

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 1: Allgemein zulässig sind folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Ausnahmsweise zulässig sind zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

GE 2: Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, sowie ausnahmsweise zulässig die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Für GE 1 und GE 2 gilt einschränkend:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf je Baugrundstück eine Werbeanlage als Hinweis auf die Stätte der Leistung als Bestandteil von Sammelanlagen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss, wenn zudem sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
- Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Offene Lagerplätze sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und

Landwirtschaft vom 6.6.2007 (Abstandserlass NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe"

Zulässig sind:

1. landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen.
2. Gewerbliche Wohnunterkünfte für Saisonarbeitskräfte - mit Begrenzung auf eine Geschossflächenzahl von 0,45 - zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum ohne eigene Küchen- und Sanitärbereiche in den Unterbringungszimmern. Die Zimmer der Arbeiterunterkunft dürfen nur im Zusammenhang mit Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben innerhalb der Geltungsbereiche des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" vermietet werden. Es wird auf die textlichen Festsetzungen A2.2 verwiesen.
3. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Büro und Verwaltungsgebäude
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
 - die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
 - Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Für das Sondergebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Lärm- und Geruchsemissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und GIRL für Mischgebiete führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (siehe Planeintrag). Im Sonstigen Sondergebiet wird zusätzlich eine maximale Geschossfläche für Saisonarbeiterunterkünfte festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des gewerblichen Wohnens für Saisonarbeitskräfte im Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" darf maximal 0,45 betragen. Nach § 20 (3) und (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse zu ermitteln ist und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

2.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Höhe wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem Grundstück zugeordneten Höhenpunkt gemäß Planeintrag (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der obere Bezugspunkt der Höhe ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der obere Abschluss des Daches.

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise (d.h. mit seitlichem Grenzabstand) zu errichten, abweichend hiervon gilt jedoch keine Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen auch durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme Satz 2) nicht überschritten werden.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, dürfen jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet werden.

5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Flur zu belasten.

6. Öffentliche Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m § 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ②, in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ③ sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ④ und ⑤, die am Ortsrand liegen und in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind in den flachen, absonnigen Böschungsbereichen in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Dabei sind 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ⑤ sind zusätzlich zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von ca. 10 m großkronige Hochstämme zu pflanzen.

Für alle Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm

Es ist vor Baubeginn der Erschließung ein Pflegeplan aufzustellen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 3110 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 3110. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Hochbauten sowie Werbeanlagen und Fahnenmasten nicht zulässig.

Nach HBO zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 3110 nicht zulässig.

Zulässig sind Verkehrsflächen und Parkplätze, sofern die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Landesstraße durch einen wirksamen Sicht- und Blendschutz ausgeschlossen sind.

8. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

9. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- Kellergeschosse nicht zulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschalteneinrichtung oberhalb von 93,5 m üNN zu installieren,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig,
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unterhalb von 93,5 m üNN nicht zulässig.

10. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Vorhaben sind zulässig, die § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 2 entsprechen.

Bauvorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt von der Planstraße aus ist nicht zulässig (siehe Planeintrag: "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt").

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gewerbliche Grundstücke und Grundstücke Sondergebiet

Niederschlagsabflüsse privater Grundstücksflächen dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, außer es handelt sich um Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen. Diese sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Der auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht schädlich verunreinigt werden und darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende Stoffe enthalten.

Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Kann dies durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das Niederschlagswasser gereinigt werden. Ist die Reinigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 über die belebte Bodenzone der städtischen Retentionsmulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer vorzureinigen.

Die Einleitungsmenge des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Retentionsmulden wird auf maximal 72,13 l / s*ha, bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, begrenzt (bei einem Bemessungsniederschlag r_{15} , $n = 0,2 = 189,8 \text{ l / s*ha}$). Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils der Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig.

