraße wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Im Rahmen der späteren Objektplanung ist somit die Differenzwassermenge über eine Löschwasserzisterne oder einen Löschwasserbrunnen oder auf andere geeignete Art (z.B. baulich gesicherte Entnahmemöglichkeit im Bereich des Altrheins) nachzuweisen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben der ENERGIERIED sind bei späteren Objektplanungen entsprechend zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans ist hierzu keine weitergehende Berücksichtigung erforderlich.</p> <p>Die Bestätigung der möglichen Gasversorgung des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme der Energieries GmbH & Co. KG wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>EWR Netz GmbH, Worms Stellungnahme vom 21.06.2021 Aktenzeichen: AEXT2100201/01</p>	<p>vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.</p> <p>Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.</p> <p>Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 17. Juni 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind verbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.</p> <p>Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.</p> <p>Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die vorliegenden Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anlagen des EWR sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, an dem keine planungsbedingten Veränderungen vorgesehen sind.</p> <p>Die Hinweise bezüglich des erforderlichen Umgangs mit den Leitungen der EWR Netz GmbH bei Näherung zu diesen wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise bezüglich der Schutzstreifen und Mindestabstände in den Texten des Bauungsplanes ergänzt.</p> <p>Eine Gefährdung bestehender versorgungsanlagen ist infolge der Planung nicht zu erkennen und auch nicht zu erwarten.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss																																	
	<p>Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.</p> <p><u>Beigefügte Pläne:</u></p> <table border="1" data-bbox="741 499 1397 831"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Mindestabstand / lichter Abstand</u></th> <th><u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niederspannungskabelplan</td> <td>0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Straßenbeleuchtungskabelplan</td> <td>0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel</td> <td>0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mittelspannungsfreileitungsplan</td> <td></td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>Gas- und Wasserbestandsplan mit</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wassertransportleitung (Kennz. HW)</td> <td>1,5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)</td> <td>0,4 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)</td> <td>1,5 m</td> <td>3,0 m</td> </tr> <tr> <td>- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)</td> <td>0,4 m</td> <td>1,5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gas Niederdruck (Kennz. VG)</td> <td>0,4 m</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlagungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.</p> <p>Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhengniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder</p>		<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>	Niederspannungskabelplan	0,2 m		Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m		Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m		Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m	Gas- und Wasserbestandsplan mit			- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m	- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m		- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m	- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m	- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m		<p>Entsprechende Hinweise auf die grundsätzlich erforderlichen Leitungsabstände bei Baumpflanzungen werden im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Das Erfordernis der Einweisung in den Leitungsbestand ist den Baufirmen bekannt. Nachdem im öffentlichen Raum keine Veränderungen vorgesehen sind, ist keine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu Belangen der EWR-Leitungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>																																	
Niederspannungskabelplan	0,2 m																																		
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m																																		
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m																																		
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m																																	
Gas- und Wasserbestandsplan mit																																			
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m																																	
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m																																		
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m																																	
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m																																	
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m																																		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.</p> <p>Die Leitungsauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden!</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (Anfrage über BIL-Portal)</p> <p>Stellungnahme vom 30.06.2021</p> <p>Aktenzeichen: 99.99.99.000.01148.21</p>	<p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie auf folgendes hinweisen: Neben den Flächen für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen etc. ist es unbedingt erforderlich, dass auch die Flächen von den externen Kompensationsmaßnahmen in BIL zeichnerisch eingestellt werden. Es reicht nicht aus, diese Maßnahmenflächen nur in den beigefügten Antragsunterlagen zu benennen. Über BIL müssen auch für diese Maßnahmenflächen die Zuständigkeiten der Anlagenbetreiber geprüft werden. Nur so ist gewährleistet, dass BIL die zuständigen Anlagenbetreiber informiert und sie die Möglichkeit erhalten auch für die externen Kompensationsflächen Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anlagen der GASCADE und der genannten Betreiber nicht betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis zur Einstellung von Externen Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Für externe Ausgleichsflächen wird mit der Entwurfssoffenlage eine separate Anfrage erfolgen.</p> <p>Die Stadt hat alle ihr bekannten und möglicherweise betroffenen Leitungsbetreiber angeschrieben sowie eine BIL-Auskunft eingeholt. Es ist daher davon auszugehen, dass alle betroffenen Leitungsbetreiber über die Planung informiert sind.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Darstellung des Flächennutzungsplans oder der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Polizeipräsidium Südhessen - Abteilung Einsatz, Stabsbereich - E 4 -, Darmstadt Stellungnahme vom 19.07.2021 Aktenzeichen: 22 k 08 99_Städtebauliche Kriminalprävention</p>	<p>Das Polizeipräsidium Südhessen, Stabsbereich E4 - Städtebauliche Kriminalprävention nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hiermit möchten wir ergänzend noch folgende weitere Aspekte und grundsätzliche Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention in dieser frühen Planungsphase geben. Gerne beraten wir Sie auch detailliert im weiteren Prozess oder bei der Entwurfsplanung.</p> <p>Teil I: Allgemeiner Teil</p> <p>Aus den allgemeinen Kriminalitätslagebildern kann man rund um Parkplätze von Schwimmbädern und sonstigen öffentlichen Parkflächen immer wieder Straftaten wie Einbrüche in abgestellte Pkw, nachts leerstehende Gebäude, Vandalismus (auch Graffiti, Übersteigen oder Beschädigung der Zaunanlage zum unerlaubten Baden, Vermüllung) und leider auch Brandstiftungen herauslesen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper sowie der Flucht- und Rettungswege ist daher besonderes Augenmerk zu legen.</p> <p>Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung direkt oder indirekt entgeltpflichtig ist.</p> <p>Nur Anlagen, die in Lage und Ausstattung sowie hinsichtlich ihrer Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch des subjektiven Sicherheitsempfindens gewissen Standards genügen, werden auf Dauer zufriedene Gäste und ein zufriedenes Umfeld garantieren. Die Einrichtung von Notrufeinrichtungen sollte in der Planung unbedingt Beachtung finden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Polizeipräsidiums Südhessen, der Polizeilichen Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention gegen den vorgelegten Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Vorschläge zur Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebietes sowie die diesbezüglichen nachfolgenden Vorschläge und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die entsprechenden Vorschläge in ihre künftigen Überlegungen hinsichtlich einer sicheren Stadtgestaltung bzw. Gestaltung der öffentlichen Räume einbeziehen. Das Erfordernis zur Festsetzung konkreter Maßnahmen auf Bebauungsplanebene wird jedoch aus nachfolgenden Gründen nicht gesehen. Hierzu bestünden im Übrigen auch nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen der Bestimmungen des Bauplanungsrechts, da für die überwiegenden der vorgeschlagenen Maßnahmen der bodenrechtliche Bezug fehlt, der für die Rechtmäßigkeit entsprechender Festsetzungen aber Voraussetzung wäre. Das Plangebiet liegt von den öffentlichen Straßen gut einsehbar und gut beleuchtet. „Angsträume“ werden somit nicht geschaffen. Auch durch die Gebäudestellung entstehen keine verdeckten oder nicht einsehbaren Räume. Die Straßenbeleuchtung im Bereich des Bebauungsplans soll vollumfänglich im Rahmen der Erschließung errichtet werden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Teil II: B-Plan spezifischer Teil</p> <p>Bauleitplanverfahren gemäß allgemeinem Städtebaurecht – Zulieferung zu einzelnen Passagen der jeweiligen Planungsebene aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Planungsverfahren bzw. der Maßstabsebene</p> <p>1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht</p> <p><i>1.1 Informelle Sozialkontrolle</i> Planerische Festsetzung: keine Aussagen</p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Grundsätzlich sind Sichtbeziehungen entlang der Wege und die Einsehbarkeit durch z.B. die Fenster umliegender Wohnbauten auf Eingänge und Erschließungswege für das Sicherheitsgefühl der Nutzer*innen entscheidend.</p> <p><i>1.2 Gemeinbedarfsflächen / Standflächen für Abfallbehältnisse</i> Planerische Festsetzung: B.1.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.</p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Durch Begrünung von Wänden sowohl der Sammelmüllanlagen wie auch der Nutzgebäude könnte einerseits eine optische Verbesserung, andererseits eine Verhinderung von Verschmutzung (Graffiti, Broken-Windows-Theorie) erreicht werden. <i>Siehe 1.7.</i> Die vorliegende Planung dahingehend wird daher ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Entsprechende Sichtbeziehungen können im Rahmen der konkreten Anlagenplanung berücksichtigt werden. An dem geplanten Wohnmobilstellplatz führt ein stark frequentierter Fuß-/Radweg entlang, durch den eine gute soziale Kontrolle gewährleistet ist.</p> <p>Die positive Rückmeldung zu getroffenen Festsetzung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>1.2 Beleuchtung</i> Planerische Festsetzung: warmweiß, nach unten abstrahlend</p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten.</p> <p>Die Straßenbeleuchtung ist prädestiniert, um zukünftig Anwendungen z.B. für die Smart City zu unterstützen. Schon heute gibt es intelligente Lichtpunkte, die den Bürgern zusätzliche Funktionen anbieten wie das Laden von Elektrofahrzeugen, offenes WLAN, eine Notruffunktion und die Anzeige freier Parkplätze. Leuchten und Masten können zukünftig aufgrund ihrer Verfügbarkeit im (halb)öffentlichen Raum wichtige Kommunikationsfunktionen übernehmen, z. B. bei der Aufnahme von Sensorik und IT-Anwendungen.</p> <p>Mit der Einführung und Verbreitung der LED-Technologie wurde die Straßenbeleuchtung in den letzten Jahren revolutioniert. Die neue Technik bietet neben einer erhöhten Lichtausbeute und höherer Energieeffizienz auch die Chance einer zielgerichteten Beleuchtung und des Einsatzes intelligenter Steuerungstechnik (Erhöhung Sicherheitsgefühl). Dass sie auch dem Artenschutz gerecht werden, ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für diese Technik.</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtung der Hauptwege mit Bewegungsmelder und Dämmungsmodul, LED in warm-weiß. Als Vandalismus hemmend haben sich Lampenabdeckungen mit Polycarbonat bewährt. 	<p>Der Hinweis zur Objektplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird diesen bei städtischen Maßnahmen entsprechend berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise zu Ausgestaltung einer modernen Straßenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen. Über die Realisierung entsprechender technischer Anlagen ist seitens der Stadt zu gegebener Zeit im Rahmen von baulichen Maßnahmen an Erschließungsflächen zu entscheiden. Auswirkungen für die Bauleitplanung ergeben sich hierzu nicht.</p> <p>Die Bestätigung der artenschutzgerechten Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlungen werden im Rahmen der städtischen freizeitanlagen- und Straßenraumplanung beachtet. Für den Flächennutzungsplan oder den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> – Man sollte darauf achten, dass das Licht ausreicht, um bei Dämmerung ein Gesicht auf mehrere Meter Entfernung erkennen zu können. – Die Beleuchtungskörper sollten am Wegesrand stehen. So platziert, dass sie nicht zwischen Bäumen stehen. – Die Beleuchtungen sollten so eingestellt sein, dass sie die Wege anstrahlen und nicht nach oben oder in die Bepflanzung gerichtet sind. <p>– Artenschutz Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und warmem Licht zu verwenden.</p> <p><i>1.3 Bepflanzung / Grünordnung</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Grundsätzlich sollte der Pflanzabstand zu Wegen mindestens 2 Meter betragen. Niedrig wachsende Pflanzen (maximal 80 cm Höhe) sind als Straßenbegleitgrün an Kreuzungspunkten und in unmittelbarer Umgebung von Haltestellen zu bevorzugen.</p> <p>Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden. Die Förderung von „Patenschaften“ der Anwohner für Teilbereiche der frei zugänglichen Flächen kann hier immense Verwaltungs- und Pflegekosten sparen.</p> <p><i>1.4 Einfriedung</i></p> <p>Planerische Festsetzung: B.1.2. Gestaltung von Einfriedungen Einfriedungen sind als Stabgitterzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,0 m oder als Hecken zulässig.</p>	<p>Die Hinweise zur Bepflanzung können im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Zäune sind mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.</p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Eine Einfriedung ist wichtig um der Eigentumskriminalität vorzubeugen und eine klare Abgrenzung von privaten zu (halb-) öffentlichen Flächen zu erzeugen. Die Planung mit einer einsehbaren Grundstücks-Einfriedung wird aus kriminalpräventiver Sicht ausdrücklich begrüßt, da es die Hemmschwelle erhöht eine Barriere überwinden zu müssen. Die Einsehbarkeit der Einfriedung erhöht das Entdeckungsrisiko von Täter* innen. Blickdichte Einfriedungen (z.B. Hecken) sollten niedrig ausgeführt werden.</p> <p><i>1.5 Kraftfahrzeuge</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Bei Parkplätzen / Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und bei der Bepflanzung (niedrig) darauf zu achten, dass möglichst ein hohes Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter erhöht wird.</p> <p><i>1.6 Fahrräder</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Fuß- und Radwege sind deutlich voneinander zu trennen. Farblich unterschiedliche Pflasterungen haben sich bewährt. Hierdurch entstehen klare Nutzungsgrenzen, die geeignet sind, potenzielle Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden. Der gesamte Verkehrsraum, also auch Fuß- und Radwege, ist ausreichend zu beleuchten. Bei der Planung des öffentlichen</p>	<p>Den genannten Aspekten der Kriminalprävention stehen die Belange der Eingrünung und Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild teilweise entgegen, da hierfür möglichst hohe frei wachsende Hecken von Vorteil sind. Im Rahmen der städtischen Planungen an den Biedensandbädern wird die Stadt die genannten Aspekte in ihre Überlegungen einbeziehen.</p> <p>Den genannten Aspekten der Kriminalprävention stehen die Belange der künftigen Nutzer entgegen, die eine gewisse Privatheit auch im Bereich der Wohnmobilstellplätze haben wollen. Der Aspekt wird jedoch im Sinne einer Anstoßwirkung als Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans bzw. die Texthinweise aufgenommen.</p> <p>Seitens der Stadt ist derzeit keine Veränderung der Wegesituation im Umfeld des Plangebiets vorgesehen. Bei künftigen Planungen wird der genannte Aspekt jedoch in die kommunale Planung einbezogen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Raumes sollten die Richtlinien für die Anlagen für Fußgänger- verkehr angewendet werden, welche die Beleuchtung von Fahrradwegen miteinschließt. Folgende Anforderungen sind an die Ausgestaltung der Beleuchtung zu stellen: Die künstliche Beleuchtung der Gehwege, Plätze etc. ist so auszurichten, dass Gesichtsausdruck und Verhalten von Passanten aus einer Entfernung von mindestens 4 m sichtbar sind, um eine mögliche Bedrohung zu erkennen und entsprechend darauf reagieren zu können. Der Ausleuchtungsgrad ist gleichmäßig, ohne Blendwirkung und Dunkelzonen zu halten.</p> <p>Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden. Auch Fahrradabstellanlagen, an denen ein Abschließen am Fahrradrahmen möglich ist, eignen sich. Alle sollten in direkter Verbindung mit dem Verkehrsfluss der Radfahrer vom Straßennetz aus zugänglich sein. Nicht versteckt oder getarnt, sondern gut sichtbar und barrierefrei. Hinweisschilder sind zweckmäßig.</p> <p><i>1.7 Graffiti</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Prinzipiell wird für frei zugängliche Gebäudewände (z.B. Garagen, Einfriedungsmauern, Trafo-Häuschen, Unterführungen) an Grundstücksgrenzen oder in dezentraler Lage ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen, da frei zugänglichen Flächen gerne in den Abend- und Nachtstunden besprüht werden.</p> <p>Eine laufende Instandhaltung und Pflege sowie die sofortige Reparatur von Beschädigungen und Beseitigung von Verschmutzungen und Schmierereien etc. wird angeraten, um Verwahrlosungstendenzen entgegenzutreten (Broken Windows Theorie).</p> <p><i>1.8 Öffentliche Wege und Plätze</i></p>	<p>Die Aspekte für sichere Fahrradstellplätze werden im Rahmen der kommunalen Verkehrsanlagenplanungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kann im Rahmen der späteren Objektplanung des Wohnmobilstellplatzes sowie bei Veränderungen im Bereich der Biedensandbäder berücksichtigt werden, sofern dort Graffiti-gefährdete Strukturen entstehen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz und Badensee: Die demografischen Veränderungen unserer Gesellschaft verlangen nach Anpassungen der öffentlichen Freiräume. Die Zunahme der Älteren macht barrierefreie Wege und Zugänge noch wichtiger. Für Spaziergänger und Nutzer*innen sollten Sitzmöglichkeiten Gelegenheit zum Ausruhen geben und schattenspendende Elemente vor Hitze schützen. Auch der wachsende Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund verändert die Anforderungsprofile von Freiräumen. So wird beispielsweise in manchen Kulturkreisen der öffentliche Raum viel stärker als Ort für Familientreffen, Picknicks und Ähnliches genutzt. Angesichts der Fortsetzung des demografischen Trends wird dieser Bedarf weiter steigen.</p> <p>Durch Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Sitzmöglichkeiten im halböffentlichen und öffentlichen Raum, soll die Identifikation mit dem Quartier und die Kontaktmöglichkeit der Bewohner*innen und Nutzer untereinander gefördert werden. Belebtheit von (halb-)öffentlichen Räumen stärkt das Sicherheitsgefühl und beugt Anonymität im Quartier vor.</p> <p><i>1.9 Wegeführung / Verkehr</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badensee: Am Ortsrand gelegene Park- und Stellflächen, die dazu notwendigen Fußwege die zu oder durch diese Flächen führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Geschäfts-Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen. Deshalb ist bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten. Die Wegeführung sollte möglichst einer gewissen sozialen Kontrolle durch eventuelle Anwohner unterliegen. Darüber hinaus sollte den ortsfremden Nutzern die Orientierung vor Ort so weit wie möglich erleichtert werden, auch, um</p>	<p>Die Hinweise zur demografisch angepassten Gestaltung des öffentlichen Raums werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt berücksichtigt entsprechende Aspekte bereits bei allen ihren Projekten im öffentlichen Raum.</p> <p>Die Bereiche der Biedensandbäder und auch des geplanten Wohnmobilstellplatzes werden bzw. sind eingefriedet, so dass sich entsprechende Konflikte aktuell nicht erwarten lassen. Im Rahmen begleitender Flächen wie Stellplätze oder Fahrradabstellanlagen berücksichtigt die Stadt die vorgebrachten Hinweise bereits weitgehend.</p>