Die über die 72,13 l / s*ha hinausgehenden Niederschlagsmengen sind privat zu bewirtschaften (Nutzung als Brauch- oder Betriebswasser) oder auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Retentionsmulden einzuleiten. Die Art des

Drosselorgans ist vom Grundstückseigentümer zu benennen. Auf die turnusgemäße Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Flächen muss oberhalb der Sohle der öffentlichen Retentionsmulden erfolgen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag vor Beginn der Baumaßnahme kostenpflichtig durch die Stadt Lampertheim bis auf das Privatgrundstück geführt. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers von den privaten Flächen an das unterhalb der öffentlichen Retentionsmulden angeordnete Drainagesystem ist nicht zulässig.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist ggf. auch möglich, sofern in einem auf Veranlassung und auf Rechnung des Grundstückseigentümers beauftragten grundstückspezifischen Bodengutachten inklusive Versickerungsversuch nachgewiesen wird, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen privaten Grundstück gewährleistet ist. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen ergeben (z.B. kf-Wert zu günstig angenommen), so sind diese bei der Errichtung der Anlagen zu berücksichtigen (z.B. durch einen Bodenaustausch unterhalb der Versickerungsmulde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde). Damit eine Dauereinstauung und die damit verbundene Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vermieden wird, ist eine ausreichende Versickerungsleistung der Versickerungsmulden sicherzustellen. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserspiegel von 88,50 m über NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der kostenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages bei der Stadt Lampertheim vorzulegen. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist unmittelbar nach Erhalt der Stadt Lampertheim vorzulegen.

Eine Kombination der aufgeführten Bewirtschaftungsformen ist ebenfalls möglich.

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist der Stadt Lampertheim mit Einreichung des Bauantrags bzw. der Baumitteilung ein Gesamtentwässerungskonzept für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers und Schmutzwassers vorzulegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Retentionsmulden sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen. Für die Niederschlagshöhen und –spenden sind die Daten nach KOSTRA-DWD in der aktuellen Version zugrunde zu legen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken in der Gemarkung Lampertheim "Kechlerslache" Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262:

- entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen" eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen.
- auf einer Fläche von 7.500 m² wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephansgrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten).
- das östliche Ufer des Stephansgrabens wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden.
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonnener Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt.
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut.
- Die Parzelle des Stephansgrabens ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

11.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- (V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.
- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- (V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzei-

ten (1. März – 30. September).

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen.

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen.
- (V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.
- (V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

- (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

11.4 Schutz der Tierwelt

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Gemäß Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm der innerhalb von Baumbeeten von mindestens 5 m² Fläche zu bepflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen oder einzusäen.

12.2 Dachbegrünung

Mindestens 50 Prozent der Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Hierfür sind geeignete Mischungen aus Sedum-Arten sowie trockenheitsresistenten Kräutern und Gräsern zu verwenden.

Die gleichzeitige Belegung von Dachflächen mit Begrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Dachbegrünungen werden nicht auf den zu begründenden Grundstücksanteil angerechnet.

**13. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien
hier: Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):**

(1) Auf Dachflächen von Gebäuden mit einer Nutzfläche von mindestens 50 Quadratmeter sind Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche in folgendem Mindestumfang zu installieren:

1. im Standardnachweis 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen,
2. im erweiterten Nachweis 75 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Teildachflächen.

(2) Eine Dachfläche gilt als zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist (Standardnachweis) oder

2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht (erweiterter Nachweis).

(3) Eine Teildachfläche ist hinreichend von der Sonne beschienen, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Teildachflächen gelten als nur geringfügig verschattet, wenn die Jahressumme der auf sie fallenden solaren Einstrahlungsmenge mindestens 75 Prozent im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge einer unverschatteten Fläche mit einer Neigung von 35 Grad in Richtung Süden beträgt.

(4) Hinreichend eben sind plane zweidimensionale Teildachflächen, auch wenn ihre Oberfläche raue dreidimensionale Anteile aufweist, einschließlich untergeordneter technischer und baulicher Konstruktionen und Einrichtungen bis zu einer Höhe von 0,2 Metern, die der einfachen technischen Installation von Photovoltaikmodulen auf marktüblichen Montagegestellen nicht entgegenstehen.

(5) Die Verpflichtung entfällt bei Gebäuden mit Dachflächen, auf denen eine Solarnutzung unter Berücksichtigung der typischen Gebäudenutzung und gegebenenfalls von unvermeidbaren externen Einflüssen eine Gefahr für Personen oder Sachen darstellt.

Begriffsbestimmung:

Eine Dachfläche oder Gesamtdachfläche ist die Summe aller Einzeldachflächen eines Gebäudes.

Einzeldachflächen sind zusammenhängende Teilflächen einer Gesamtdachfläche, die durch sie umschließende Dachkanten voneinander abgrenzbar sind.