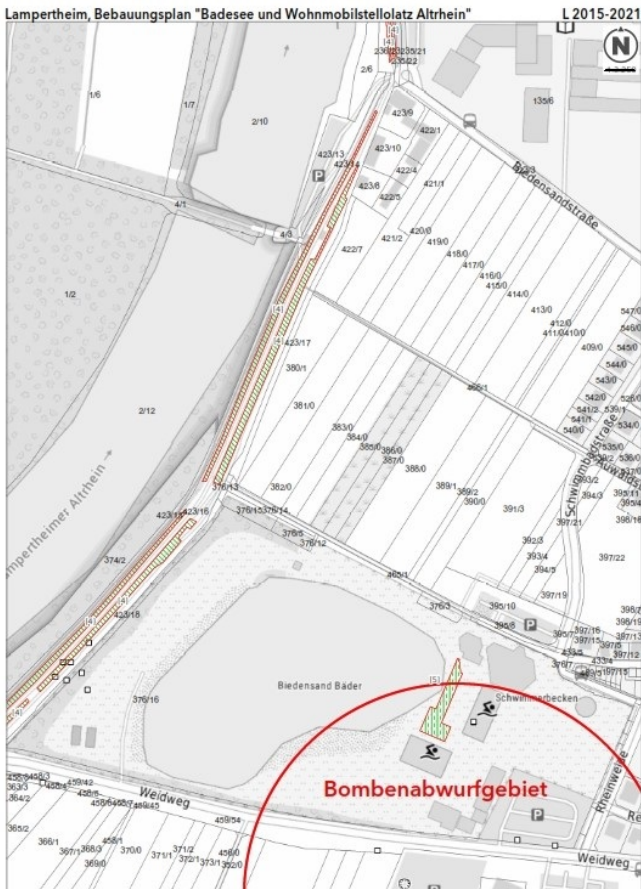
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>in eventuellen Notsituationen Hilfe holen oder rufen zu können. Dazu dient der Aushang von Ortsplänen und Fahrplänen des öffentlichen Nahverkehrs sowie Hinweise auf Polizei, Feuerwehr, Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken (möglichst mehrsprachig). Auch wichtige Notrufnummern, sowie Anschrift und Telefonnummer der zuständigen Polizeidienststelle dürfen dabei nicht fehlen.</p> <p>Auf dem Wohnmobilstellplatz sollten nicht nur Aushänge über die Übernachtungspreise, die Benutzung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Regelungen zur Nachtruhe informieren.</p> <p><i>1.10 Schutz vor Einbruch</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein: Die Positionierung von Informationstafeln und Münzautomaten empfiehlt sich an übersichtlichen Stellen. Der Einsatz einer Videoüberwachungsanlage kann zusätzlich zu mehr Sicherheit beitragen.</p> <p><i>1.11 Kostenlose Beratung</i></p> <p>SKP-Empfehlung Wohnmobilstellplatz Altrhein und Badesee: Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle kostenlos und unverbindlich.</p> <p>2. Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um kriminalpräventive Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Südhessen, hier insbesondere die Städtebauliche Kriminalprävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge bei Bauleitplanungen, Bebauungsplänen und Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, sowie Projekten und städtebaulichen Maßnahmen gemäß besonderem Städtebaurecht, gerne für Ihre Kommune zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme später an den privaten Betreiber der Anlage weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise zum Beratungsangebot der Polizei werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird das Angebot bei geeigneter Gelegenheit in Anspruch nehmen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Südhessen wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Darstellung des Flächennutzungsplans oder der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt Stellungnahme vom 08.07.2021 Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-L 2015-2021</p>	<p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. w.g. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Der Hinweis zum Kampfmittelverdacht wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt bzw. die Biedensand Bäder GmbH werden entsprechende Prospektionsarbeiten vor der weiteren Erschließung der Flächen bzw. der weiteren Bebauung durchführen und die Ergebnisse an den Kampfmittelräumdienst melden.</p> <p>Nachdem das Flächeneigentum des betroffenen Bereichs bei den Biedensandbädern liegt, ist kein Hinweis im Sinne einer Fürsorgepflicht im Bebauungsplan erforderlich. Die Stadt wird mit den Biedensandbädern über die weitere Vorgehensweise zur Beseitigung des Kampfmittelverdachts beraten und dann entsprechende Untersuchungen bzw. die Räumung insbesondere im Vorfeld baulicher Veränderungen veranlassen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p>http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.</p> <p>Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p>	<p>Die Hinweise zur Kostentragung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Die u.g. Anlagen können in der Verfahrensakte eingesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen - Aushubüberwachung 	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die erforderliche Kampfmittelsondierung und ggf. Räumung ist zu gegebener Zeit insbesondere im Vorlauf zu baulichen Veränderungen durchzuführen.</p>

<p style="text-align: center;">Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen</p>	<p style="text-align: center;">Erhaltene Hinweise / Anregungen</p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss</p>
	<p>Lageplan zur Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 08.07.2021</p> <p>Lampertheim, Bebauungsplan "Badeseen und Wohnmobilstellplatz Altrhein" L 2015-2021</p>  <p>Luftbildauswertung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verdachtspunkt ● VP überprüft (Bombenfund) ○ Verdachtspunkt überprüft ○ Bombenrichter ○ Flakstellung <p>Kampfmitteluntersuchung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche mittels verschiedener Detektorenverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht <p>Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen <small>64278 Darmstadt, Luisenplatz 2</small></p> <p>HESSEN</p>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 22.07.2021 Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/25-2021/1</p>	<p>Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Lampertheim dient der Sanierung bestehender Anlagen und der Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesees sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände der von der Biedensand Bäder GmbH betriebenen Anlage im Südwesten der Stadt Lampertheim. Zudem soll ein weiterer Wohnmobilstellplatz auf einer wassernahen Fläche etwas nördlich der Badeanstalt auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche entwickelt werden.</p> <p>Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12,4 ha. Die Bereiche der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans.</p> <p>Die vorgesehene Fläche des Teilgeltungsbereich A (11,9 ha) liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und rund um die Wasserfläche des Badesees in einem als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereich. Der nördlich gelegene Teilgeltungsbereich B (0,5 ha) ist als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem wird diese Fläche von einem „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ überlagert.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim stellt den Teilgeltungsbereich A überwiegend als „Grünflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ bzw. „Hallenbad“ dar. Der Teilgeltungsbereich B ist hier als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung sieht im Teilbereich A die Darstellung von Sonderbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ bzw. „Parkplatz“ vor. Auch der Teilbereich B wird als Sonderbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Es handelt sich um eine Legalisierung einer bereits seit Jahren bestehenden „Freizeitanlage“. Die geringfügige Inanspruchnahme des „Vorrang Regionaler Grünzug“ von 0,5, ha</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Darstellung der Planungsintention entspricht den Ausführungen der Begründung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Freizeitanlage der Biedensandbäder ist grundsätzlich legal, da für verschiedene bauliche Anlagen und Gebäude in der Vergangenheit Baugenehmigungen erteilt wurden. Einzelne</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>wird lt. Kap. I.1.3 Planungsvorgaben an einem in einer Karte eingetragenen Standort innerhalb des Stadtgebietes von Lampertheim kompensiert.</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird zu o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Gegen den Teilbereich A des o. g. Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der geringen Entfernung von ca. 30 m des Teilbereichs B zu dem Vogelschutzgebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ und dem FFH-Gebiet Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ können hingegen erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete nicht offensichtlich ausgeschlossen werden, da durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes eine Nutzungsintensivierung sowie Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen auf die genannten Schutzgebiete wirken können.</p> <p>Zur Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der genannten Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher ein qualifiziertes Gutachten vorzulegen.</p> <p>Durch den Teilbereich B des o. g. Bebauungsplans wird ein im Regionalplan Südhessen ausgewiesenes Vorranggebiet Regionaler Grünzug überplant. Die Ausweisung erfolgte, da es sich gemäß Kapitel 4.3 des Regionalplans Südhessen um</p>	<p>Anlagen und Gebäude im Teilbereich A haben hingegen keine bauaufsichtliche Genehmigung. Auch diese könnten ggf. auf gleicher Rechtsgrundlage wie die bestehenden Genehmigungen nachträglich erteilt werden. Die zuletzt erfolgte Erweiterung eines Kiosks zur Strandbar als eigenständige gastronomische Nutzung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht legalisiert, sondern zurückgebaut werden. Der Bebauungsplan dient im Teilbereich A vor allem der Schaffung einer verbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für die weitere Nutzung und Entwicklung der Biedensandbäder.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde (ONB) zu Teilbereich A keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der Verträglichkeit mit den nahegelegenen Natura2000 Gebieten wurde eine FFH Vorprüfung erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt: „Zusammenfassend beurteilt, sind durch die geplante Siedlungsflächenerweiterung bzw. planungsrechtliche Neuordnung im Bereich des Bebauungsplans ‚Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein‘ – bei Umsetzung der formulierten Maßnahmen - für die Erhaltungszielsetzungen der im betroffenen Schutzgebiet vorkommenden, wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen und Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.“ Die Stadt Lampertheim geht auf dieser Grundlage davon aus, dass die Planung in Form der Entwurfsplanung weiter vorangebracht werden kann. Die ONB erhält im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsplanung Gelegenheit zur Äußerung in Bezug auf den Inhalt und das Ergebnis der FFH-Vorprüfung.</p> <p>Es handelt sich bei Teilbereich B um eine sehr geringe Fläche der Inanspruchnahme des regionalen Grünzugs. Eine geringfügige Inanspruchnahme des regionalen Grünzugs stellt bei flächengleicher Kompensation kein grundsätzliches Problem</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>eine zusammenhängende, ausreichend große und unbesiedelte Freifläche handelt. Diese ist langfristig von der Besiedlung freizuhalten, um die wichtigen Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu prüfen, ob der Teilbereich B an einem anderen, geeigneteren Standort wie zum Beispiel östlich des „Alten Hafens“ / „Fährhauses“ verwirklicht werden kann. Die negativen Auswirkungen an diesem Standort wären weitaus geringer, weil aufgrund der örtlichen Situation der Freiraumkorridor nicht direkt betroffen wäre und es nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft käme. Gleichzeitig wäre eine deutlich größere Distanz zu den nahegelegenen Natura 2000-Gebieten Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ sowie zu dem gleichnamigen Naturschutzgebiet gegeben. Durch die Verschiebung des geplanten Wohnmobilstellplatzes würde die Zuwegung entfallen, wodurch die Inanspruchnahme von Flächen reduziert werden könnte.</p> <p>Im Übrigen ist die in den vorgelegten Unterlagen, „Begründung zum Vorentwurf“, Kapitel I.1.5, beschriebene Prüfung von Planungsalternativen noch unvollständig, da lediglich die Erschließungsmöglichkeiten betrachtet wurden, nicht jedoch Standortalternativen.</p> <p>Des Weiteren könnten mit der vorliegenden Planungsabsicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Teilbereich B Lebensräume von Offenlandarten betroffen sind. Sofern sich im weiteren Planungsverlauf relevante Artvorkommen durch fachliche Begutachtung bestätigen, ist weiterhin zu prüfen, ob</p>	<p>dar. Die entsprechende Fläche kann an anderer Stelle in der Gemarkung der Stadt Lampertheim ausgeglichen werden. Aus regionalplanerischer Sicht wurde dem seitens der Stadt vorgeschlagenen Flächentausch im Rahmen dieser Stellungnahme bereits zugestimmt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Alternativenprüfung in den Entwurfsunterlagen ergänzt. Im Rahmen dieser Prüfung sind allerdings nur solche Standorte relevant, die zur Erreichung der Planungsziele geeignet sind und die grundsätzlich für eine entsprechende Nutzung auch zur Verfügung stehen. Die vorgeschlagene Fläche auf der Ostseite der Bestandsbebauung befindet sich in Privateigentum und steht daher nicht als Alternative zur Verfügung. Auch die vorliegend geplante Fläche befindet sich in Privateigentum, wobei der betroffene Eigentümer aber mit der Planung bzw. dem Projekt ausdrücklich einverstanden ist. Zudem handelt es sich bei der geplanten Fläche um eine Ackerbrache, die aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wird, der Boden ist dort bereits stark anthropogen gestört bzw. verändert und der Verlust von Landwirtschaftsfläche ist trotz erforderlicher Zufahrt minimal. Gegen den seitens der ONB vorgeschlagenen Standort östlich der Bestandsbebauung spricht letztlich auch die dort bislang freigehaltene Flächenoption zur Erweiterung des nördlich benachbarten Lessing-Gymnasiums, die nicht durch andere Nutzungen verloren gehen soll.</p> <p>Mögliche Standortalternativen werden im Umweltbericht betrachtet. Zur Erreichung der Planungsziele sind hier nur Standorte in der Umgebung der Biedensandbäder zu betrachten, da die Synergieeffekte der Freizeitangebote genutzt werden sollen. Es gibt innerorts keine für einen Wohnmobilstellplatz nutzbaren Flächen, so dass für die betreffende Nutzung nur Standorte im Außenbereich in Frage kommen.</p> <p>Die durch einen qualifizierten Gutachter durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung wurde in den Entwurfsunterlagen mit den Maßnahmen und textlichen Festsetzungen ergänzt. Hierin wird auch die Auswirkung auf Offenlandarten thematisiert.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Im Zusammenhang mit Offenlandarten könnten lebensraumaufwertende Maßnahmen wie beispielsweise die Anlage von Blüh- oder Brachflächen in der Feldflur erwogen werden.</p> <p>Vollständigkeitshalber erfolgt der Hinweis, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht vorzulegen ist. Hierbei sind unter anderem die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin ist darzulegen, wie festgestellte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der vorgenannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und rund um die Wasserfläche des Badesees als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt (Teilgeltungsbereich A). Der Teilgeltungsbereich B ist als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan setzt in Teilbereichen des Teilgeltungsgebietes A „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Vereine“ fest sowie ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“. Darüber hinaus werden Teilbereiche der Geltungsbereiche A und B als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.</p>	<p>Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge des Gutachtens, die alle im Bebauungsplan durch Festsetzungen berücksichtigt wurden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsplanung ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Umweltprüfung aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Darstellung des Regionalplans wird auch in der Begründung des Bebauungsplans bereits entsprechend thematisiert. Seitens des zuständigen Fachdezernats wurden im Rahmen dieser Stellungnahme keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Die Kurzbeschreibung der Planinhalte ist zutreffend.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Im Teilgeltungsbereich B ergibt sich durch die Neuerrichtung des Wohnmobilstellplatzes eine neue verkehrliche Situation. Um dieser gerecht zu werden, soll von der Biedensandstraße eine Zufahrt zu den geplanten Wohnmobilstellplätzen entwickelt werden, die einen Zweirichtungsverkehr ermöglichen soll. Nähere Angaben, insbesondere zu dem mit der Erschließung einhergehenden Flächenbedarf, enthalten die vorgelegten Unterlagen bisher nicht. Im weiteren Verfahren sind die zusätzlich benötigten und neu zu entwickelnden Straßenverkehrsflächen detailliert darzustellen.</p> <p>Die Planung führt lediglich hinsichtlich des Teilgeltungsbereichs B zu einer direkten Beanspruchung eines gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzten Streifens eines größeren Ackerschlags. Aufgrund der Kleinflächigkeit können die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden landwirtschaftlichen Bedenken im weiteren Verfahren möglicherweise zurückgestellt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die eventuell erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen, vorzugsweise innerhalb des Plangebiets. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die gesamte Fläche des Wohnmobilstellplatzes wird im Bebauungsplan einschließlich der privaten Zufahrt als Sondergebiet festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität der Entwicklung zu erreichen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wird dann die genaue Planung des Wohnmobilstellplatzes vorgelegt. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes sind hinsichtlich der versiegelten Flächen (Zufahrten und Stellplätze) die Vorgaben der GRZ einzuhalten. Die mit der Zufahrt einhergehenden Eingriffe werden somit bilanziert und ausgeglichen. Eine separate öffentliche Erschließungsstraße wird nicht erforderlich. Die geplante Zufahrt ist bereits Teil der Sondergebietsfläche. Eine für Begegnungsverkehr ausreichende Zufahrt muss ca. 6 m breit sein. Daneben ist im Bebauungsplan eine Hecke zur Eingrünung in Richtung der benachbarten Landwirtschaftsflächen vorgesehen. Zur Erläuterung der Situation wird im Bebauungsplan als Anlage zur Begründung ein Systemschnitt durch die Zufahrt analog eines Straßenquerschnittes ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Kleinflächigkeit ggf. zurückgestellt werden können, wenn die Kompensation der Eingriffe nicht ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgt. Allerdings ist anzumerken, dass der Bereich des Wohnmobilstellplatzes eine Ackerbrache ist, die offenbar bereits seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Der Verlust an Landwirtschaftsfläche bleibt somit auf den schmalen Streifen der Zufahrt beschränkt.</p> <p>Die Planung der Kompensation der Eingriffe erfolgte im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen. Für den Teilbereich A „Badesee“ ist kein Ausgleich notwendig. Für den Teilbereich B „Wohnmobilstellplatz“ wird der ermittelte Ausgleichsbedarf durch die Ersatzhabitate für Neuntöter und Heuschrecke zumindest zum Teil kompensiert. Das verbleibende Defizit wird über Maßnahmen eines Öko-Kontos ausgeglichen, wodurch Landwirtschaftsflächen geschont und nicht in Anspruch genommen werden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Staatlicher Wasserbau</u></p> <p>Gegen die von der Stadt Lampertheim angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ betrifft die Deichabschnitte RDS1 Deich-km ca. 0+500 bis 0+850 und 1+50 bis 1+150 sowie das landeseigene Heegwasser als Teil des Vogel- und FFH- Schutzgebietes „Lampertheimer Altrhein“. Gegen das Vorhaben bestehen prinzipiell keine wesentlichen Bedenken, welche die Umsetzung nicht ermöglichen würden. Jedoch möchte ich auf folgende Punkte und Rahmenbedingungen hinweisen, welche Einfluss auf die Hochwasserschutzanlage Deich und das Schutzgebiet nehmen könnten.</p> <p><u>Wechselwirkung mit der Hochwasserschutzanlage (Deich):</u></p> <p>Dem als Alternativen aufgeführte Befahren des Deichverteidigungsweges zur Erreichung des Teilgeltungsbereiches B ist aus deichfachlicher Sicht nicht zuzustimmen. Die Deichzufahrten über die Biedensandstraße und die Rheinstraße sind so freizuhalten, dass die Zufahrt für größere Baufahrzeuge und die Feuerwehr möglich ist.</p> <p>Bei einem länger anhaltenden Hochwasser mit höheren Hochwasserständen am Deich ist auf den deichangrenzenden landseitigen Flächen mit Sickerwasser zurechnen. In diesem Fall kann es erforderlich sein den Bereich des Wohnmobilstellplatzes zu räumen, sodass die abgestellten Wohnmobile ggf. auf einen anderen Stellplatz ausweichen müssen. Ein Abstellen der Fahrzeuge und/oder Gespanne am und auf dem</p>	<p><u>Staatlicher Wasserbau</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Vorhaben prinzipiell keine wesentlichen Bedenken bestehen.</p> <p><u>Wechselwirkungen mit der Hochwasserschutzanlage (Deich)</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fahrt über den Deichverteidigungsweg keine Alternative der Erschließung des Wohnmobilstellplatzes darstellt. Die Erschließung soll direkt über die Biedensandstraße erfolgen, ohne den Deichverteidigungsweg zu nutzen. Die Deichzufahrten bleiben von der Planung unberührt. In diesem Sinne ist auch bereits die Planungsentscheidung der Stadt getroffen worden. Der Ausschluss von Zufahrten vom Deichweg aus wird durch ergänzende Festsetzung eines Verbots der Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit länger andauerndem Hochwasser werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, den Platz durch Dauerparker nutzen zu lassen, so dass die schnelle Räumung im Hochwasserfall problemlos machbar ist. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Deichkörper inkl. der Deichverteidigungswege ist nicht möglich.</p> <p>Als Abgrenzung vom Flurstück 422/7 und 466/1 zum Flurstück 423/17, Flur 19, Gemarkung Lampertheim ist als Einfriedung ein 3 m breiter Heckengürtel vorgesehen. Es ist hierbei darauf zu achten, dass die Hecke keine Möglichkeit zur Querung zulässt, da dies das Entstehen von „wildem“ Wegeverbindungen begünstigt. Dies würde in einem Ausfall der Grasnarbe resultieren und beeinträchtigt folglich die Funktions- und Standfähigkeit des Deiches. Als geeignetere Möglichkeit bietet sich hier die Einfriedung mittels Stabgitterzaun ohne eine Hecke an, da dies keine Möglichkeit zur Querung zulässt und die Deichunterhaltung durch potentiell ausgebreiteten Bewuchs nicht beeinträchtigen würde.</p> <p><u>Heegwasser / Lampertheimer Altrhein:</u></p> <p>Grenze des Schutzgebietes „Lampertheimer Altrhein“ ist das östliche (rechte) Ufer bei Mittelwasser. Obwohl das Heegwasser außerhalb des Planungsraums liegt, sind aufgrund des verstärkten Freizeitaufkommens Schäden bzw. schädliche Veränderungen am Altrheinufer sowie am Uferbewuchs zu befürchten. Entstandene Schäden sowie das zu erwartende „Littering“ (Vermüllung der Landschaft) sind nach der durch den Gestattungsvertrag G 20/2014/LA übergebenen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht durch die Stadt Lampertheim zu beheben.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass die Frischwasserzufuhr des Heegwassers insbesondere im Sommerhalbjahr von der Grundwasserspeisung abhängig ist. Dieser Zustrom darf</p>	<p>Die Anregung zur Errichtung eines Stabgitterzauns (auf der Innenseite oder innerhalb der zweireihigen Hecke) zum Ausschluss wilder Zugänge (Trampelpfade über die Deichfläche wird berücksichtigt. Die Hecke soll dennoch errichtet werden, um den Wohnmobilstellplatz einzugrünen. Ein Rückschnitt der Hecke soll durch den Bewirtschafter des Stellplatzes erfolgen, so dass die Deichbewirtschaftung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird eine schnittverträgliche Hecke aus Hainbuchen festgesetzt, die auch schnell relativ blickdicht wird und somit für eine angemessene Eingrünung der Fläche sorgt.</p> <p><u>Heegwasser / Lampertheimer Altrhein</u></p> <p>Die Hinweise zum Heegwasser bzw. Lampertheimer Altrhein werden zur Kenntnis genommen und von der Stadt Lampertheim beachtet. Durch die Einfriedung des Wohnmobilstellplatzes und ausreichende Möglichkeiten zur legalen Entsorgung des Mülls wird keine wesentliche Zunahme des Müllaufkommens im NSG erwartet. Wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, ist die Stadt ohnehin unterhaltungspflichtig und wird die Entwicklung im Sinne eines Monitorings begleiten. Mit dem Eigentümer der Fläche wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der zur Aufstellung von Müllsammelgefäßen für die Stellplatznutzer und Aufstellung der Einfriedung zum Hochwasserdamm verpflichtet. Wohnmobilcamper, die entsprechende Standorte in der Nähe von Naturschutzgebieten aufsuchen, sind nach allgemeinen Beobachtungen eher naturinteressierte Personen, die mit der als attraktiv empfundenen Natur im Umfeld entsprechender Stellplätze auch sorgsam umgehen.</p> <p>Der Wohnmobilstellplatz kann nur mit überwachtem Trinkwasser versorgt werden. Eine Grundwasserentnahme ist nicht vorgesehen und macht für diese Nutzung auch keinen Sinn.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>durch Grundwasserabsenkungen und/oder zusätzliche Grundwasserentnahmen nicht reduziert werden.</p> <p><u>Verbote nach § 49 I Hessischem Wassergesetz:</u></p> <p>Im Folgenden weise ich auf die Anforderungen hinsichtlich des Schutzes des Deichkörpers auf Grundlage des § 49 I Hessischem Wassergesetz in Verbindung mit der DIN 19712 „Hochwasserschutz an Fließgewässern“ hin.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen in einem Abstand von 10 m zum Deichfuß ist verboten. – Das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen an und auf Deichen sowie in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind verboten. – Pappeln haben einen Mindestabstand von 30 m zum Deichfuß aufzuweisen. – An und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sowie die Verlegung von Leitungen, das Durchführen von Abgrabungen, die Vornahme von sonstigen Veränderungen am Deichkörper verboten. – An und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß sind sonstige Maßnahmen oder Verhaltensweisen, welche die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Standsicherheit oder Verteidigung des Deiches beeinträchtigen oder zu einer sonstigen Beschädigung der Deiche führen könnte, verboten <p>Von den aufgeführten Verboten kann gem. § 49 III Hessischem Wassergesetz auf Antrag befreit werden.</p>	<p>Der Stellplatz erfordert keine tieferen Bodeneingriffe, so dass keine Auswirkungen auf den Grundwasserleiter zu erwarten sind.</p> <p><u>Verbote nach § 49 I Hessischem Wassergesetz:</u></p> <p>Die Hinweise bezüglich des Schutzes des Deichkörpers werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes sind keine Baumpflanzungen in entsprechendem Abstand vorgesehen.</p> <p>Die Hecke zur Einfriedung des Wohnmobilstandplatzes wird um das entsprechende Maß vom Böschungsfuß abgerückt.</p> <p>Die Anpflanzung von Pappeln ist nicht vorgesehen. Im Gegenteil ist das Anpflanzen von Pappeln im Plangeltungsbereich durch Festsetzung ausgeschlossen.</p> <p>Durch das Abrücken des Wohnmobilstandplatzes um 5,0 m vom Böschungsfuß ist die Freiheit dieses Bereichs von baulichen Anlagen sichergestellt.</p> <p>Die Deichunterhaltung wird durch das Vorhaben aufgrund des Abrückens um 5 m nicht eingeschränkt.</p> <p>Eine Befreiung von den genannten Verboten ist nicht erforderlich, da das Vorhaben entsprechend abgerückt wird.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><u>Vorhaben/Nutzungen auf Landeseigentum (Deich):</u> Für Vorhaben, welche sich auf das Eigentum des Landes (Deich inkl. Deichschutzstreifen) erstrecken und diese in Anspruch nehmen, ist dieser Sachverhalt in einem Gestattungsvertrag zwischen dem Land Hessen und dem jeweiligen Antragsteller zu regeln.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_05 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzrichtungen, z.B. einem Dammbbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel –</p>	<p><u>Vorhaben/Nutzungen auf Landeseigentum (Deich):</u> Im Rahmen der Planung ist eine Einbeziehung der Deichflächen in das Plangebiet oder eine Nutzung der Deichflächen nicht vorgesehen. Ein Gestattungsvertrag wird daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets ist bekannt. Für den Fall von kritischen Hochwasserereignissen, die sich beim Rhein vorher ankündigen lassen, kann der nicht für Dauerparker vorgesehene Wohnmobilstellplatz rechtzeitig geräumt werden. Der Wohnmobilstellplatz weist nach einer Räumung im Extremhochwasserfall keine verbleibenden Risiken auf. Im Bereich des Teilbereichs A bestehen alle Nutzungen bereits, so dass die Planung auch dort nicht mit einer Verschärfung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen einhergeht. Die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet wurde bei der Errichtung der Bäder grundsätzlich berücksichtigt. Die Hinweise zum Risikoüberschwemmungsgebiet werden im Übrigen zur Kenntnis genommen und das Plangebiet in der Planzeichnung entsprechend als hochwasser- und vernäsungsgefährdet gekennzeichnet. Diesbezügliche Erläuterungen und Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplans sowie in der Begründung ergänzt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.</p> <p>Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Abwasser</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee sowie als Frei- und Hallenbad geschaffen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Die Entwässerung der bestehenden Bebauung erfolgt über die vorhandenen Entwässerungsanlagen der Stadt Lampertheim. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage B50. Bei einer Änderung/Erhöhung der anfallenden Abwassermenge ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu überprüfen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p>	<p>Die Hinweise des Regierungspräsidiums hinsichtlich des Hochwasserrisikos werden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p><u>Abwasser</u> Die Ausführungen zur Nutzung des Plangebietes bzw. dem Planungsziel der Stadt sind zutreffend wiedergegeben.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Im Vergleich zur Bestandsituation ändert sich der Abwasseranfall nur minimal. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasserkanäle wird als ausreichend angesehen. Im Bereich der Biedensandbäder erfolgt keine grundsätzliche Änderung der bereits bestehenden Nutzung, die mit wesentlich erhöhtem Schmutzwasseranfall verbunden wäre. Im Bereich des Teilgeltungsbereichs B wird ggf. eine WC-Anlage oder eine Entsorgungsstation für die Schmutzwassertanks der Wohnmobile errichtet. Diese Einrichtungen werden üblicherweise in Form von regelmäßig zu entleerenden Tanks (Schmutzwassertank) oder durch Kanalanschluss für das Grauwasser hergestellt. Die abzuleitenden Grauwassermengen sind gering und stellen keine wesentliche Belastung für das Kanalnetz dar. Niederschlagswasser versickert vor Ort und belastet das Kanalsystem nicht. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zum Wohnmobilstandort wird seitens der Stadt Lampertheim dennoch ein hydraulischer Nachweis gefordert.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>In den Festsetzungen ist die wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätze sowie die Versickerung des auf den befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgeben.</p> <p>Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen sowie aus dem Überlauf von Zisternen soll innerhalb der Grundstücke versickern. Die Festsetzungen enthalten Hinweise zur Anwendung des DWA-M 153, des DWA-A 138 sowie die für die Versickerung erforderliche Erlaubnis der UWB.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf dem vorhandenen Gelände der Biedensand Bäder im Südwesten der Stadt Lampertheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb des</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilgeltungsbereichs A) für die Sanierung der bestehenden Anlagen zur Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee sowie des Frei- und Hallenbads - Teilgeltungsbereichs B) für die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes <p>geschaffen werden.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes darlegt.</p> <p>Auf die Belange des nachsorgenden- und des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den Planunterlagen zum Umweltbericht (Stand 04/2021) nicht hinreichend eingegangen.</p> <p>Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt. Erst nach Vorlage der von mir zu beurteilenden Belange kann eine weiterführende Stellungnahme erfolgen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser keine Bedenken bestehen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Kurzbeschreibung des Planungsinhalts ist zutreffend.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsplanung ergänzt und wird in der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut dem Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgelegt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz bestehen und Immissionsschutz gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, – in der Datenbank vorliegende Informationen, – Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Südlich des Plangebiets, direkt jenseits des Weidwegs, weist der RPS/RegFNP ein kleines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) auf das Plangebiet zu erwarten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Immissionsschutz gegen den Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise der bergrechtlichen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Der Hinweis zum „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen</u>: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten</u>: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de .</p>	<p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen</u>: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich bisher kein Bergbau umgegangen ist.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung separat beteiligt. Auf die entsprechende Stellungnahme der Stadt wird verwiesen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt zu den genannten Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>NABU Lampertheim e.V., c/o Herr Dieter Melchior, Lampertheim i.A. der beiden Naturschutzverbände NABU und BUND beide Landesverband Hessen Stellungnahme vom 14.07.2021 Aktenzeichen: ohne</p>	<p>Im Auftrag der beiden anerkannten Naturschutzverbände "Bund für Umwelt und Naturschutz " (BUND) und "Naturschutzbund" (NABU) beide Landesverband Hessen danken wir für die Beteiligung an der o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Das Eingriffsgebiet liegt in einem Grünzug im westlichen Außenbereich der Stadt Lampertheim und ist nach dem FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Geschützte Biotop nach § 31 HeNatG im Geltungsbereich liegen nicht vor. Besonders geschützte Arten konnten bislang von uns nicht festgestellt werden. Allerdings wurden in räumlicher Nähe im Bereich des Hochwasserdamms vereinzelt Eidechsen und Ringelnattern gesehen.</p> <p>Der südwestliche Teil der Fläche wurde in der Vergangenheit illegal geschottert. Diese relativ kleine Teilfläche hat sich in der letzten Zeit zu einer artenreichen Blühwiese entwickelt, die verschiedene Insektenarten anzieht und unserer Meinung nach unbedingt erhalten werden sollte, nicht nur aus ökologischen Gründen weil sie das Landschaftsbild am Dammbereich belebt und optisch aufwertet. Und gerade diese Blühfläche soll für den Tourismus geopfert werden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ortsgruppen des NABU und BUND bislang keine geschützten Arten im Plangebiet festgestellt haben und dass keine geschützten Biotop vorhanden sind.</p> <p>Eine Erfassung der vorkommenden Arten innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan. Hierbei wurden auch die benannten Arten mit in die Untersuchung einbezogen.</p> <p>Die angemerkte Schotterung einer Teilfläche im Teilbereich B kann durch die Gemeinde nicht hinsichtlich deren Legalität überprüft werden, ist aber vermutlich auf den früheren Betriebsstandort einer Ziegelei auf den angrenzenden Grundstücken zurückzuführen. Auf der sicheren Seite wird im Rahmen der E-A-Bilanz allerdings davon ausgegangen, dass zur Schotterfläche keine Genehmigung vorliegt, so dass an deren Stelle eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung bilanziert wird. Die bestehende Teilfläche mit verschiedenen blühenden Arten ist naturschutzrechtlich nicht geschützt und befindet sich in Privateigentum so dass sie jederzeit auch ohne Bebauungsplan oder touristisches Vorhaben entfernt werden kann. Die im Plangebiet entstehenden Eingriffe werden bilanziert und vollständig ausgeglichen. Die Nutzung einer Ackerbrache mit Schottereintrag aus einer möglichen früheren gewerblichen Nutzung ist hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sinnvoller als die alternative erstmalige Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche an anderer Stelle im Außenbereich. Durch die Neuanlage eines blütenreichen Saumstreifens zwischen dem Wohnmobilstandplatz und dem Böschungsfuß des Rheindeichs kann der Eingriff hinsichtlich der bestehenden Blühfläche angemessen kompensiert werden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Was das Plangebiet aber besonders auszeichnet, ist die räumliche Nähe zum Naturschutzgebiet "Lampertheimer Altrhein". Der geplante Wohnmobilstellplatz liegt nur wenige Meter vom NSG entfernt und wird nur durch den Hochwasserdamm vom Heegwasser, einem wichtigen Teil des NSG getrennt.</p> <p>Das NSG zählt zu den größten und bedeutendsten Auen-schutzgebieten am Oberrhein und hat als europäisch geschütztes Vogelschutz- und FFH-Gebiet einen übernationalen Schutzstatus. Leider wird in dem vorliegenden (unvollständigen) Umweltbericht dieser besonderen Schutzwürdigkeit des Gebietes zu wenig Rechnung getragen.</p> <p>Die o.g. Fläche war bereits Gegenstand einer Erörterung bei der geplanten Erweiterung des Technologieparks 2010. Beim Scopingtermin am 7.10.2010 äußerte der Vertreter der ONB "erhebliche Bedenken" gegen die Bebauung einschließlich des geplanten Parkplatzes im südlichen Bereich des Planungsgebietes. Die bereits bestehende Bebauung wurde als „Fehlplanung“ bezeichnet, der Standort grundsätzlich in Frage gestellt und eine Alternativprüfung angeregt. Das Vorhaben wurde damals wegen Bedenken der Naturschutzbehörden nicht weiter verfolgt, die Planungen wurden eingestellt.</p> <p><u>Unsere Befürchtungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der geplante Wohnmobilstellplatz stellt einen nicht unerheblichen Eingriff in den bestehenden Grünzug dar. Er schiebt sich wie ein Sperrriegel zwischen Altrhein und Siedlungsgebiet und trennt das Altrheinufer vom restli- 	<p>Aus Gründen der Nähe zum Naturschutzgebiet (NSG) wurde zur Planung eine FFH-Vorprüfung vorgenommen. Diese kommt zum Schluss, dass die Planung keine erheblichen Eingriffe in das NSG bedingt. Die Nähe zum NSG und vor allem zu den Biedensandbädern macht die Fläche als Wohnmobilstandort besonders interessant, weil es sich um einen ruhigen Standort handelt, der dennoch in kurzer Entfernung zu den Biedensandbädern liegt. Die Besucherfrequenz des NSG wird durch den Wohnmobilstandplatz nicht wesentlich verändert. Das NSG stellt aber für den Wohnmobilstandplatz ein wesentliches Attraktivitätsmerkmal dar, weshalb am Standort festgehalten werden soll.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsplanung ergänzt und behandelt die Belange des Naturschutzgebietes in angemessenem Umfang. Auch die Fachbeiträge zur FFH-Verträglichkeit und zum Artenschutz berücksichtigen diese besondere Lage am NSG, kommen aber zu dem Schluss, dass die geplante Nutzung im Planteilbereich B dennoch fachlich vertretbar ist.</p> <p>Die Einrichtung eines Technologieparks wäre mit erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden gewesen als die jetzt geplante Nutzung des Wohnmobilstandplatzes. Die Belange von Natur und Landschaft sind erheblich weniger betroffen als in der früheren Planungsüberlegung des Technologiezentrums. Eine ruhige touristische Nutzung des Grundstücks erscheint vertretbar und im Übrigen auch mit den Schutzzielen des NSG vereinbar, dann auch hier gehört eine Erlebbarkeit für Besucher zum Konzept des NSG.</p> <p>Zu 1. Der Eingriff in den Grünzug ist nur gering und wird durch Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche und zur teilbegrünten Flächenbefestigung durch Schotterrasen minimiert. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind entsprechend gering und betreffen nur bereits anthropogen stark veränderte Flächen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>chen Grünzug. Dadurch verliert der Grünzug nicht nur einen Teil seiner ursprünglichen Fläche, sondern auch seine Funktion als Pufferzone.</p> <p>2. Unserer Meinung nach wird sich der geplante Stellplatz nachteilig auf das Landschaftsbild und den Erholungswert auswirken. Besonders für die vielen Besucher, die den Hochwasserdamm zu Spaziergängen oder Vogelbeobachtungen nutzen, stellt der Autoabstellplatz eine visuelle Beeinträchtigung dar.</p> <p>3. Befürchtet werden muss, dass durch den Stellplatz der Druck auf das NSG und besonders auf das Heegwasser zunimmt. Die unmittelbare Nähe zum Heegwasser führt zu einem unkontrollierbaren Angeltourismus und erleichtert das Nachtangeln. Eine rechtliche Handhabung gegen die Betretung des Ufers und das Angeln gibt es nicht. Aufsicht oder Besucherlenkung fehlen. Die Folgen für den gesamten Lebensraum „Heegwasser“ sind permanente Störungen bis in die Nacht hinein für die gesamte Tierwelt besonders aber für die Wasservögel wie den sehr störungsempfindlichen Haubentaucher.</p> <p>4. Mit weiteren Beeinträchtigungen ist zu rechnen wie z.B. laute Musik aus dem "Wohncamp", Überqueren der</p>	<p>Die vergleichsweise ruhige Nutzung des Wohnmobilstandplatzes stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Pufferzone zwischen Schutzgebiet und Siedlungsfläche dar, sondern ist in der geplanten Lage aus Sicht der Stadt unter Würdigung der planungsrechtlich relevanten Rahmenbedingungen vertretbar.</p> <p>Zu 2. Der Stellplatz soll mit einer 3 m breiten Heckenpflanzung eingefasst werden, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und eine Einsichtmöglichkeit in die Wohnmobillfläche vom Deichweg aus zu unterbrechen. In der Vogelbeobachtung werden Spaziergänger auf dem Damm nicht eingeschränkt, da der Wohnmobilstellplatz nicht zwischen Damm und Altrhein geplant ist, sondern jenseits des Damms. Der Blick auf die Vögel im Bereich des NSG wird somit nicht beeinträchtigt.</p> <p>Zu 3. Das Naturschutzgebiet ist bewusst für Besucher zugänglich. Die Zunahme der Besucherzahl durch den Wohnmobilstellplatz ist voraussichtlich gering, da auf dem Stellplatz maximal ca. 20 Wohnmobile gleichzeitig stehen können. Im Mittel ist von einer deutlich geringeren Nutzerzahl auszugehen. Hierbei werden die wenigsten Nutzer Angler sein. Die Stadt wird die Thematik des Angelns und insbesondere des Nachtangelns im Rahmen eines Monitorings prüfen. Sofern hier entsprechende Konflikte festzustellen sind, kann mit geeigneten Maßnahmen wie einem Nachtangelverbot oder nächtlichen Betretungsverboten reagiert werden. Die Gefahr, dass entsprechende Konflikte gerade von dem Wohnmobilstellplatz ausgehen, wird als sehr gering erachtet. Die meist auf der Durchreise befindlichen Camper sind viel zu wenig ortskundig, um zu nachhaltigen Störungen beizutragen. Diese werden eher durch ortskundige Personen aus der Region erwartet, die durch mehrfache Besuche mit der örtlichen Situation vertraut sind.</p> <p>Zu 4. Auf Wohnmobilstellplätzen herrschen strenge Regeln, bezüglich Ruhestörung und Abfallentsorgung, welche durch den Betreiber des Stellplatzes üblicherweise auch kontrolliert</p>

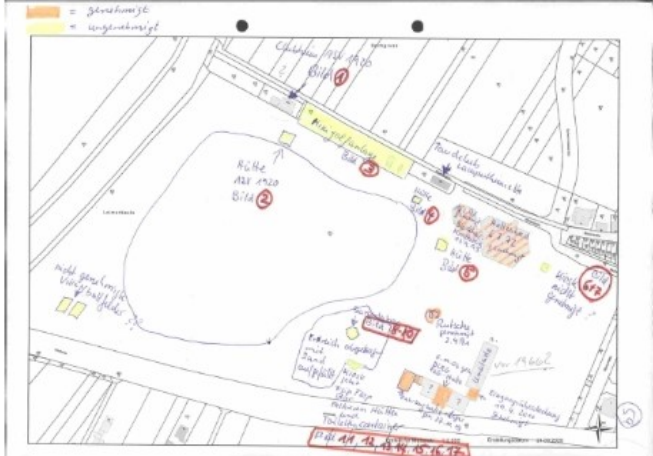
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Dämme außerhalb der Wege, erhöhtes Abfallaufkommen. Laut Wohnmobilsatzung der Stadt Lampertheim ist zwar "jegliche Störung durch Radio oder TV zu vermeiden, aber leider nicht auszuschließen.</p> <p>Naturschutzgebiete sollten in erster Linie dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt dienen und nicht zur Förderung des Tourismus.</p> <p>Uns erschließt sich auch nicht die Notwendigkeit, in einem ökologisch sensiblen Bereich in unmittelbarer Nähe zu einem europäisch geschützten VSG und FFH einen Abstellplatz für Wohnmobile zu errichten.</p>	<p>und deshalb von den Benutzern eingehalten werden. Das ungeordnete Überqueren der Dämme wird durch die Einfriedung des Platzes ausgeschlossen. Durch Städtebaulichen Vertrag wird zwischen Stadt und Grundstückseigentümer geregelt, dass nur ein Fußgängerzugang zur Deichseite realisiert werden darf, der hinsichtlich der Lage mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen ist. Weiterhin wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, Verhaltensregeln durch Beschilderung bekannt zu machen. Diese sollen sich auf die Themen Naturschutz, Angeln, Nachtruhe etc. beziehen. Die Stadt geht davon aus, dass hierdurch ein angemessenes und rücksichtsvolles Verhalten der Stellplatznutzer erzielbar ist.</p> <p>Es ist zutreffend, dass Naturschutzgebiete vorrangig die Natur schützen sollen. Dennoch gehört es zum Maßnahmenmanagement aller Naturschutzgebiete, dass diese auf festgelegten Wegen durch Besucher betreten werden können. Hier stellen Naturschutzgebiete ideale Möglichkeiten dar, die Besucher über Naturschutzthemen zu informieren und somit der Natur wieder näher zu bringen. Besucher und Naturschutz schließen sich nicht aus. Im Naturschutzgebiet kann bislang nach Einschätzung der Stadt von einem überwiegend sehr rücksichtsvollen Verhalten der allermeisten Besucher ausgegangen werden. Hier ist nicht zu erwarten, dass sich die Wohnmobilstellen anders verhalten werden. Der Zutritt in das Naturschutzgebiet ist heute bereits nur auf den ausgeschilderten Wegen zulässig. Die angrenzenden Wege dienen bereits vor der Planung der Naherholung und werden an schönen Tagen sehr stark frequentiert. Die wenigen Wohnmobiltouristen fallen hier nicht ins Gewicht. Somit ändert sich die Nutzung der Deichwege und Wege durch das Naturschutzgebiet zumindest nicht wesentlich. Ein erheblicher negativer Einfluss auf das Naturschutzgebiet ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen steigt seit Jahren und hat durch die Corona-Pandemie noch extrem zugenommen. Reisen in Deutschland wird immer attraktiver und auch stärker nachgefragt. Wenn man aus Gründen des Klimaschutzes Flugreisen und Fernreisen minimieren will, müssen andere</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Wir können auch keinen aktuellen Bedarf an Stellplätzen erkennen und befürchten, dass hier ein künstlicher Bedarf erzeugt wird.</p> <p>Leider ist der vorliegende Umweltbericht noch unvollständig. So vermissen wir besonders Aussagen über geplante Eingrünungsmaßnahmen und die Einbindung in die Landschaft.</p> <p>Aus den genannten Gründen lehnen wir den vorgesehenen Standort für einen Wohnmobilstellplatz ab.</p>	<p>Reiseformen den Bedarf der Menschen zu verreisen kompensieren. Wohnmobilreisende sind hier ideal, weil sie ihre eigene Infrastruktur mitbringen und meist weder Abfälle noch andere Hinterlassenschaften zurücklassen. Es gibt zahlreiche Wohnmobilisten, die gerade aus Interesse an der Natur und am Artenschutz entsprechende Gebiete bewusst als Ziele aussuchen und sich dann auch angemessen und rücksichtsvoll gegenüber der Natur verhalten. Nicht zuletzt ist ein Wohnmobilstandplatz auch ein Wirtschaftsfaktor, denn die Wohnmobilisten lassen an den jeweiligen Standplätzen nicht unerhebliche Beträge für die Gastronomie und den örtlichen Handel erwarten. Die Stadt geht davon aus, keinen künstlichen Bedarf zu erzeugen, sondern einem bestehenden großen Bedarf Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsplanung ergänzt und enthält alle Informationen zu den Eingrünungsmaßnahmen und die Einbindung in die Landschaft.</p> <p>Seitens der Stadt können die vorgebrachten Einwendungen von NABU und BUND zwar nachvollzogen werden, jedoch sieht die Stadt gute Argumente, an der Planung festzuhalten und wird in ihrer Auffassung auch durch die vorliegenden Fachgutachten und die Stellungnahmen der Fachbehörden gestützt.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des NABU und BUND wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung behandelt und führt zur entsprechenden Ergänzung des Umweltberichts.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Private Stellungnahme 1 (Rechtsanwalt für Betreiber der Saranda-Beach-Bar) Stellungnahme vom 23.07.2021 Aktenzeichen: 86/21-BA-EMC</p>	<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich die Vertretung der rechtlichen Interessen von [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name und Adresse aus Datenschutzgründen entfernt]. Ordnungsgemäße Vollmachten anbei.</p> <p>Meine Mandanten wenden sich fristgemäß nach § 3 Abs. 1 BauGB gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 094-00, „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ in der zuletzt am 20.05.2021 beschlossenen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim.</p> <p>Meine Mandanten sind Pächter der Fläche des Bäderbetriebes, auf dem eine Strandbar betrieben wird, die Saranda-Beach Bar. Auf diesem Grundstück betreiben meine Mandanten einen Kiosk samt genannter Beach Bar seit dem 15.05.2018 aufgrund rechtsgültigen Pachtvertrags.</p> <p>Grundlage des Betriebes ist der rechtsgültige zivilrechtliche Pachtvertrag zwischen meiner Mandantin und der Biedensandbäder Lampertheim GmbH vom 15.05.2018. Bei Bedarf und zum Nachweis kann dieser Pachtvertrag vorgelegt werden.</p> <p>Nach der Planungskonzeption und dem am 20.05.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim, soll nun das in der jetzigen Form betriebene Unternehmen meiner Mandanten nur noch als Rumpf erhalten bleiben dergestalt, dass der Kioskbetrieb in der Nutzung vom Bebauungsplan umfasst und erhalten sein soll, die Strandbar samt Aufschüttung jedoch als illegale Nutzung nicht genehmigt wird.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Darstellung der Betroffenheit aufgrund eines Pachtvertrages wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Pachtvertrag begründet noch kein Baurecht. Nach Kenntnisstand der Stadt liegt für die bereits erfolgten baulichen Maßnahmen und den Betrieb der Saranda-Beach-Bar bis heute keine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Bauaufsicht vor. Der bisherige Betrieb der Beach-Bar war demzufolge baurechtlich illegal. Der Pachtvertrag zwischen Biedensandbädern und Betreiber kann auch nicht in die Planungshoheit der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung einwirken oder diese in irgendeiner Weise einschränken.</p> <p>Die Stadt hat neben den Interessen des Pächters vor allem auch die Belange der in der Umgebung der Biedensandbäder wohnenden Bevölkerung zu wahren. Hier kam es in der Zeit des Betriebes der Strandbar zu massiven Beschwerden über nächtlichen Lärm und andere Immissionen. Es ist im Rahmen einer gerechten Interessenabwägung daher zugunsten der Wohnbevölkerung zu entscheiden und der Betrieb des Kiosk auf ein immissionsschutzrechtlich vertretbares Maß zu begrenzen. Zu den Emissionen der Strandbarnutzung zählt auch der Zufahrt- und Parkverkehr, der in der Phase des Betriebs mengenmäßig und auch zeitlich völlig atypisch zur üblichen Bädernutzung war. Durch eine Kopplung der Öffnungszeiten</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Meine Mandanten wünschen jedoch ausdrücklich die Einbeziehung des Gebietes rund um die Saranda Beach-Bar in das Plangebiet, da hierfür ausreichende sachliche Gründe sprechen. Dieser Gewerbebetrieb meiner Mandanten liegt mit den weiteren Bebauungen in der Umgebung des Bäderbetriebes und dem Grundstück in der festgesetzten Ortsrandlage, so dass eine umfassende Planung hiervon umfasst sein kann und auch sinnvoll wäre.</p> <p>Gegen den Planaufstellungsbeschluss in der derzeitigen Form wenden sich meine Mandanten, da der vorgesehene Beschluss meine Mandanten in deren Rechtsposition unzumutbar beeinträchtigt und in schützenswerten Rechten tangiert, Art. 14 GG.</p>	<p>des Kiosk an die der Bäderbetriebe sollen diese Emissionen von Kiosk und Bäderbetrieb wieder harmonisiert werden. Die erfolgte Erweiterung der Beach-Bar durch die Aufschüttung von Sand war bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und ist somit tatsächlich baurechtlich unzulässig und wurde illegal betrieben. Ein Rechtsanspruch auf Fortbestand einer illegalen Nutzung besteht nicht.</p> <p>Die Saranda-Beach-Bar und das umliegende Gebiet befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind somit Teil der Planung. Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Beach-Bar weiterhin betrieben werden. Allerdings steht der Freizeit- und Erholungsnutzen der Biedensandbäder aus städtischer Sicht klar im Vordergrund. Eine Kiosk-Nutzung in bei Bädern üblichem Rahmen kann als Nebennutzung zum eigentlichen Bäderbetrieb auch weiterhin zugelassen werden. Eine selbständige gastronomische Nutzung mit von den Öffnungszeiten des Schwimmbades abweichenden Betriebszeiten wirkt sich jedoch nachteilig auf den Freizeit- und Erholungswert der Bäder aus. Zigarettenkippen im Sand und die Gefahr von Glasbruch sowie sonstige Abfälle der Bar-Besucher wirken sich sehr nachteilig auf die Aufenthaltsqualität gerade für Familien mit kleineren Kindern aus. Auch das Rauchen von Shishas ab 18:00 Uhr steht der Nutzung der Bäderbetriebe durch Jugendliche entgegen und kann zu einem Trading-Down-Effekt hinsichtlich der Bädernutzung durch Familien führen. Die Stadt möchte die ausschließlich zu Naherholungs-, Sport- und Freizeitwecken errichteten Biedensandbäder als beliebtes Freizeitangebot der Stadtbevölkerung erhalten und dieses nicht durch eine selbständige Gastronomienutzung beeinträchtigen lassen.</p> <p>Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes droht der Saranda-Beach-Bar aufgrund der illegal ausgeführten Erweiterungen und der Aufschüttung von Sand ein bauaufsichtliches Betriebsverbot. Der Bebauungsplan ermöglicht hingegen einen Betrieb der Bar im Rahmen der Festsetzungen der Planung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Weiterhin lassen die Ausführungen in dem Bebauungsplan Verstöße gegen § 1 Abs. 3 BauGB erkennen, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sowie gegen § 1 Abs. 7 BauGB, der festlegt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Auslagen sind diese Grundsätze jedoch nicht beachtet worden.</p> <p>1. Zunächst zur Vorgeschichte Mit schriftlichem Antrag meiner Mandantin vom 25.03.2020 wurde der Antrag auf Erweiterung der bis dahin auf dem Gelände betriebenen Beach Bar Flip-Flop gestellt dergestalt, dass drei Pavillons aufgestellt werden sollen sowie eine Auffüllung der restlichen Fläche mit Sand. Nach Eingang des Antrages wurden sodann weiter Nachforschungen angestellt und Prüfung. Dabei stellte sich die Frage, ob es sich um genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie Vorhaben handelt und ob sich diese im Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass dieser Bereich bisher nicht städtebaulich geordnet wurde und sämtliche in dem Bereich be-</p>	<p>Ein grundsätzlicher Widerstand gegen den Planaufstellungsbeschluss ist insofern nicht nachvollziehbar. Schützenswerte Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert, da diese Rechte zumindest hinsichtlich des Planungsrechts noch nie bestanden. Ob ggf. aus dem Pachtvertrag Rechte der Mandantschaft abzuleiten sind, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären.</p> <p>Im Bereich der Biedensandbäder ist aufgrund der bestehenden Situation von ohne Baugenehmigung errichteten Gebäuden (ebenso wie die nicht genehmigte Veränderung der Beach-Bar) eine Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung nach Auffassung der Stadt Lampertheim dringend erforderlich. Die privaten und öffentlichen Belange sind seitens der Stadt gerecht abgewogen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit erst ermöglichte Entwicklung der Saranda-Beach-Bar ein weiterer Betrieb im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird. Ohne den Bebauungsplan würde die Saranda-Beach-Bar ein bauaufsichtliches Betriebsverbot erhalten, da sie ohne eine bestehende Genehmigung erweitert und ohne Nutzungsgenehmigung betrieben wurde. Auch die Stadt müsste gewerberechtlich einschreiten, sofern dem Gewerbebetrieb offensichtlich die bauordnungsrechtliche Zulassung fehlt.