Teildachflächen sind Teilflächen einer Einzeldachfläche, die sich durch die Art ihrer Nutzung voneinander unterscheiden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur offene Einfriedungen zulässig. Diese Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflecht-

zaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Offene Lagerplätze dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein.

2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke und des sonstigen Sondergebiets sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Schotterflächen sind dabei nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Je 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist grundsätzlich 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). 1 Strauch kann auch durch 2 Kletter- oder Rankpflanzen ersetzt werden. Der entsprechende Nachweis ist in den Bauantragsunterlagen zu führen. Für diese Mindestbepflanzung sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125

3.2 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind. Stellplatzanlagen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begrünen.

3.2 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme zu realisieren.

C KENNZEICHNUNGEN

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999, S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Es ist von einem Bemessungsgrundwasserstand von 89,71 m üNN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

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_G008 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 9 wird explizit verwiesen.

HINWEISE

1. Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

2. Mindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke soll im Gewerbegebiet 1.500 m² betragen.

3. Altflächen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4. Artenschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

5. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

6. Seveso III

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Betriebe, die nach Seveso III Richtlinie als "Störfallanlage" eingestuft sind. Die Gewerbetreibenden sollten sich mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen, um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Inanspruchnahme der anerkannten vorlaufenden Ersatzmaßnahme (Ökokonto) im Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B.

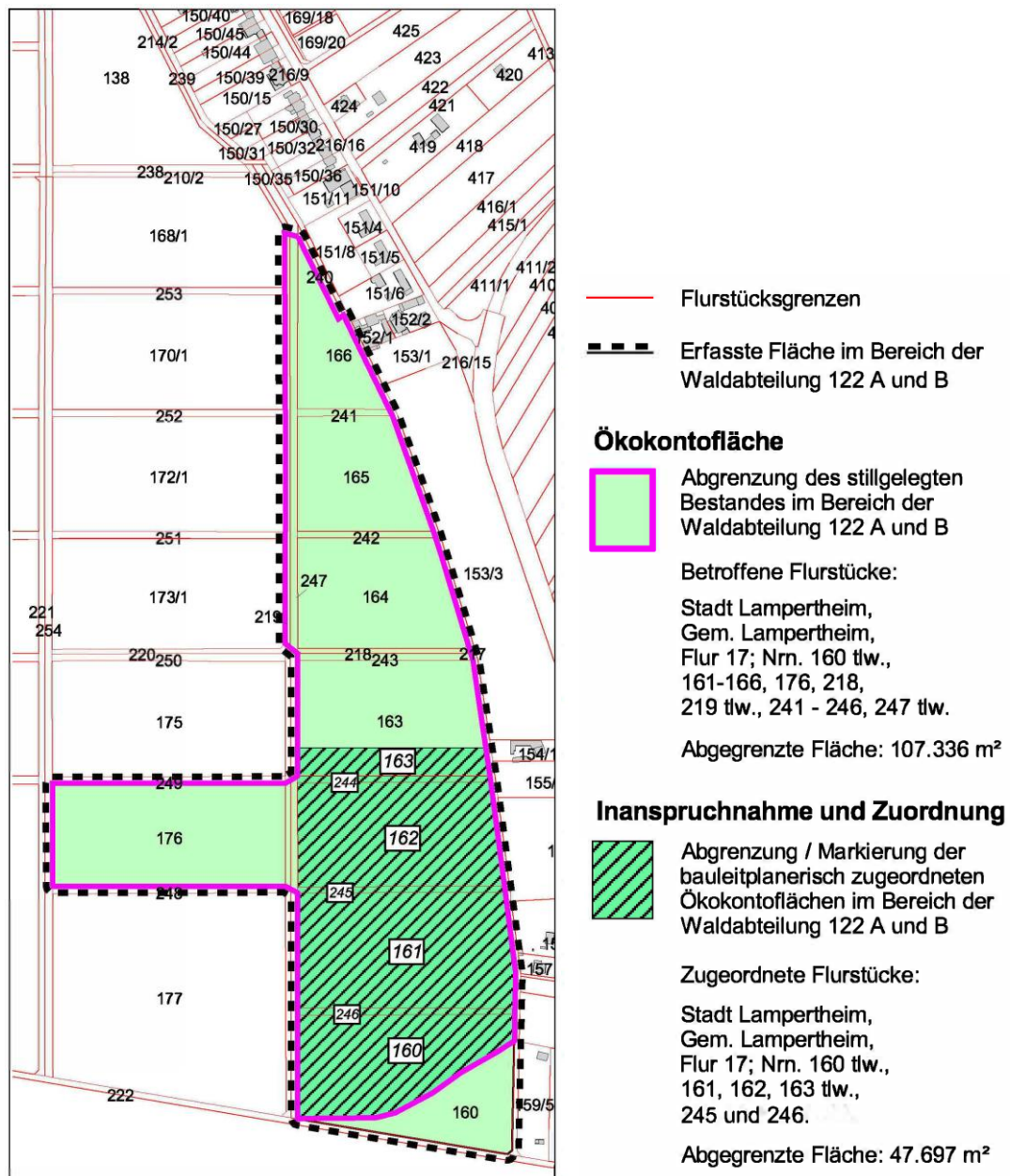
Der derzeitige Bestand aus Pappelaltholz mit Erlenbruch wird durch dauerhaften Nutzungs-/Bewirtschaftungsverzicht in einen naturnahen Waldbestand umgewandelt.