</p> <p>Die Beach-Bar sollte (und wurde) auch außerhalb der Öffnungszeiten der Biedensandbäder betrieben werden, weshalb sie eine gastronomisch-gewerbliche selbständige Hauptnutzung darstellt und keinesfalls – wie der Schwimmbad-Kiosk vorher – eine untergeordnete Nebennutzung zur Schwimmbadnutzung bleibt. Somit besteht, nachdem für das Gelände bislang kein Bebauungsplan vorhanden ist, eindeutig ein bauordnungsrechtliches Genehmigungserfordernis dieser Nutzung auf Grundlage § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Der Betrieb ohne Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung ist bauordnungsrechtlich illegal. Eine Genehmigung kann nach Aussagen der Bauaufsicht aktuell weder nach § 34 BauGB noch auf Basis § 35 BauGB erteilt werden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>findlichen Anlagen, wie der Bäderbetrieb oder der Wohnmobilplatz, im als Außenbereich einzustufenden Areal errichtet wurde, obwohl derartige Anlagen nach § 35 BauGB nicht zulässig sind und nicht privilegiert. Daraufhin wurden Untersuchungen und Feststellungen von der Gemeinde getroffen.</p> <p>In der im Zuge der rechtlichen Prüfung angeforderten Bauakte bei dem Kreis Bergstraße, Az.: BK-2020-2561, ist im Zuge einer Ortsbesichtigung im September 2020 auf S. 59 der Bauakte folgender handschriftlicher Plan erstellt worden:</p>  <p>Wie man ersehen kann, sind folgende, teils langjährige Bauanlagen, ohne rechtsgültige Baugenehmigungen, somit nach jetzigem Stand der Dinge, als Schwarzbau, errichtet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minigolfanlage, - diverse Hütten, - Volleyballfeld sowie die - Beach-Bar. 	<p>Der Aussage der Stellungnahme hinsichtlich der nicht bestehenden Genehmigungsgrundlage nach § 35 BauGB für den Bäderbetrieb ist zu widersprechen. Ein Badesees kann nur am Standort des Sees betrieben werden, weshalb Genehmigungen auf Grundlage der Standortgebundenheit als „sonstige Vorhaben im Außenbereich“ auch nach § 35 BauGB zulassungsfähig sein können. So wurden in den vergangenen Jahren auch mehrfach Baugenehmigungen durch die Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße für das Hallenbad und andere bauliche Anlagen erteilt. Im Gegensatz zur Beach-Bar als selbständige gastronomische Nutzung war der Betrieb der Biedensandbäder somit bislang bereits bauaufsichtlich genehmigt oder zumindest genehmigungsfähig. Letztlich verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die seitens der Stadt gewünschten Nutzungen innerhalb des Plangebiets bauplanungsrechtlich zuzulassen und somit eine formale Genehmigungsgrundlage für alle von der Stadt und den Biedensandbädern gewünschten Nutzungen und Baulichkeiten zu schaffen. Die Saranda-Beach-Bar zählt in der bislang illegal betriebenen Art und Weise nicht zu den von städtischer Seite gewünschten Nutzungen, weshalb sie im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Beschränkungen erfahren soll.</p> <p>Nach Aktenlage der Bauaufsicht fehlt einigen bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereich eine formelle bauaufsichtliche Genehmigung, wobei Eindruck der Stadt Lampertheim nicht alle baulichen Nebenanlagen zur genehmigten Schwimmbadnutzung tatsächlich einer Genehmigung bedürfen. Aufgrund des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist es aus Sicht der Stadt auch nicht erforderlich, bei den Betreibern oder im Archiv der Stadt oder der Biedensandbäder die Aussagen der Bauaufsicht hinsichtlich vorliegender und nicht vorliegender Genehmigungen zu verifizieren. Die Beach-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Bei diversen anderen baulichen Anlagen befindet sich ein Fragezeichen, u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clubheim ASV 1920 und - Umkleiden. <p>Aufgrund der vorgefundenen Situation beschloss sodann die Gemeinde ein Baugenehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB durchzuführen, da hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht und die Lage teils ungeklärt sei, vor allem für den Betrieb meiner Mandanten.</p> <p>In der nunmehr der Öffentlichkeit vorgelegten Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde folgender Anlass der Planung angegeben, dort S. 4:</p> <p><i>„Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesees sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände der von der Biedensand Bäder GmbH betriebenen Anlage im Südwesten der Stadt Lampertheim zu schaffen. Eine Nutzung der Fläche als Badeanstalt besteht schon seit Jahrzehnten, dennoch ist bisher kein Bebauungsplan für den Bereich der Biedensand Bäder vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesees und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Badeanstalt geschaffen. Innerhalb der Fläche des Frei- und Hallenbads mit Badesees (Teilgeltungsbereich A) befinden sich neben den Gebäuden und Anlagen für die Nutzung als Frei- und Hallenbad auch</i></p>	<p>Bar ist als selbständige gastronomische Nutzung keine Nebennutzung der genehmigten Schwimmbadnutzung und kann daher ohne verbindliches Bauplanungsrecht in Form eines Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Die Nutzung ist somit formell und materiell illegal. Andere der nicht genehmigten Nutzungen im Rahmen der Biedensandbäder-Nutzung mögen formell illegal sein, weil Sie keine ausdrückliche Baugenehmigung haben, jedoch sind diese nach Einschätzung der Stadt nicht materiell illegal, da sie als Nebennutzungen zur genehmigten Hauptnutzung grundsätzlich genehmigungsfähig waren und sind. Auch dies ist nicht abschließend durch die Stadt zu untersuchen bzw. zu klären, da mit dem Bebauungsplan eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die weitere Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebiets geschaffen wird.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Gebäude der DLRG (Fahrzeug- und Gerätehalle, Übungsräume), des ortsansässigen Tauchclub Lampertheim e.V. (Clubhaus), des Angelsportvereins 1920 Lampertheim e.V. und eine Minigolfanlage. Durch die Bauleitplanung soll auf Wunsch der Stadt und nach der politischen Meinungsbildung, die durch ein Pachtverhältnis entstandene illegale Erweiterung der Strandbar zurückgenommen werden. Ein Betrieb als Kiosk innerhalb der Freibadnutzung soll weiterhin möglich sein. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll jedoch ein Betrieb außerhalb der Öffnungszeiten des Freibades nicht mehr vorgesehen werden. Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, sollen neben den in Teilgeltungsbereich A bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätzen, noch weitere Stellplätze entwickelt werden. (...)</i></p> <p>Letzter Stand der Dinge ist, dass die Erweiterung der Nutzung über den Kiosk als Saranda Beach Bar nicht vom Planungsentwurf genehmigt werden soll.</p> <p>Hiergegen wende ich mich nun im Namen und Auftrage meiner Mandanten. Aus nachfolgenden Gründen ist die Entscheidung der Stadt Lampertheim fehlerhaft und zu korrigieren:</p> <p>2. Unzureichende Ermessensbegründung In der Begründung zum Planaufstellungsbeschluss heißt es u.a. auf S. 4:</p> <p><i>„Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, sollen neben den in Teilgeltungsbereich A bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätzen, noch weitere Stellplätze entwickelt werden. Vorgesehen ist hierfür eine wassernahe Fläche etwas nördlich der Badeanstalt (Teilgeltungsbereich B). Die derzeitige landwirtschaftliche Fläche grenzt an das Grundstück des Restaurants „Fährhaus“ an. Dieser Standort scheint für einen Wohnmobilstellplatz ideal, durch seine Nähe zu den Freizeitanlagen und touristischen Zielen der Stadt Lampertheim. Der Tourismus soll außerdem die Restauration im „Fährhaus“ unterstützen.“</i></p>	<p>Aus den bereits genannten Gründen ist eine selbständige und vom Bäderbetrieb unabhängige gastronomische Nutzung nicht vorgesehen, bzw. soll nicht zugelassen werden. Ein die Bädernutzung unterstützender Kioskbetrieb soll jedoch auch weiterhin zulässig sein.</p> <p>Zu 2.: Ermessenbegründung Ein kommunales Planungsziel ist die Förderung des Tourismus in Lampertheim. Hier ist jedoch abzuwägen, welche Nachteile, vor allem für die Wohnbevölkerung mit der betreffenden Nutzung einhergehen. Während die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes als Sonderform eines Campingplatzes nur wenige Fahrzeugbewegungen pro Tag und diese vor allem während des Tageszeitraums auslöst, führt der Betrieb einer Beach-Bar mit bis zu mehreren hundert Besuchern täglich regelmäßig zu erheblichen Zusatzverkehren im Bestandsstraßennetz. Hier beträgt die „Erheblichkeitsschwelle“ der Verkehrszunahme hinsichtlich der Betroffenheit von Anwohnern der Zufahrtstraßen nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel 200 Kfz/d. Dieser Wert wird durch die Saranda-Beach-Bar augenscheinlich regelmäßig überschritten. Die An-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Insofern erschließt sich nicht, warum die in erheblichem Maße betriebene Nutzung des Camping-Wohnplatzes, die ebenfalls ohne Baugenehmigung und damit illegal erfolgt ist, aus touristischen Gründen erlaubt werden soll, hingegen die Erweiterung der Beach-Bar meiner Mandanten nicht auch unter dem Aspekt der touristischen Gründe erlaubt werden soll. Im Rahmen der zu erstellenden Ermessenserwägungen bei der Aufstellung des Planaufstellungsbeschlusses fehlt eine ausreichende Ermessenserwägung dahingehend, warum gerade der Bereich meiner Mandanten ausgeklammert werden soll, obwohl die anderen Bauten ebenfalls illegal errichtet worden sind und hiernach keine Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlung vorliegt. Es wird die Verletzung von Art. 3 GG gerügt sowie eine unzureichende Ermessensausübung.</p> <p>Es wird nicht verkannt, das zur Beurteilung der Frage, was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist, sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a.a.O., § 1 Rn. 30 m.w.N.). Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites planerisches Ermessen; sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben (st. Rspr., vgl. nur BVerwG, Beschluss v. 14.08.1995 - 4 NB 21.95 -, juris [LS 3]; OVG Hamburg, Urteil v. 10.04.2013 - 2 E 14/11.N - juris [Rn. 76] m.w.N.). Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan deshalb nur dann, wenn er einer positiven Planungskonzeption entbehrt oder ersichtlich der Förderung von Zielen dient, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind, oder wenn ihm auf Dauer oder</p>	<p>wohner der Zufahrtstraßen können demzufolge einen berechtigten Abwehranspruch gegen diese zusätzliche selbständige gastronomische Nutzung haben. Im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes wird der Wert von 200 Kfz/d hingegen erheblich unterschritten, so dass diese Nutzung keine abwägungsrelevante Verkehrszunahme auslöst.</p> <p>Der bisherige Wohnmobil-Stellplatz in Gegenlage zu den Biedensandbädern weist nur 4 Stellplätze auf. Diese geringe Anzahl führt nicht zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft entlang der Zufahrtstraßen, wohingegen die Öffnungszeiten der Beach-Bar bis 22:00 Uhr regelmäßig zu Abfahrtsverkehr nach 22:00 Uhr (letzte Gäste, Personal) und somit zu Lärmemissionen in den Nachstunden führt.</p> <p>Die Nutzung der Saranda-Beach-Bar wird entgegen der Darstellung der Stellungnahme nicht ausgeklammert, sondern es werden Beschränkungen der Nutzung bestimmt, die sich als übliche Nebennutzung zur Hauptnutzung der Biedensandbäder darstellen soll. Der Bebauungsplan ist Ergebnis einer politischen Abwägungsentscheidung im Rahmen derer sich die Stadt für eine Nutzung im Sinne eines Freizeit- und Familienbades und gegen die Nutzung als „Party-Location“ entschieden hat. Eine entsprechende Abwägungsentscheidung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist zulässig.</p> <p>Die Stadt Lampertheim verfolgt mit dem Bebauungsplan eine klare städtebaulich begründete Intention zur Sicherung und Entwicklung der Biedensandbäder als wichtige städtische Freizeitinfrastruktur. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan erforderlich und dient der städtischen Planungskonzeption. Die entsprechende Nutzung ist aufgrund der bestehenden Bäder standortgebunden. Gastronomische Nutzungen gibt es hingegen an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet und eine grundsätzliche Standortgebundenheit liegt hier nicht vor, auch wenn das spezielle Nutzungskonzept als „Beach-Bar“ einen Strand oder zumindest ein in der Nähe befindliches Gewässer erfordert.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>auf unabsehbare Zeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen die Vollzugsfähigkeit fehlt (vgl. zum Ganzen OVG Hamburg, Urteil v. 10.04.2013, a.a.O.).</p> <p>Weiter sind nach § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die genannte Vorschrift enthält somit die Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne diese genannten Belange zu ermitteln. Fehler bei der Ermittlung führen zu Mängeln im Abwägungsvorgang. Die als Abwägungsmaterial erheblichen privaten Interessen beschränken sich daher nicht nur auf subjektiv-öffentliche Rechte, sondern auch Rechtsposition, die sich aus einer schuldrechtlichen Anwartschaft oder aus schuldrechtlichen Verträgen ergeben, insbesondere auch dann, wenn darauf ein durch Art. 14 GG geschützter eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb beruht.</p> <p>Insbesondere der genannte eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb, der im vorliegenden Falle meiner Mandanten zum Tragen kommt, kommt bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zum einen hinsichtlich seines Substanz-</p>	<p>Die Stadt hat das Abwägungsmaterial umfassend ermittelt und alle ihr bekannten Belange, insbesondere auch die Belange der Mandantschaft in die Abwägungsentscheidung eingestellt. Der auf Grundlage eines Pachtvertrages bestehende Betrieb der Saranda-Beach-Bar wird als Wunsch des Betreibers wahrgenommen, kann sich jedoch in gerechter Abwägungsentscheidung nicht gegen die Interessen der Wohnnachbarschaft auf eine ruhige Wohnumgebung durchsetzen. Die Wohnumgebung wird durch die Verkehrsmenge und die Emissionen des Bäderbetriebs bereits beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird seitens der Stadt aufgrund des öffentlichen Interesses an der Bädernutzung als zumutbar und angemessen beurteilt, wohingegen eine Nutzung, die sich über die Öffnungszeiten des Schwimmbades hinaus bis in die Nachstunden erstreckt, nicht dem überwiegenden öffentlichen Interesse dient und daher im Sinne der Wohnqualität und Wohnruhe in der Umgebung der Bäderbetriebe nicht zugelassen werden soll.</p> <p>Der bauordnungsrechtlich illegale, weil ohne bauaufsichtliche Genehmigung stattfindende Betrieb der Saranda-Beach-Bar kann keinen Bestandsschutz begründen. In der Weise, wie die Beach-Bar betrieben wird und vor allem in den ersten Monaten betrieben wurde, führt dieser Betrieb zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnumgebung und kann daher nicht zugelassen werden. Dieser bisherige Betrieb war seitens der Stadt noch nie erwünscht, noch nie genehmigt und stellt kein Ziel der kommunalen Städtebauplanung dar. Dennoch werden die Belange des Betreibers in die Abwägungsentscheidung einbezogen und ein Weiterbetrieb der Beach-Bar in einem den Anwohnern zumutbaren Umfang auch zugelassen.</p> <p>Der Gastronomiebetrieb ist bauplanungsrechtlich bislang unzulässig und kann daher keinen Bestandsschutz beanspruchen. Die grundsätzlichen Erwerbchancen des Betreibers</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>und Bestandsschutzes in Betracht, und auch hinsichtlich der Erhaltung und gegebenenfalls Erweiterung von Erwerbchancen. Insofern sind diese Belange umfassend mit einzubeziehen und in die Abwägung zu werten.</p> <p>Gemessen an diesen Grundsätzen lässt die Begründung zum Planaufstellungsbeschluss hierzu keine ermessensgerechten Gründe erkennen, die diese Interessen meiner Mandanten berücksichtigen. Es wird vielmehr lediglich pauschal und allgemein davon gesprochen, dass die Nutzung illegal sei, weil keine Baugenehmigung vorliegt. Jedoch wird im Zuge der Begründung vergessen, dass die anderen nunmehr nachträglich zu genehmigenden Bauten ebenfalls ohne Baugenehmigung gebaut wurden und daher auch illegal sind. Hier wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, umfassende Nachforschungen zu betreiben oder den Betrieb zu illegalisieren, wie es bei meinen Mandanten der Fall ist. Insofern erschließt sich nicht die Begründung der Gemeinde, warum diese Differenzierung vorgenommen wird. Es erscheint vielmehr so, als ob die im gemeinwirtschaftlichen Interesse liegenden Genehmigung von Anlagen und solche, die für die Gemeinde profitabel sind, eher genehmigt werden soll als die privaten Belange eines Geschäftsmanns, von dem die Gemeinde nur indirekt mittelbar profitiert. Dies ist jedoch kein erheblicher relevanter Belag, der den Ausschluss des Gewerbebetriebs meiner Mandanten bedingt. Vielmehr ist dies ein offensichtlicher Ermessensausfall, der eindeutig zu einer fehlerhaften Entscheidung führt.</p>	<p>sind durch die Zulassung einer der Schwimmbadnutzung zugeordneten Gastronomie gewahrt. Die Erwerbchancen können jedoch nur in dem Umfang ermöglicht werden, in dem wesentliche Beeinträchtigungen bestehender Wohnnutzungen der Umgebung hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfahren.</p> <p>Die Frage der wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnumgebung ist abwägungserheblich. Bei der Bädernutzung steht das öffentliche Interesse an der Freizeitnutzung sowie die Möglichkeit z.B. Kindern am Wohnort oder in Wohnortnähe das Schwimmen beibringen zu können im Vordergrund und rechtfertigt die mit diesem Bäderbetrieb verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnumgebung die im Übrigen in der Bevölkerung auch als sozialadäquat wahrgenommen wird. Die Zumutbarkeitsschwelle der Wohnumgebung wird durch diese Nutzung nach Einschätzung der Stadt bereits ausgeschöpft, so dass die privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht des Betreibers nur dahingehend berücksichtigt werden kann, dass zu den Öffnungszeiten der Schwimmbadnutzung eine gastronomische Nebennutzung des Schwimmbadbetriebs ermöglicht wird. Eine über die Betriebszeiten des Bäderbetriebs hinausgehende Beeinträchtigung der ohnehin durch die Bädernutzung bereits beeinträchtigten Wohnumgebung ist nach Auffassung der Stadt nicht mehr zumutbar und soll daher auch nicht zugelassen werden. Ein üblicher Schwimmbadkiosk wurde auch vor der Betriebsaufnahme durch den Mandanten zumindest bauaufsichtlich geduldet und wäre als Nebennutzung zur genehmigten Schwimmbadnutzung nach städtischer Einschätzung auch bauaufsichtlich genehmigungsfähig. Eine darüber hinaus gehende Gastronomienutzung, insbesondere in der Ausprägung „Party-Location“ war seitens der Stadt noch nie gewünscht und auch noch nie zulassungsfähig. Ein Ermessensausfall kann keineswegs festgestellt werden, da sich die Stadt mit der Entscheidung zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausführlich mit der Gastronomienutzung und den daraus folgenden Beeinträchtigungen aber auch mit den betriebszielen des aktuellen Betreibers auseinandergesetzt hat.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Vielmehr werden nur vorgeschobene Abwägungsgründe mitgeteilt, die jedoch derart pauschal und allgemein gehalten sind, dass diese für eine beliebige Anzahl an alternativen Planaufstellungsbeschlüssen verwendet werden können. Diese Begründungen sind derart verallgemeinerungsfähig und übertragbar, dass hieraus keine ersichtliche Darlegung und Bewertung mit der vorliegenden Situation meiner Mandanten stattgefunden hat.</p> <p>Vielmehr wird deutlich, dass zur Genehmigung des Wohnmobilstellplatzes eine umfassende Bewertung stattgefunden hat, wohl aus subjektiv individuellen Interessen einzelner Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, die als Öffentlichkeit angesehen werden und sich dieser Funktion als verallgemeinerungsfähig ansehen. So heißt es in der Begründung hierzu:</p> <p><i>„Die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes im Teilgelungsbereich B wurde durch einen konkreten Wunsch der Tourismusförderung der Stadt Lampertheim angestoßen. Der Standort eignet sich aufgrund der direkten Lage zum Restaurant Fährhaus. Der Standort in direkter Nähe zum Altrhein hat eine hohe touristische Qualität. Die touristischen Ziele der Stadt Lampertheim sind von dort in kurzen Wegen zu erreichen. Alternativen für diese Fläche ergeben sich in der Erschließung. Zunächst sollte die Erschließung über den direkt am Rhein gelegenen Deichverteidigungsweg westlich der bestehenden Gebäude erfolgen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Verkehrsfläche und in diesem Zusammenhang mit der Breite von Wohnmobilen eignet sich diese Möglichkeit der Erschließung nicht. Es geht eine zu große Havariegefahr von den Wohnmobilen aus, ein Begegnungsverkehr wäre nicht möglich. Eine Möglichkeit Begegnungsverkehr zu verhindern bestände im Ausbau der Erschließung über die Rheinstraße an den Biedensandbädern vorbei entlang des derzeitigen Rad- und Fußwegs auf der Landseite des Deiches bis hin zur Biedensandstraße. So wäre ein Einbahnstraßenverkehr möglich. Diese Variante der Erschließung bringt einen langen Zufahrtsweg zum Wohnmobilstellplatz mit sich, die</i></p>	<p>Die Gründe der Stadt zur Regelung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Die Aufstellung, sowie der Inhalt einer Bauleitplanung sind eine politische Entscheidung der Gremien der Stadt. Die Politik der Stadt Lampertheim sprach sich aus den im Rahmen dieser fachlichen Beurteilung dargelegten Gründen gegen die Erweiterung der Saranda-Beach-Bar aus.</p> <p>Der Wohnmobilstellplatz wurde bisher nicht genehmigt, durch den Bebauungsplan soll an dieser Stelle zunächst das erforderliche Baurecht geschaffen werden.</p> <p>Die Saranda-Beach-Bar liegt innerhalb einer bestehenden Freizeiteinrichtung, die seit vielen Jahren im öffentlichen Interesse betrieben wird. Eine bereits früher dort etablierte Gastronomienutzung in der Ausprägung eines Schwimmbad-Kiosk ist auch weiterhin sinnvoll, da sie dem Freizeitwert der Bädernutzung dient und soll zulässig bleiben. Ein Gastronomiebetrieb, der erkennbar (Internetauftritt, Instagram etc.) auf regionales und überregionales Besucherpublikum setzt, dient nicht der Bädernutzung, sondern stellt eine eigenständige Hauptnutzung dar, die im privatwirtschaftlichen, nicht aber im öffentlichen Interesse liegt. Die mit dieser auf eine gewerbliche Gewinnerzielungsabsicht ausgelegten Hauptnutzung einhergehenden Beeinträchtigungen wie Verkehrszunahme und Lärm sind daher mit anderem Gewicht in die Abwägungsentscheidung einzustellen als die diesbezüglichen Beeinträchtigungen infolge der im öffentlichen Interesse stehende Bädernutzung.</p> <p>Bei dem Wohnmobilstellplatz wird eine Fläche überplant, die bislang noch nicht durch eine entsprechende Nutzung geprägt ist, sondern erstmals im Außenbereich eine bauliche Nutzung erfahren soll. Die Anforderungen an die Begründung und Abwägung der grundsätzlichen Planungs- und Standortentscheidung sind daher ungleich höher als im Bereich einer bereits seit vielen Jahren bestehenden und durch die Öffentlichkeit stark nachgefragten Freizeitanlage. Gerade die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche erfordert im Hinblick auf</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Baumaßnahmen für diese Erschließungsvariante wären unwirtschaftlich und würden den Verlust des Naherholungscharakters entlang des Altrheins bedeuten.“</i> (<i>Unterstreichungen nicht im Original</i>)</p> <p>Aufgrund dieses offensichtlichen und eindeutigen Begründungsmangels ist die vorliegende Planung unvollständig und wäre aufzuheben. Eine solche Aufhebung, gegebenenfalls durch das Verwaltungsgericht, kann jedoch vorgebeugt werden, wenn noch im Nachhinein eine ordnungsgemäße Bewertung des Gewerbebetriebes meiner Mandanten erfolgt mit allen relevanten Punkten, die bereits im Vorfeld eingebracht wurden. Diese werden im nachfolgenden näher erörtert.</p> <p>3. Zusicherung seitens der Gemeinde Zugestehen ist im Namen meiner Mandanten, dass die vorgenommenen Bauten und Erweiterungen der Beach Bar sowie die vorgenommene Aufschüttung ohne rechtsgültige Baugenehmigung vorgenommen wurde. Diese Handlung erfolgte jedoch nur, weil von Seiten der damaligen Entscheidungsträger, insbesondere dem Geschäftsführer des Verpächters sowie dem damaligen Ersten Stadtrat, in damaliger Person bei Herrn [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Geschäftsführer der Biedensandbäder sowie damaligen Ersten Stadtrats] vereinigt, eine eindeutige Zusage kam, dass meine Mandanten dergestalt handeln können und die Gemeinde das Vorhaben meiner Mandanten unterstützen und billigen wird. Im Nachhinein kam jedoch eine 180° Wende und die vorher festen Zusagen, an die sich meine Mandanten gebunden gefühlt haben und auch berechtigterweise halten durften, wurden verkehrt. Dies wird nun im Rahmen der Abwägung und der Darlegung vollkommen außer Acht gelassen.</p>	<p>das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutzgut „Fläche“ eine besondere Sorgfalt hinsichtlich der Dokumentation dieser Abwägungsentscheidung. In einem Ungleichgewicht des Begründungsumfangs von Wohnmobilstellplatz und Beach-Bar kann daher kein Ermessensausfall oder Abwägungsmangel erkannt werden. Dennoch wird der Hinweis aufgegriffen und die Begründung hinsichtlich der Abwägungsbelange insbesondere hinsichtlich der Einschränkungen einer Gastronomienutzung umfangreich ergänzt.</p> <p>Zu 3.: Zusicherung seitens der Gemeinde Die im Bereich der Saranda-Beach-Bar ausgeführten Bau- und Umbauarbeiten erfordern eine bauaufsichtliche Genehmigung, die bislang nicht vorliegt und aufgrund der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bislang auch nicht erteilt werden kann. Die seitens der Stadt in keiner Weise nachprüf- baren angeblichen Aussagen eines politischen Mandatsträgers sind für die Abwägungsentscheidung ohne Belang und begründen keinesfalls einen Anspruch auf nachträgliche Genehmigung der illegalen Nutzung. Die Abwägung hat ausschließlich auf Grundlage der sachgerechten Berücksichtigung von abwägungsrelevanten Belangen zu erfolgen und hier ist das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen. Belange mit wesentlichem Gewicht sind vor allem die Belange des Immissionsschutzes, der Wohnqualität und des Fortbestands der im öffentlichen Interesse stehenden Freizeitnutzung der Biedensandbäder. Die Stadtverordnetenversammlung ist im Rahmen ihrer Beschlussfassung völlig frei von ggf. getätigten Aussagen von Einzelpersonen. Dem Betreiber der Beach-Bar muss das Erfordernis einer bauaufsichtlichen Genehmigung auch bekannt sein, denn es ist nach Kenntnisstand der Stadt nicht sein erstes Bauvorhaben. Die Vorstellung einer Nutzungskonzeption des Betreibers sowie die anscheinend posi-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Dies wie folgt: Es gab ein erstes Gespräch mit Herr [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Geschäftsführer der Biedensandbäder sowie damaligen Ersten Stadtrats], Frau A [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich um die Sekretärin des damaligen Ersten Stadtrats), Herr [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich um den Pächter] und Frau B [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich um die Sekretärin des Pächters) am 26.02.2020 im Büro von Herr [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Geschäftsführer der Biedensandbäder sowie damaligen Ersten Stadtrats] war nach Vorstellung des Vorhabens meiner Mandanten diesem positiv eingestellt und bat um weitere Details. Der Architekt meiner Mandanten wurde sodann mit der Erstellung eines visuellen Plans beauftragt. Dieser wurde am 04.03.2020 Herr [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Geschäftsführer der Biedensandbäder sowie damaligen Ersten Stadtrats] vorgelegt. Am 25.03.2020 wurde das Gewerbeamt und das Bauamt über die Umgestaltungsmaßnahme informiert (siehe Anlage 1). Am</p>	<p>tive Reaktion eines politischen Mandatsträgers auf diese Vorstellung begründen keinesfalls ein Bau- oder Nutzungsrecht. Im Übrigen könnte der Umfang der Nutzung im Hinblick auf die daraus resultierenden Emissionen im Vorgriff nicht abgeschätzt werden. Veranstaltungen mit mehreren hundert Gästen waren jedenfalls nicht absehbar und hätten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauantragstellung mit Nutzungsbeschreibung vermutlich bereits damals zu der heutigen politischen (ablehnenden) Bewertung geführt.</p> <p>In dem Schreiben vom 25.03.2020 (Anlage 1) wurde auf Grundlage einer sehr kurzen Beschreibung des Vorhabens um Prüfung gebeten, wie das Vorhaben <u>von gewerbeamtlicher Seite</u> beurteilt wird. Eine baurechtliche Prüfung wurde nicht verlangt, zumal die Stadt für die bauaufsichtliche Prüfung auch nicht die richtige Adresse ist. Dennoch hat die Stadt eine Recherche und Prüfung hinsichtlich des Bauplanungsrechts in Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße durchgeführt und den Pächter am 29.04.2020 sowohl telefonisch als auch per E-Mail über die Notwendigkeit der Baugenehmigungspflicht für die Umgestaltungsmaßnahmen und das fehlende Bauplanungsrecht, da sich die Saranda-Beach-Bar im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, informiert. Der Pächter erklärte gegenüber der Stadt in diesem Telefonat, er wolle sich an alle Gesetze halten und keine Illegalität betreiben. Weiter habe er bisher schon Möblierungen angekauft, werde aber mit den geplanten Baumaßnahmen entsprechend warten. In einem Vororttermin zwischen dem Pächter, der Stadt und der Biedensandbäder am 27.05.2020 waren die Baumaßnahmen bereits wesentlich abgeschlossen (Abgrabungen, Sandaufschüttung mit Wegeverbindungen, Betonfundament für den Pavillon, Errichtung des Pavillons und Aufstellen der Möblierung).</p> <p>Im Pachtvertrag (Anlage 2) ist an keiner Stelle von wesentlichen baulichen Veränderungen die Rede. In § 2 „Einrichtung“ wird lediglich das „Aufstellen von Tischen, Sitzgelegenheiten, Liegen und Sonnenschirmen gestattet. Die Laufzeit des Pachtvertrags ist auch nur für knapp fünf Jahre (bis Ende der</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>24.04.2020 erfolge eine Pachtvertragsverlängerung seitens des Verpächters (siehe Anlage 2). Herr A [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt], Mitarbeiter der Biedensand Bäder GmbH, setze zusammen mit meinem Mandanten sodann Begrenzungsstäbe vor Ort ein. Hintergrund hierfür war, dass der Abstand zu den umliegenden Bäumen 3 Meter betragen musste. Wie aus der weiteren Anlage 3 ersichtlich ist, waren ursprünglich das Aufstellen von 3 Pavillons geplant, aus Kostengründen reduzierte sich dies aber auf einen Pavillon, der jetzigen Saranda Bar reduziert. Alle diese Maßnahmen fanden nicht mit Zustimmung des Verpächters statt.</p> <p>Weiterhin können auch Zeugenaussagen hierzu angeboten werden, die den Hergang der Gespräche bestätigen. Aus dem Bereich meiner Mandanten können als Zeugen benannt werden: <i>(Anmerkung der Stadtverwaltung: Die Liste der Zeugen wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt.</i></p> <p>Die von der Behörde hierzu erwähnten Zeugen sind ebenfalls noch zu berücksichtigen.</p> <p>In einer E-Mail von [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Ersten Stadtrat] vom 9. Dezember 2020 an meine Mandanten sowie dessen Planer wird sodann mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat der Biedensandbäder der Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Areal der Bäder, einschließlich der Beach Bar meiner Mandanten, zugestimmt hat, Anlage 4. Diese schriftliche Zusicherung in der E-Mail beruhte auf vorhergehenden Gesprächen zwischen meinem Mandanten, dessen Planer sowie Herrn [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es</p>	<p>Badesaison 2025) vorgesehen. Es war daher nicht davon auszugehen, dass im Rahmen dieses Pachtverhältnisses weitreichende bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Im Pachtvertrag ist an keiner Stelle die Rede von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Insofern wird diese auch nicht seitens des Verpächters geschuldet.</p> <p>Die Anlage 3 (Skizze der vorgesehenen Gesamtanlage) ist nicht Gegenstand des Pachtvertrags.</p> <p>Die Angabe von Zeugen wird zur Kenntnis genommen. Nachdem der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren ist, kommt es bei der Abwägungsentscheidung einzig auf die zu berücksichtigenden Belange an. Eine Zeugenbefragung wäre erst für den Fall eventueller späterer Streitverfahren erforderlich. Die geschilderte Kenntnisnahme von Nutzungsvorschlägen seitens des Pächters durch die Stadt wird nicht in Abrede gestellt. Zusagen über ein Bauleitplanverfahren oder gar dessen Inhalt wurden jedoch zu keiner Zeit gegeben. Erst im Dezember 2020 wurde durch den damaligen Ersten Stadtrat mitgeteilt, dass es beabsichtigt sei, einen Bebauungsplan für das Gelände aufzustellen. Zu diesem Zeitpunkt waren die illegalen Baulichkeiten bereits realisiert und die Nutzung aufgenommen.</p> <p>In der Mail (Anlage 4) wird erwähnt, dass die Beach-Bar Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sein soll. Es wurde jedoch keinerlei Aussage über die hierzu zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht, da auch nur die Stadtverordnetenversammlung entsprechende Festlegungen im Rahmen ihrer Planungshoheit treffen kann. Insofern handelt es sich auch nicht um eine Zusicherung des damaligen Ersten Stadtrats. Es werden keinerlei Eigenschaften des Bebauungsplans angesprochen über die Aussage hinaus, dass die Saranda-Beach-Bar Teil des zu beplanenden Gesamtareals des</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>handelt sich hierbei um den damaligen Ersten Stadtrat] und war aus objektiver Sicht und der Sicht meiner Mandanten dahingehend zu verstehen, dass hierüber bereits eine feste Einigung im Zuge der Stadtverordnetenversammlung und der politischen Gremien erreicht worden ist. Dies stellte sich jedoch im Nachhinein als unrichtig dar.</p> <p>Die Aussage von [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Ersten Stadtrat] und nochmalige schriftliche Bestätigung ist insoweit als Zusicherung zu werten, auf die meine Mandanten vertrauen konnten.</p> <p>Auch wenn aus Ihrer Sicht hieraus möglicherweise keine Zusicherung entnommen werden kann, kann dieser Umstand jedoch dahingehend zu werten sein, dass durch Herrn [Anmerkung der Stadtverwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt, es handelt sich hierbei um den damaligen Ersten Stadtrat] und die Gemeinde in unmissverständliche Art und Weise zu erkennen gegeben wurde, dass der Betrieb und der Bau einer solchen Anlage genehmigt wird.</p> <p>Hier wird in Bezug auf den zu nennenden Vertrauensschutz zu berücksichtigen sein, dass auch wenn sich eine Behörde nicht deutlich äußert im Sinne einer Zusicherung, kann ein behördliches Verhalten Anknüpfungspunkt für ein schutzwürdiges Vertrauen sein. Eine derartige Schutzwirkung ergibt sich nach der gesetzlichen Regelung für baugenehmigungspflichtige Vorhaben erst aus der erteilten Baugenehmigung.</p>	<p>Bebauungsplans sein soll. Von einer Einigung mit der Stadtverordnetenversammlung ist keine Rede, auch deshalb, weil eine Beauftragung des Planungsbüros zu dem Zeitpunkt noch nicht stattgefunden hatte. Nach objektiver Sicht kann die Vermutung, es sei in Bezug auf den Inhalt des Bebauungsplans bereits Anfang Dezember 2020 irgendetwas politisch abgestimmt nicht begründet werden. Letztlich spielt dies auch keine Rolle, denn der Betrieb der Saranda-Beach-Bar war zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere Monate gelaufen und alle baulichen Maßnahmen waren realisiert. Seither gab es nach Auffassung der Stadt keine baulichen Veränderungen mehr im Bereich der Beach-Bar.</p> <p>Zudem wird auf § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB verwiesen. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch, auch nicht durch Vertrag. Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, ist dieser, wie bereits dargelegt, ergebnisoffen. Im Übrigen haben gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen und entscheiden hierbei über ihren Umfang und Inhalt. Beim Aufsichtsrat der Biedensandbäder handelt es sich um kein politisches Gremium der Gemeinde und kann insofern auch kein Verfahren einleiten oder beschließen.</p> <p>Nachdem die Nutzung bereits ab Sommer (Eröffnung 12.06.2020) stattfand und dazu auch alle baulichen Anlagen realisiert waren, spielte es in Bezug auf den durch die illegalen baulichen Anlagen möglicherweise eingetretenen Schaden auch keine Rolle mehr, wie im Dezember dieses Jahres welche Aussage des damaligen Ersten Stadtrats interpretiert werden konnte.</p> <p>Ob durch Aussagen und Schreiben der Stadt oder von für die Stadt handelnden Personen ein „Vertrauensschutz“ begründet wurde, mag einer gerichtlichen Auseinandersetzung vorbehalten bleiben. Für den Abwägungsvorgang hat dies allenfalls eine untergeordnete Bedeutung, insbesondere weil die Investitionen zu diesem Zeitpunkt bereits getätigt waren und seither der Betrieb ohne Einschränkungen läuft und somit der</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Davon abweichend kann nach allgemeiner Meinung regelmäßig nur eine qualifizierte Duldung ein schutzwürdiges Vertrauen darauf rechtfertigen, der illegale Zustand werde weiterhin hingenommen. Dies setzt voraus, dass die zuständige Behörde in unmissverständlicher Art und Weise zu erkennen gibt, ob, in welchem Umfang und ggf. über welchen Zeitraum die Duldung des illegalen Zustands erfolgen soll, wenn nicht darüber hinaus eine schriftliche Erklärung erforderlich ist (vgl. OVG Nordrh.-Westfalen, Beschluss vom 20. Januar 2015, a.a.O.; Sommer, Zur behördlichen Duldung im öffentlichen Baurecht, JA 2017, S. 567, 568 ff.). Solch eine Duldung ergibt aus den bereits angeführten Gesprächen und Telefonaten mit meinen Mandanten.</p> <p>4. Politische Lage Dass die Entscheidung keine rechtliche Begründung hat, wird auch aus der politischen Diskussion im Rahmen der Beschlussfassung deutlich. Hieraus wird ersichtlich, dass angebliche Gründe nur vorgeschoben werden, die gegen eine Zulässigkeit und Genehmigung der baulichen Anlagen meiner Mandanten sprechen.</p>	<p>gewünschte wirtschaftliche Erfolg gesichert ist, zumindest was die Verantwortlichkeit der Stadt anbelangt. Eine behördliche Duldung wird vorliegend nicht nachzuweisen sein, denn die für die Duldung zuständige Stelle ist nicht die Stadt Lampertheim, sondern die zuständige Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße. Von dieser liegt nach Kenntnisstand der Stadt keinerlei Zustimmung oder schriftliche Duldungserklärung vor.