Von der Gesamtfläche von 107.336 m² wird die folgende Teilfläche von ca. 47.697 m² durch Ausbuchung aus dem Ökokonto in Anspruch genommen:

Gemarkung Lampertheim, Grundstücke Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m²), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m²), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m²), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m²), Flur 17 Nr. 245 (885 m²), Flur 17 Nr. 246 (982 m²) (Abb. 1)

(Tf. = Teilfläche bzw. tlw.= teilweise))

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 071 B - 00 „Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet.



Auf der betreffenden Fläche hat jede forstwirtschaftliche Tätigkeit (z.B. Holzeinschlag, Holzentnahme, Wegebau, Bodenveränderungen) dauerhaft zu unterbleiben. Sollten entgegen der Absicht der Nutzungseinstellung dennoch Maßnahmen notwendig werden, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde vor deren Durchführung unter Hinweis auf die als vorläufige Ersatzmaßnahme anerkannte Nutzungseinstellung schriftlich anzuzeigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Ausgenommen bleiben aus zwingenden Gründen kurzfristig durchzuführende Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich der Waldaußenränder entlang von Wegen.

Maßnahmen, die zur Absenkung des Wasserspiegels führen können, sind nicht zulässig.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Defizit für den nicht ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. in die natürlichen Bodenfunktionen von 56,25 BWE wird gemäß § 6 KV in Form eines Ankaufs von Ökopunkten (Ersatzzahlung) in Höhe von 72.051,20 € durch den Planungsträger ausgeglichen.

8. Schmutzwasser

Für das Plangebiet wird eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende q_G von max. 0,5l/s*ha bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,8) hinaus ist nicht zulässig.

Der maximal zulässige Schmutzwasserabfluss aus den privaten Bereichen ist mit folgender Formel zu ermitteln: $Q_{G,max} = A * GRZ * q_{G,max}$

Dabei ist:

$Q_{G,max}$	maximaler betrieblicher Schmutzwasserabfluss in l/s, anzugeben mit einer Nachkommastelle
A	Grundstücksgröße in ha, anzugeben mit 3 Nachkommastellen
GRZ	Grundflächenzahl = 0,8
$q_{G,max}$	(maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende) = 0,5 l/s*ha

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer bei der Stadt Lampertheim zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist die Ermittlung des tatsächlichen betrieblichen Schmutzwasserabflusses $Q_{G,ist}$ vorzulegen. Die Ermittlung von $Q_{G,ist}$ muss nach den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen.

$Q_{G,max}$ und $Q_{G,ist}$ sind gegenüberzustellen.

Liegt der tatsächliche betriebliche Schmutzwasserabfluss $Q_{G,ist}$ höher als der maximal zulässige betriebliche Schmutzwasserabfluss $Q_{G,max}$, ist im privaten Bereich eine Schmutzwasser-rückhaltung und eine Drosselung des betrieblichen Schmutzwasserabflusses auf $Q_{G,max}$ vorzusehen. Die Bemessung der privaten betrieblichen Schmutzwasserrückhaltung mit entsprechender Drosselung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen und ist dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage beizulegen.