</p> <p>Zu 4.: Politische Lage Die seitens der Mandantschaft gewünschte Nutzung findet bereits statt. Der dies eigentumsrechtlich bzw. mietrechtlich begründende Pachtvertrag endet planmäßig bereits im Jahr 2025. Die seit Juni 2020 stattfindende Nutzung entspricht nicht den kommunalen Entwicklungszielen der Stadt und soll daher im Rahmen des Bebauungsplans nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nicht zugelassen werden. Ob der zweifelsfrei illegale Betrieb bis zum Ende des Pachtzeitraums noch geduldet wird, oder ob seitens der Bauaufsicht ein Rückbau und die Nutzungsuntersagung verordnet wird, liegt außerhalb der städtischen Zuständigkeit. Eine „Entscheidung“ ist mit der aktuellen Beschlusslage nicht verbunden, denn bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans gilt der bisherige planungsrechtliche Rahmen, wonach die gewünschte Nutzung unzulässig ist. Einer diesbezüglichen Entscheidung der Stadt bedurfte es bisher nicht. Erst der Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung stellen eine durch die Stadtverordnetenversammlung begründete Entscheidung dar, die dann auch (negative) Auswirkungen auf die gewünschte Fortsetzung der Nutzung haben dürfte.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>In der Niederschrift über die 1. Sitzung des Stadtentwicklung-, und Bauausschusses vom 11.05.2021 wurde unter Tagesordnungspunkt 5 der hiesige Aufstellungsbeschluss besprochen.</p> <p>Durch den Ersten Stadtrat [Anmerkung der Verwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt] wurde darauf hingewiesen, dass eine baurechtliche Überprüfung des Schwimmbadgeländes gefordert wird, und es wurde auf die vertraglichen Vereinbarung mit dem Pächter des Strandbargeländes, mithin meiner Mandanten, verwiesen, in dem die Nutzungen geregelt sind. Dies vor dem Hintergrund, dass die weiteren Bauten auf dem Schwimmbadgelände ebenfalls ohne Baugenehmigung errichtet wurden und daher ebenfalls illegal zu bezeichnen sind, wie das Vorhaben meiner Mandanten.</p> <p>Durch den Stadtverordneten [Anmerkung der Verwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt] wurde auf die Entwicklung und Förderung der Tourismusbranche verwiesen und welche positiven Zwecke die in dem betreffenden Areal stehenden Bauten haben.</p> <p>Von dem Vorsitzenden wurde daraufhin mitgeteilt, dass er die Nutzung als Strandbar kritisch sehe und die Vorlage eines Nutzungskonzept verlange. Hierauf erwiderte Frau [Anmerkung der Verwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt], dass die Nutzungen in dem Pachtvertrag festgelegt sind. Auch weitere Mitglieder betonten, dass Informationen notwendig sein. Der 1. Stadtrat [Anmerkung der Verwaltung: Name aus Datenschutzgründen entfernt] betonte nochmals die Unternehmerinteressen.</p> <p>Insofern ist aus der Niederschrift deutlich erkennbar, dass hier deutlich geworden ist, dass die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung zum einen keine genaue Kenntnis und Vorstellungskraft über die durchgeführten Anlagen und das Betreiberkonzept meiner Mandanten hatten und weitergehende Informationen forderten. Solche Informationen sind zulässig und können berechtigterweise gefordert werden, um sich ein umfassendes Bild über die Bewertung zu verschaffen.</p>	<p>Die auszugsweise Wiedergabe des Protokolls der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich zutreffend.</p> <p>Zur Frage der formellen und materiellen Illegalität: s.o.</p> <p>Positive Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Tourismus sind grundsätzlich nicht von der Hand zu weisen, dürften sich bei örtlicher bzw. regionaler Besucherschaft eher auf einige wenige „Touristen“ beschränken. Die wenigsten Besucher der Saranda-Beach-Bar dürften z.B. in Lampertheim und Umgebung als Touristen übernachten. Die positiven touristischen Aspekte betreffen zudem ausschließlich die Zielgruppe der Erwachsenen. Für Kinder und Familien stellt die Nutzung eher eine nachteilige Veränderung der Freizeitqualität der Biedensandbäder dar und diese Zielgruppe ist für die Stadt von besonderem öffentlichen Interesse.</p> <p>Aus dem Pachtvertrag gehen keine baulichen Veränderungen hervor. Ob diese durch den Pachtvertrag überhaupt abgedeckt sind bzw. ob hier eine entsprechende Erlaubnis des Verpächters vorliegt, darf bezweifelt werden. Ein Nutzungskonzept wurde jedenfalls nicht vorgelegt. Dennoch hatten die Stadtverordneten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung selbstverständlich einen ausreichenden Kenntnisstand aufgrund der seit Juni 2020 stattfindenden tatsächlichen Nutzung</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Jedoch wurde diese Möglichkeit der Informationsbeschaffung und Vorlage des Nutzungskonzept nicht weiter erörtert, sondern einfach der Bereich meiner Mandanten für den Planaufstellungsbeschluss schlichtweg ausgenommen. Trotz des Hinweises von weiteren Informationen und Nachfragen wurde von der Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht. Das zeigt deutlich, dass die gefasste Entscheidung der Mitglieder des Ausschusses auf keiner ausreichenden Informationsbasis beruht und man sich anmaßt, trotz unvollständiger Kenntnis des Sachverhaltes eine finale Entscheidung zu treffen. Das ist ein erheblicher Ermessensfehler.</p> <p>Sachliche Gründe finden sich in der politischen Diskussion in der hiesigen Niederschrift nicht. Es ist deutlich geworden, dass hier zum einen das unternehmerische Interesse vollkommen ungehört geblieben ist, zum anderen auch keine sachlichen Gründe gefunden wurden, die einen Ausschluss zur Folge haben könnten. Allein politisch motivierte Gründe lassen deutlich darauf schließen, dass hier eine Missbilligung gegen das Geschäftsmodell meiner Mandanten vorliegt.</p>	<p>des Areals. Insofern darf unterstellt werden, dass alle Stadtverordneten sehr wohl wussten, was sie ablehnen bzw. wozu sie zustimmen.</p> <p>Die Aussage, dass der Bereich der Mandanten ausgenommen wurde, ist nicht korrekt. Die Saranda-Beach-Bar ist als Fläche auch weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes enthalten. Lediglich die Ausmaße der überbaubaren Fläche der Bar wurden in dem Maße verringert, wie es der Mehrheitsmeinung der Stadtverordneten entsprach.</p> <p>Im Vorlauf der angesprochenen Sitzung lagen den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung alle Unterlagen vor und weitere Informationen konnten auf Anfrage erhalten werden. Noch leichter war es aber, die tatsächliche Nutzung des geländes vor Ort in Augenschein zu nehmen, denn diese illegale Nutzung fand bereits seit Juni 2020 statt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Stadtverordneten auf ausreichender Entscheidungsgrundlage den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen hatten.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat die Planung auf nachvollziehbarer Grundlage in der Form der Vorentwurfsplanung beschlossen. Die betreffenden Argumente bzw. Sachverhalte werden in der Begründung entsprechend dargelegt. Die seitens des Pächters ohne bauaufsichtliche Genehmigung seit Juni 2020 betriebene gastronomische Nutzung führt insbesondere bei Veranstaltungen mit lauter Musik zu erheblichen Beeinträchtigungen von Seiten umliegender Anwohner. Diese bei der Stadt schon zu Beginn der Nutzungsaufnahme eingegangenen Beschwerden sind Grundlage für die Ablehnende Haltung der Stadtverordneten gegenüber der gewünschten und illegal betriebenen Nutzung. Der Hauptgrund liegt aber darin begründet, dass die Biedensandbäder als Freizeitangebot für Familien vorgesehen sind und von dieser Nutzergruppe auch in der Vergangenheit stark nachgefragt wurden. Die Nutzung der Beach-Bar mit überwiegend alkoholischem Getränkeangebot sowie dem Angebot an Shisha-Pfeifen ist einer</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinweisen, dass mein Mandant und sein Unternehmen langjährig bereits in Lampertheim angesiedelt sind und erfolgreiche Geschäfte betreiben. Die damit verbundenen Einnahmequellen für die Gemeinde sind unverkennbar. Mit diesem Konzept wird zum einen aus wirtschaftlicher Sicht eine weitere Einnahmequelle für die Gemeinde geschaffen, die durch die verbotene Nutzung komplett versiegelt werden könnte. Zum anderen wäre die weitere Gefahr, dass Interessen jüngerer Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lampertheim komplett unberücksichtigt gelassen werden. In dem betreffenden Areal gibt es sonst keine wirklichen Einrichtungen und Stätten, an denen sich Bürgerinnen und Bürger jüngeren Alters hinwenden können. Auch die Nutzer der sonstigen umliegenden Anlagen und auch Wohnhäuser sind Besucher der Beach Bar. Dass diese auch Besucher außerhalb des Gemeindegebiets von Lampertheim anzieht, ist ebenfalls bekannt.</p> <p>Meine Mandanten haben auch nichts ungetan gelassen und eine Unterschriftenliste zwecks Petition erstellt. Diese ist noch weiter am Laufen. Anhand der als Anlage 5 beigefügten Liste, Stand 21.07.2021, ist jedoch ersichtlich, dass bis dahin 669 Unterschriften gesammelt werden konnten, allein 287 von Bürgerinnen und Bürgern aus Lampertheim. Die Unterschriftenlisten im Original befinden sich bei meinen Mandanten, so</p>	<p>Nutzung durch Familien mit Kindern sehr abträglich. Zunehmende Beschwerden aus dem Bereich dieser Nutzergruppe, die im öffentlichen Interesse die Hauptzielgruppe der Stadt darstellt, führen zu einer ablehnenden Position der Stadtverordnetenversammlung. Dies stellt keine Missbilligung des Geschäftsmodells dar, sondern belegt, dass der Standort für dieses Geschäftsmodell der falsche ist. Die Nutzung lässt sich mit den Planungszielen der Stadt zugunsten eines familienfreundlichen Bäderbetriebs nicht vereinbaren. Entsprechende Hinweise der Stadt und der Biedensandbäder werden durch den Pächter nicht berücksichtigt. Jeder Versuch einer Kompromisslösung ist an der Gewinnerzielungsabsicht des Pächters und dessen daraus resultierendem Geschäftsbetrieb gescheitert.</p> <p>Die übrigen Geschäfte des Mandanten werden durch die Planungsentscheidung der Stadt nicht beeinträchtigt. Die Aussicht auf Gewerbesteuererinnahmen aus dem Betrieb der Saranda-Beach-Bar wiegt weniger schwer als der bereits zu beobachtende Schwund an Familien als Gäste der Freizeitbäder. Der hier offenkundig bereits feststellbare „Trading-down-Effekt“ im Bereich des Freibades stellt das städtische Naherholungs- und Freizeitkonzept grundsätzlich in Frage. Immer weniger Kinder lernen schwimmen und mit den Biedensandbädern steht in Lampertheim an sich ein gutes Angebot für diese Sportart zur Verfügung, das auch von Personen und insbesondere Familien aus der Umgebung gerne angenommen wird. Die Freizeitnutzung durch Vereinssport rundet das verträgliche Nutzungsangebot dieser Freizeitanlage für einen vielschichtigen Teil der Bevölkerung ab. Die Nutzung der Saranda-Beach-Bar erfolgt in einem zentralen Bereich der Freibadfläche und der Liegewiesen. Kinder können auf dem Weg zwischen Liegewiese und Freibad kaum an der Beach-Bar vorbeikommen, ohne in Kontakt mit den dort feiernden und teilweise Shisha rauchenden Gästen zu kommen. Für Familien mit Kindern ist dies mit einem erheblichen Verlust an Attraktivität verbunden bis hin zum Ausweichen auf andere Freibäder in der Region. Entsprechende Rückmeldungen aus der Bevölkerung liegen der Stadt vor und sind kein Einzelfall. Hier-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>dass eine jederzeitige Kontrolle und Nachprüfbarkeit der Echtheit und Verifizierung möglich ist. Diese Unterschriftenliste wird nach Ende des Zeitraums ebenfalls noch dem Bürgermeister und der Gemeinde vorgelegt.</p> <p>5. Schallschutztechnische Aspekte Schließlich würden auch keine umwelttechnischen, insbesondere schallschutztechnischen Erwägungen gegen die Einbeziehung der Beach Bar in den Planaufstellungsbereich sprechen. In dem Vorentwurf zum Bebauungsplan gab es eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Betriebs der Strandbar vom 20. April 2021. Auffällig ist, dass in dem nunmehr vorgelegten und veröffentlichten Planaufstellungsbeschluss und den dazugehörigen Anlagen dieser Bericht - wesentlich? - nicht aufgeführt ist.</p> <p>Daher wird die Vorlage des Berichts zur Verdeutlichung nochmals vorgelegt, Anlage 6.</p> <p>Prüft und liest man den Bericht, so zeigt sich deutlich, dass hieraus auch keine anderslautenden Argumente gegen die Genehmigung des Betriebes meiner Mandanten sprechen. So wird zusammengefasst, dass der Betrieb einer allgemein zugänglichen Strandbar für bis zu 300 Personen auf dem Freizeitgelände in der Zeit zwischen 8 bis 22:00 Uhr zulässig ist und auch eine Beschallung mit Hintergrundmusik einen Schalldruckpegel von 50 dB (A) nicht übersteigt. Weiter wird auf Seite 12 vom Gutachter festgehalten, dass selbst wenn der vorhabenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen würde, die</p>	<p>über kann auch die „Petition“ mit den zahlreichen Unterschriften nicht hinwegtäuschen. Nach Information aus dem Internet (www.openpetition.de/petition/statistik/gegen-den-rueckbau-der-saranda-beachbar-im-lampertheimer-freibad) wurde die Petition von insgesamt 673 Personen unterzeichnet, wobei nach Angabe der Internetseite nur 288 Personen (43%) aus Lampertheim stammen. Nach Angaben der Internetseite kamen nur 30 % der Unterschriften durch Unterschriftenliste zustande. Die Übrigen verteilen sich auf Facebook (26%), Instagram (10%) und „nicht bekannt“ (34%).</p> <p>Zu 5.: Schalltechnische Untersuchung Die schalltechnische Untersuchung hatte die Aufgabe zu klären, ob die Beach-Bar unter dem Aspekt des Schallschutzes zulässig sein kann. Nachdem die Nutzung auch aus anderen Gründen nicht von städtischer Seite gewünscht war (und ist) erübrigte sich die Einbeziehung des Schallgutachtens in die Verfahrensunterlagen.</p> <p>Aus den Ergebnissen des Gutachtens (Anlage 6) ist erkennbar, dass es eine Obergrenze der zulässigen Besucherzahl gibt, bei deren Überschreitung wesentliche Immissionskonflikte zu befürchten sind. Eine wirksame Kontrolle dieser Besucherzahl ist für die Stadt nicht möglich. Auch die Festsetzung einer maximalen Besucheranzahl ist durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nicht abgedeckt und wäre daher unzulässig. Hier besteht somit ein latentes Risiko für die Überschreitung zulässiger Immissionsgrenzwerte. Ob dies durch Auflagen eines Baubescheids wirksam zu begrenzen wäre sei dahingestellt, denn dies würde eine aktive Steuerung der Besucherzahl durch den Betreiber erfordern, der</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Wohnbebauung entlang des Weidwegs die Emissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten wären. Von daher wären auch bei erhöhten Verkehrsaufkommen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des An- und Abfahrverkehrs des geplanten Vorhabens auszugehen.</p> <p>Interessant ist, dass nur hinsichtlich der Beach Bar solch ein Gutachten eingeholt wurde, nicht jedoch hingegen bzgl. des nach wie vor als illegal einzustufenden Badebetriebes. Gerade durch den damit verbundenen Lärm durch Kinder sowie die Geräuschentwicklung fühlen sich gerade die Anwohner in der umliegenden Wohnbebauung mehr als belästigt. Hier wurden jedoch keine umfangreichen schallschutztechnischen Messungen und Untersuchungen vorgenommen, obwohl diese unerlässlich wären, um den gesetzlich festgelegten Schallschutz einzuhalten. Auch dies zeigt deutlich, dass hier politisch motivierte Gründe dahinterstehen, und der Betrieb der Beach Bar zwingend politisch gewollt ist, der Betrieb des Unternehmens meiner Mandanten hingegen nicht.</p>	<p>sich schon nicht an die Bestimmungen des Pachtvertrages hält. Das Hauptproblem wird aber in den Musikveranstaltungen gesehen. Zum einen sind bei diesen Veranstaltungen ggf. mehr als 300 Personen anwesend, zum anderen wird der zulässige Lärmpegel der Musikanlage hier regelmäßig und deutlich überschritten. Die zulässige Lautstärke von 50 dB(A) entspricht leiser Radiomusik als Hintergrundmusik oder einem Vogelgezwitscher. Tatsächlich wird bei den regelmäßigen Veranstaltungen Partymusik in entsprechend tanzbarer Lautstärke gespielt. Aufgrund der bislang fehlenden Bau- und Betriebsgenehmigung sind auch die regelmäßig durchgeführten Musikveranstaltungen grundsätzlich unzulässig. Sie sind es auch aus Gründen des Immissionsschutzes. Durch die Veranstaltungen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte regelmäßig überschritten.</p> <p>Auch die Verkehrsgeräusche sind nicht so unkritisch zu beurteilen, wie das zunächst den Anschein hat, denn bei Veranstaltungen, die um 22:00 Uhr enden, ist davon auszugehen, dass dann das zu diesem Zeitpunkt minimale Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen erheblich mehr als verdoppelt wird. Der Abfahrende Verkehr findet nach 22:00 Uhr statt und somit in dem besonders geschützten Nachtzeitraum. Das Besucherpublikum der überwiegend jungen Erwachsenen hat teilweise hoch motorisierte Fahrzeuge, die mit entsprechender Lautstärke nachts durch die Wohnstraßen der Stadt abfahren. Durch schlagende Türen beim Ein- und Aussteigen wird zudem auch das Spitzenpegelkriterium nachts nicht einzuhalten sein. Im Gegensatz zur Beach-Bar-Nutzung schließt das Schwimmbad bereits um 8:00 Uhr und verursacht somit keinerlei Geräusche im Nachtzeitraum. Die Belange der Verkehrszunahme in Anwohnerstraßen sind nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel ab einer Verkehrszunahme von 200 Kfz/d abwägungsrelevant und ermächtigen auch außerhalb des Plangebiets wohnende Bürger zur berechtigten Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan. Die Erheblichkeitsschwelle von 200 Kfz/d bedeutet die An- und Abfahrt von jeweils 100 Kfz. Dieser Wert wird insbesondere bei Musikveranstaltungen offensichtlich regelmäßig überschritten. Aufgrund einer Vielzahl von Beschwerden insbesondere nach</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Dies ist wiederum ein eindeutiger Aspekt für einen erheblichen Ermessensausfall und eine Nichterhebung von Ermessenserwägungen im Zuge der Planaufstellung. Vor dem Aspekt fragt sich, warum von Seiten der Gemeinde kein schallschutztechnisches Gutachten für die anderen als illegal einzustufenden Vorhaben eingeholt wird. Ausreichende Begründungen hierzu wurden nicht vorgelegt. Das Vorliegen eines Ermessensausfalls ist mehr als eindeutig und würde gegebenenfalls im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ebenfalls bestätigt werden.</p>	<p>jeder Musikveranstaltung ist belegt, dass hier nicht nur ein theoretisches Konfliktpotential besteht, sondern tatsächlich wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe und Wohnqualität regelmäßig auftreten. Die Stadt hält daher an ihrer Entscheidung fest, die selbständige Gastronomienutzung nur in einem Üblichen und der Zweckbestimmung des Schwimmbades entsprechenden Umfang zuzulassen. Hiermit ist insbesondere eine Kopplung an die Öffnungszeiten des Schwimmbades verbunden. Die im Pachtvertrag zugestandene Nutzung bis 22:00 Uhr hat sich auch aufgrund des uneinsichtigen Verhaltens des Betreibers (u.a. Musikveranstaltungen) nicht bewährt und zu wesentlichen Konflikten geführt.</p> <p>Die in erheblichem öffentlichen Interesse stehende Nutzung der Biedensandbäder als Freizeiteinrichtung nimmt seit jeher Rücksicht auf die Nachbarschaft, was sich u.a. in den Öffnungszeiten bis maximal 20:00 Uhr zeigt. Nachdem hier keine wesentlichen Immissionsrelevanten Veränderungen vorgesehen sind, gab es keinen Grund zur immissionsschutzrechtlichen Überprüfung des seit Jahren bestehenden Bäderbetriebs. Die bislang nicht bauaufsichtlich genehmigten Anlagenteile wie z.B. ein Volleyballplatz in der hintersten Ecke der Freizeitfläche geben gar keinen Anlass zur Vermutung, dass hier Lärmkonflikte auftreten könnten. Im Gegensatz zum Betrieb der Beach-Bar gibt es gegen den jahrzehntelangen Bäderbetrieb auch keine Beschwerden von Bürgerseite. Ein wesentlicher Immissionskonflikt kann aus städtischer Sicht und Erfahrung daher ausgeschlossen werden. Im Gegensatz dazu lagen bereits kurz nach der illegalen Inbetriebnahme der Beach-Bar Beschwerden von Bürgerseite vor, die Anlass zur gutachterlichen Überprüfung gaben. Wie oben bereits ausgeführt, sind die Auflagen des Gutachters hinsichtlich der Lautstärke der Musikanlage (50 dB(A)) und der Besucherzahlbegrenzung (max. 300 Personen) durch die Stadt nicht kontrollierbar und die Einhaltung des Schutzanspruchs der Bürger gegen Lärmimmissionen somit nicht sicher zu gewährleisten. Im Gegenteil muss festgestellt werden, dass der Betreiber trotz Kenntnis über die Grenzen des Zulässigen hinsichtlich</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Die Einleitung eines solchen gerichtlichen Verfahrens würde nur dann von Seiten meiner Mandanten unterbleiben, wenn der Betrieb meiner Mandanten nachträglich mit in den Planaufstellungsbeschluss aufgenommen wird. Das hiergegen keine sachlichen Gründe sprechen, wurde mehr als ausreichend dargelegt.</p> <p>6. Wirtschaftlicher Schaden Nicht zuletzt darf nicht unberücksichtigt gelassen werden, dass bei dem bestehenden Planaufstellungsbeschluss und unter der Prämisse, dass bei Nichteinbeziehung des Geschäftsbetriebs meiner Mandanten der Betrieb nicht weiter betrieben werden darf, ein enormer wirtschaftlicher Schaden entsteht, sowohl auf Seiten meiner Mandanten als auch gegenüber dem Verpächter, der Biedensandbäder Lampertheim GmbH, und schließlich auch der Gemeinde selbst.</p> <p>Durch eine komplette Verweigerung der Genehmigung des Gewerbebetriebs meiner Mandanten würde die damit einhergehende Existenzvernichtung einen enormen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen. Im Zuge der Niederschrift über die Be-</p>	<p>Besucheranzahl und Musiklautstärke dennoch Musikveranstaltungen mit einem externen DJ durchführt und diese auch in den sozialen Medien bewirbt und dokumentiert. Hier wird demzufolge bewusst zum Leidwesen der Bevölkerung gegen die bundesrechtlichen Schallschutzanforderungen verstoßen.</p> <p>Die Aussage, wonach nicht geklagt wird, sofern die Wünsche des Betreibers vollumfänglich berücksichtigt werden, grenzt schon an Erpressung und ist daher entschieden zurückzuweisen. Es sprechen im Gegensatz zur Annahme der Stellungnahme sehr gute Gründe für die im Bebauungsplan vorgesehene Begrenzung der Nutzung. Hierzu trägt auch ein weder den Bestimmungen des Pachtvertrages noch dem öffentlichen Recht des Immissionsschutzes entsprechendes Betriebsverhalten des Pächters wesentlich bei.</p> <p>Zu 6. Wirtschaftlicher Schaden Eine dem Pachtvertrag entsprechende Nutzung des früheren Kioskes der Biedensandbäder ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch weiterhin möglich. Der aus der bauaufsichtlich ungenehmigten Realisierung der baulichen Anlagen resultierende Schaden liegt nicht in der Verantwortung der Stadt und auch nicht bei den Biedensandbädern, sondern ist selbstverschuldet. Es ist davon auszugehen, dass die Verpachtung des Kioskes auch nach Beendigung des aktuellen Pachtverhältnisses möglich bleibt und insofern kein nachhaltiger Schaden für die Stadt oder die Biedensandbäder entsteht. Wie oben ausgeführt, ist der bisherige Betrieb der Saranda-Beach-Bar in mehrerlei Hinsicht für die Biedensandbäder und das Freizeitangebot der Stadt insbesondere für Familien schädlich und überwiegt deutlich den Nachteil ggf. geringerer Pachteinnahmen oder ggf. reduzierter Gewerbesteuererinnahmen.</p> <p>Der Betrieb einer schwimmbadüblichen Kiosknutzung wird nicht verweigert, sondern bleibt zulässig. Der Pachtvertrag ist bis Ende der Freibadsaison im Jahr 2025 befristet. Die im Pachtvertrag zugesicherte Grundstücksnutzung kann auch</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>schlussfassung zum Planaufstellungsbeschluss war die diesbezügliche Forderung meines Mandanten noch nicht vorliegend, sodass die Ausschusmitglieder auch keine genaue Vorstellung darüber hatten, welches enorme wirtschaftliche Ausmaß die Nichtgenehmigung des Betriebes meiner Mandanten zur Folge hat. Mit Schreiben meiner Mandanten vom 17. Mai 2021 wurde vielmehr der zivilrechtliche Anspruch nunmehr betitelt.</p> <p>Das Schreiben wird als Anlage 7 beigefügt.</p> <p>Insgesamt sind die zu erwartenden Kosten für den Rückbau und die entstehenden entgangenen Gewinnauffälle gerechnet auf die nächsten 5 Jahre, solange wie auch der Pachtvertrag Gültigkeit hat, aufgrund 1.059.000,00 € zu beziffern.</p> <p>Die Wahrung der wirtschaftlichen Interessen meiner Mandanten, insbesondere der Schutz der bestehenden getätigten wirtschaftlichen Aufwendungen, gebietet die Einbeziehung des Areals in das Plangebiet. Nur auf diese Weise kann ein umfassender Interessenausgleich innerhalb des Gebietes erreicht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser wirtschaftlichen Situation und der finanziellen Lage der Gemeinde Lampertheim ist dies ein Aspekt, der keinesfalls unberücksichtigt gelassen werden kann. Vielmehr wird deutlich, dass der enorme wirtschaftliche Schaden auf Seiten meiner Mandanten im Rahmen der Beschlussfassung überhaupt nicht zur Geltung kam und angesprochen wurde, weil dies nicht berücksichtigt wurde. Dies deutet umso mehr darauf hin, dass über die wirtschaftlichen</p>	<p>weiterhin stattfinden. Die über diese vertragskonforme Nutzung hinausgehende Nutzung kann nicht als Schaden geltend gemacht werden, zumal die Nutzung bis heute illegal erfolgt und ohne die Aufstellung des Bebauungsplans auch nicht legalisiert werden kann. Der in Anlage 7 dargelegten „Schadenssumme“ muss daher grundsätzlich widersprochen werden. Einen ggf. entstandenen Schaden geltend zu machen bzw. diesen als unbegründet zurückzuweisen bleibt einem entsprechend außerhalb des Bauleitplanverfahren durchzuführenden Klageverfahren vorbehalten. Das Risiko einer entsprechenden Klage ist kein abwägungserheblicher Belang.</p> <p>Der Rückbau kann keinesfalls als Schaden geltend gemacht werden, denn er ist ohnehin spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses im Jahr 2025 durchzuführen. Auch der entfallene Gewinn ist zu bestreiten, denn die Nutzung findet seit 2020 seit bereits drei Jahren in einer Intensität statt, die im Pachtvertrag keinesfalls geschuldet wird. Über die kommenden Jahre wird zu gegebener Zeit, jedoch außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu reden sein.</p> <p>Das Areal ist bereits in das Plangebiet einbezogen. Die Festsetzungen lassen eine angemessene und dem Pachtvertrag entsprechende Nutzung zu. Ein weitergehender Interessenausgleich ist nicht geschuldet und würde den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegenstehen. Die bisherigen Aufwendungen betreffen bauaufsichtlich ungenehmigte Baumaßnahmen und sind somit ohnehin auf eigenes Risiko erfolgt.</p> <p>Im Pachtvertrag zwischen Stadt und Betreiber werden keine besonderen Eigenschaften des Pachtgegenstands vereinbart oder zugesichert. Es findet sich insbesondere keinerlei Verpflichtung zur Änderung des Bebauungsplans. Der Pachtgegenstand wurde gepachtet „wie gesehen“. Damit kann das Pachtverhältnis oder dessen Kündigung keinen wirtschaftlichen Schaden begründen, der sich auf Eigenschaften des Pachtgegenstands bezieht, die nicht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bestanden. Es wurden auch keine über</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Folgen und die Konsequenzen eine Ablehnung der beantragten Nutzung meiner Mandantin als illegal keine Ermessensabwägungen stattgefunden haben. Auch dies spricht eindeutig für einen Ermessensausfall und eine nicht ausreichende Ermessensausübung, da das Abwägungsmaterial ersichtlich unvollständig war.</p>	<p>die Nutzung der bestehenden Anlagen hinausgehende Nutzungsrechte versprochen oder vereinbart. Die Belange des Betreibers sind grundsätzlich nachvollziehbar und verständlich dargelegt. Sie finden auch uneingeschränkt Eingang in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung. Diese fällt aber hinsichtlich der Gewichtung der konkurrierenden Belange dahingehend aus, dass der Sicherung des familien- und kinderfreundlichen Bäderbetriebs ein größeres Gewicht beigemessen wird, als der Schaffung einer verbesserten wirtschaftlichen Betriebsgrundlage durch Zulassung einer selbständigen gastronomischen Nutzung in der gewünschten Ausprägung. Schon aus Gründen des Immissionsschutzes kann der Umfang und die Ausprägung der gewünschten Nutzung nicht zugelassen werden. Der Schallgutachter hat eindeutig ausgeführt, dass die Lautstärke der in der Beach-Bar abgespielten Musik den wert von 50 dB(A) nicht überschreiten darf. Tatsächlich wird bei Veranstaltungen mit einem DJ ein erheblich höheres Schallniveau erreicht als das einer leisen Hintergrundmusik. Das Angebot von Shishas ab 18 Uhr steht im Widerspruch zum Anspruch der Stadt zur Sicherung eines familienfreundlichen Freizeitbades. Die Saranda-Beach-Bar wurde in einem zentralen Bereich der Freizeitflächen angelegt und muss daher zwangsläufig von den Badegästen durchquert werden um z.B. vom Freibad zu den Liegewiesen zu kommen. Dass Kinder dabei in engen Kontakt mit den Rauchenden jungen Erwachsenen kommen und neben dem Rauchen auch ein hoher Konsum von alkoholischen Getränken den Kindern „vorgelebt“ wird, ist der seit Jahrzehnten bestehenden Freizeitnutzung durch Familien mit Kindern abträglich. Der Schutz der Kinder und Jugendlichen wird durch die Stadt höher gewichtet, als die Gewinnerzielungsabsicht des Pächters. Auch die fehlende Baugenehmigung als bauordnungsrechtliche Voraussetzung für den gewünschten betrieb kann nicht der Stadt angelastet werden, da die Stadt nicht in der Funktion der Bauaufsicht steht. Die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden dient auch zur Beschaffung des notwendigen Abwägungsmaterials. Insofern kann nicht beanstandet werden, dass die Stadt zum Zeitpunkt der frühzeitigen</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>7. Zusammenfassung Die Gesamtheit der vorgebrachten Einwendungen zeigt deutlich, dass die vorgenommene Prüfung keinesfalls umfassend und als ausreichend zu bewerten ist. Es sprechen vielmehr gewichtige und triftige Gründe dafür, die aufzeigen, dass hier erhebliche Ermessensfehler begangen wurden und bedeutende Rechtspositionen meiner Mandanten verletzt wurden.</p>	<p>Beteiligung verschiedene Aspekte nicht in ihre Abwägungsentscheidung eingestellt hatte. Seitens der Stadt werden die Belange des Pächters bzw. der Wirtschaft nach expliziter Benennung dieser belange durch den Pächter vollumfänglich in die Abwägungsentscheidung eingestellt. Dies führt allerdings nicht zu einem grundsätzlich anderen Planinhalt, denn wie bereits ausgeführt überwiegen die Belange der Freizeitnutzung durch Kinder und Jugendliche bzw. Familien im Freizeitbad der Biedensandbäder die auf einen ohnehin nur kurzen Pachtzeitraum von fünf Jahren ausgelegte Gewinnerzielungsabsicht des Pächters. Die der Stadt möglicherweise entgehenden gewerbesteuereinnahmen wiegen ebenfalls nicht so schwer wie die Gewährleistung der im öffentlichen Interesse stehenden Nutzung des Freizeitbades. <i>„Die Abwägungsbeachtlichkeit an sich, das jeweilige Gewicht der Belange und sonstige Abwägungsbeachtlichkeiten hat die Gemeinde in eigener Verantwortung zu prüfen und zu bewerten. Dies gilt für die Feststellungen tatsächlicher Betroffenheiten sowie für die Bewertung der Betroffenheiten.“</i> (EZBK/Söfker, 145. EL Februar 2022, BauGB § 1 Rn. 188-193) Vor allem der Umstand, dass die geforderte Nutzungsmöglichkeit bislang und auch zu Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags keine bauplanungsrechtliche Grundlage hatte und somit noch nie genehmigungsfähig war, spricht eindeutig dafür, dass durch die vorliegende Bauleitplanung kein wirtschaftlicher Schaden des Pächters entstehen kann, der auf dem Ausschluss einer ungenehmigten und nicht genehmigungsfähigen Nutzung beruht.</p> <p>Zu 7.: Zusammenfassung Alle der Stadt bekannten oder durch die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden bekannt gewordenen Belange wurden erfasst und in der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung berücksichtigt. Aus den in der fachlichen Beurteilung benannten Gründen wiegen die belange der familienfreundlichen Freizeitanlagennutzung stärker als die Interessen des Pächters an der Zulassung einer deut-</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Diese würden auch im Rahmen eines gerichtlichen Verwaltungsverfahrens ohne weiteres zur Nachprüfung gestellt werden.</p> <p>Diesen Weg scheuen meine Mandanten keinesfalls, falls es nicht im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu einer Lösung kommt. Eine solche Lösung könnte sein, dass im Zuge der nächsten Sitzung des Bauausschusses der Bereich der Beach-Bar ebenfalls mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird, sodass dies alles legalisiert wird und sich keine weiteren Probleme mehr diesbezüglich stellen. Meine Mandanten sind stets gesprächsbereit gewesen und haben dies auch deutlich signalisiert. Von Seiten der Gemeinde und der beteiligten Planungsträger wurde dies jedoch nicht in Erwägung gezogen und keine Anstalten gemacht, hier eine Lösung zu finden. Wie bereits mitgeteilt und geschildert, wurde meinen Mandanten vielmehr die berechnete Hoffnung gemacht, dass diese Frage ohnehin bereits hinreichend geklärt sei und es keine weiteren Probleme diesbezüglich gebe. Dies hat sich jedoch im Nachhinein als unrichtig dargestellt.</p> <p>Insofern soll keinesfalls der Planaufstellungsbeschluss in Gänze als unwirksam gekippt werden. Es soll vielmehr eine sachgerechte und den beiderseitigen Interessen ordnungsgemäße Wahrnehmung erfolgen. Im Zuge dieser Prüfung sind</p>	<p>lich über die bislang zulässige Nutzung eines Schwimmbadki- oskes hinausgehende Beach-Bar-Nutzung. Vor allem die mit der gewünschten Nutzung einhergehenden Lärmemissionen und das in der Nachtzeit auftretende Verkehrsaufkommen sind Belange, die gegen die Zulassung der vom Pächter ge- wünschten Nutzung sprechen. Die zahlreichen Beschwerden von Bürgerseite belegen den wesentlichen Konflikt und die Störung der Wohnruhe der Anwohner in der Umgebung des Plangebiets. Die im Schallschutzfachbeitrag als Anforderun- gen an die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte benannten Zulässigkeitsgrenzen (max. 300 Gäste, max. 50 dB(A) Schall- druckpegel der Hintergrundmusik sind seitens des Pächters bislang nicht beachtet worden und können durch die Stadt nach Zulassung der gewünschten Beach-Bar-Nutzung nicht gewährleistet werden. Es besteht daher ein triftiger Grund zur Annahme, dass die Beach-Bar-Nutzung zu Immissionsgrenz- wertüberschreitungen zumindest an den Tagen führt, an denen der Betreiber in Kooperation mit einem DJ Musikveran- staltungen anbietet. Diese führen nach augenscheinlicher Prüfung durch die Stadt sowie bei der Stadtverwaltung einge- gangenen Beschwerden von Nachbarn zu erheblichen Immis- sionskonflikten.</p> <p>Selbstverständlich steht es dem Pächter frei, einen nach sei- ner Auffassung entstandenen Schaden anzuzeigen und ge- genüber der Stadt geltend zu machen. Es würde in diesem Fall gerichtlich zu entscheiden sein, ob ein Recht auf Scha- denersatz besteht. Die Stadt geht aufgrund der in der fachli- chen Beurteilung benannten Gründe nicht davon aus, dass der Stadt ein entsprechender Schaden anzulasten ist. Auch hinsichtlich der angedrohten Normenkontrollklage sieht sich die Stadt mit ihrer Abwägungsentscheidung gut aufgestellt und kann insofern die weiteren Schritte des Pächters gelassen abwarten.</p> <p>An einem Kippen des Bebauungsplans kann seitens des Pächters gar kein Interesse bestehen, denn ein entsprechen- des Urteil würde erst nach Ablauf des Pachtzeitraums zu er- warten sein und hätte insofern keine Auswirkungen auf die im</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>jedoch auch die Interessen meiner Mandanten mit einzubinden. Dies ist jedoch erkennbar bislang nicht erfolgt. Von daher wird zur Überprüfung und Nachprüfung die Berücksichtigung der Einbeziehung der Beach Bar sowie der Aufschüttung mit in den Bebauungsplan gestellt mit dem Ziel, weitergehende rechtliche als auch wirtschaftliche Nachteile für beide Seiten zu verhindern.</p> <p>Für vermittelnde Kompromissgespräche sind meine Mandanten nach wie vor bereit.</p>	<p>Pachtzeitraum zulässige Nutzung. Auch wäre ein Erfolg in der Normenkontrolle zugleich eine Niederlage, denn dann würde der Bebauungsplan für nichtig erklärt und es würde der ursprüngliche Rechtszustand ohne Bebauungsplan gelten, auf dessen Grundlage die gewünschte Nutzung nicht genehmigungsfähig ist. Aus Sicht der Stadt ist dem Pächter anzuraten, die Bedingungen des Pachtvertrages und des geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmens einzuhalten und in diesem Rahmen die Saranda-Beach-Bar bis zum Ende des Pachtzeitraums zu nutzen. Hierbei sind zwingend auch die Belange des Immissionsschutzes einzuhalten, da die Stadt ansonsten bei wiederholten Verstößen gegen die Nutzung einschreiten müsste.</p> <p>Mit dem Pächter wurden bereits zahlreiche Gespräche geführt, die insbesondere nichts an der Tatsache geändert haben, dass im Rahmen der Nutzung regelmäßig erhebliche Immissionskonflikte auftreten, die zu wiederholten vehementen Beschwerden von Seiten der umliegenden Anwohner führen. Eine Kompromissbereitschaft des Pächters ist insofern nicht erkennbar. Wenn aus Sicht des Pächters ein Kompromiss ausschließlich in der Durchsetzung seiner nicht genehmigungsfähigen Nutzungswünsche liegen kann, ist die Stadt in diesem Sinne nicht kompromissbereit. Die geltenden bauplanungs- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind zwingend einzuhalten und vorliegend nicht verhandelbar.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die private Stellungnahme Nr. 1 (Pächter der Saranda-Beach-Bar) wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur Ergänzung der Bebauungsplanbegründung.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und private Stellungnahmen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Folgende Anlagen zur Stellungnahme können in der Verfahrensakte eingesehen werden und liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schreiben Betreiber an Stadt vom 25.03.2020 (Anlage 1) • Pachtvertrag (Anlage 2) • Skizze der vorgesehenen Gesamtanlage (Anlage 3) • Mail Stadt an Betreiber vom 09.12.2020 (Anlage 4) • Petition gegen den Rückbau (ohne Unterschriftenliste) (Anlage 5) • Schalltechnische Untersuchung (Anlage 6) • Schreiben S.A.W.I Management an die Biedensandbäder (Anlage 7) • Vollmacht des Betreibers zugunsten RA • Vollmacht der S.A.W.I Management GmbH zugunsten RA 	