Ferner ist die Art des Drosselorgans vom Antragsteller zu benennen. Auf die erforderliche turnusmäßige Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals ist die Oberkante der Straße. Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal nach Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim zu schützen.

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 071B – 01, 1. Änderung

„Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt“

Begründung



Stand: 09.01.2023

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

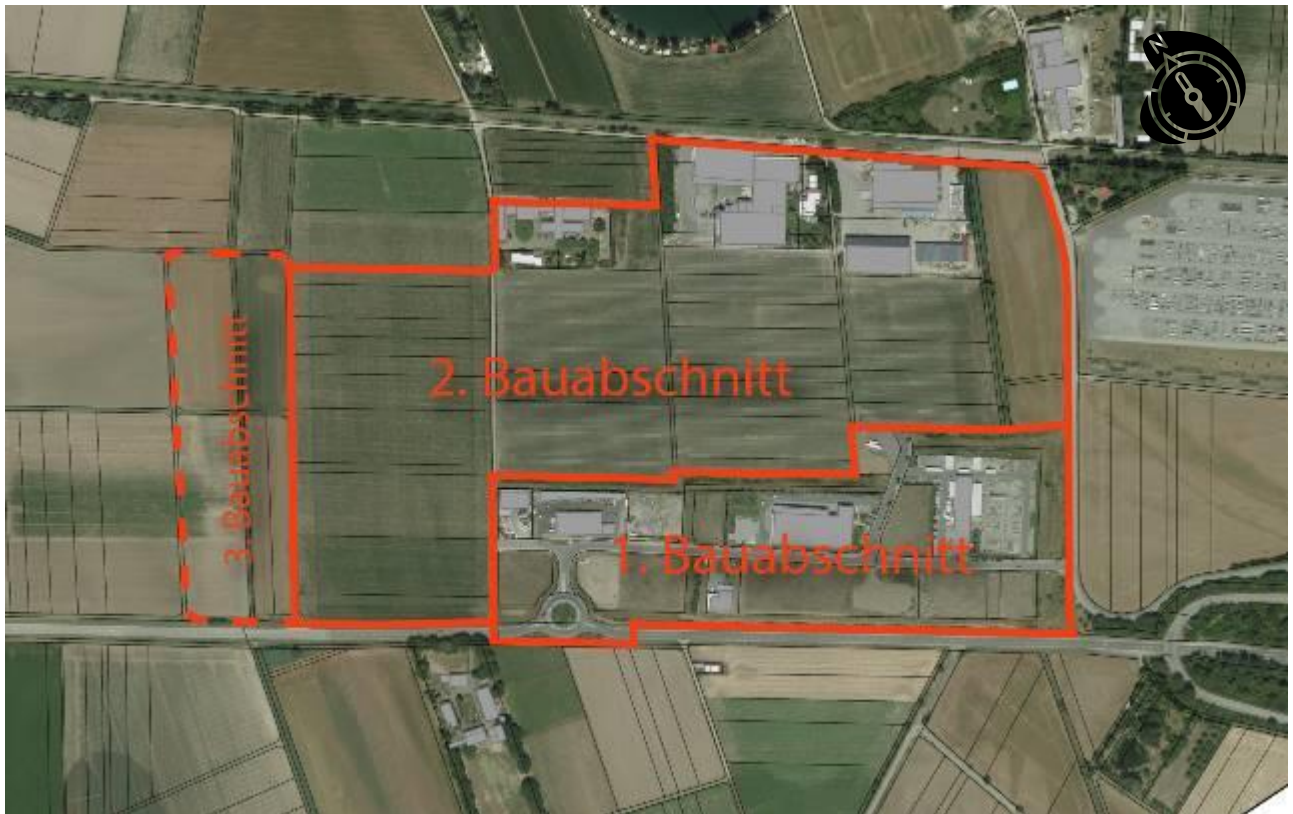
Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Regionalplan Südhessen	3
2.2.	Flächennutzungsplan	4
3.	Erfordernis der Planänderung	4
3.1.	Stromversorgung	5
3.2.	Energiekonzept / Klimaschutz	6
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
4.1.	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	8
4.2.	Umweltverträglichkeit	8
4.3.	Bodenordnung	8
5.	Verfahren	9

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines mit insgesamt ca. 33 Hektar geplanten, am nordwestlichen Stadtrand von Lampertheim liegenden Industrie- und Gewerbegebietes, das im Regionalplan Südhessen und im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim dargestellt ist und dem Gesamtkonzept entsprechend nach Bedarf in Abschnitten erschlossen werden soll. Die folgende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne für die ersten beiden Bauabschnitte sowie die Potentialfläche für eine mögliche Erweiterung in Richtung Nordwesten.

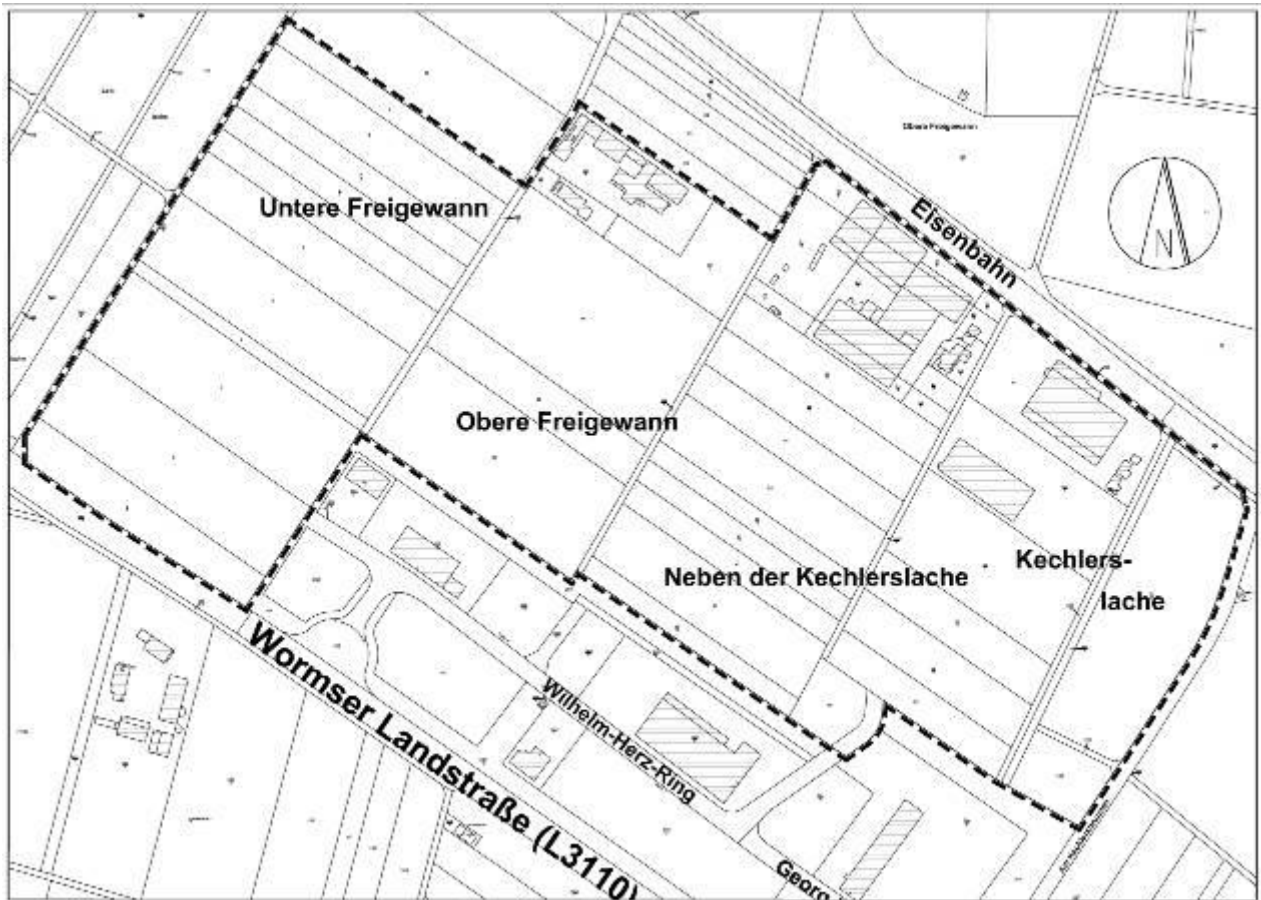
Abb. 1: Übersichtsplan Bauabschnitte



Der erste Bauabschnitt (ca. 9 ha) wurde seit 2007 erschlossen. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den 2. Bauabschnitt und ist insgesamt ca. 20,65 ha groß. Davon werden jedoch rund 5,7 ha landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden im Bestand erhalten und nicht mit gewerblichen Bauflächen überplant. Des Weiteren liegt eine ca. 1,7 ha große Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die in diesem Bebauungsplan als landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen wird. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst damit rund 13 Hektar.

Nordwestlich bildet ein unbefestigter Feldweg und südwestlich die Wormser Landstraße (Landesstraße L 3110) die Grenze des Plangebietes. Südöstlich schließt sich der 1. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbegebietes "Wormser Landstraße" an. Östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit erschlossen.

Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet



Die obige Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke: Gemarkung Lampertheim, **Flur 30** Nr. 1/1 – 9, 27/1 – 30, 40/2 – 49/1, 52/2 – 53/9, 54 – 61, 71/1, 71/2, 246/1, 261, 262, sowie die Wegeparzellen Nr. 216/2 tlw., 218/2 tlw., 219/2 sowie 222.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche (A und B), die sich durch ihre Klassifizierung als qualifizierter und einfacher Bebauungsplan (gemäß § 30 BauGB) unterscheiden.

2. Planungsrechtliche Situation

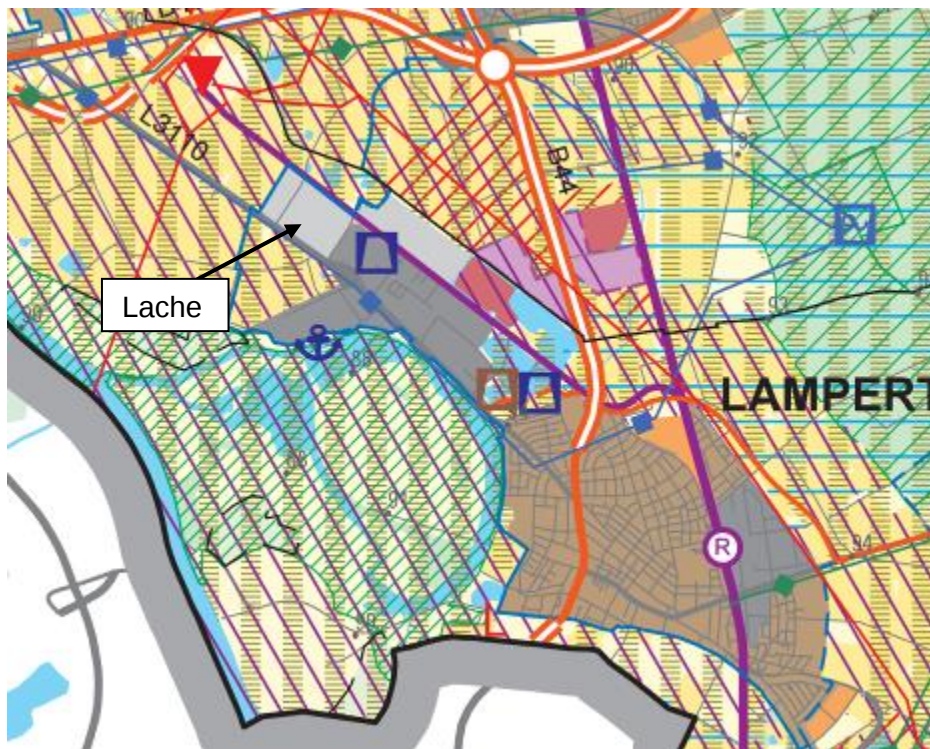
2.1. Regionalplan Südhessen

Die Aussagen des "Regionalplanes Südhessen 2010" und des Flächennutzungsplanes der Stadt Lampertheim sind als planerische Vorgaben für die Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der geltende Regionalplan weist der Stadt Lampertheim, die im Verdichtungsraum liegt, die Funktion eines Mittelzentrums zu. Lampertheim liegt an der Regionalachse Frankfurt / Groß-Gerau / Gernsheim / Mannheim, an denen vorrangig die weitere Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Weiterhin wird der Stadt Lampertheim eine Fläche von 68 ha als Neubaufäche inkl. der Reserveflächen in bestehenden Bebauungsplänen für Gewerbe zugestanden. Das Plangebiet selbst liegt im geltenden Regionalplan Südhessen 2010 innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche "Lache".

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen



2.2. Flächennutzungsplan

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan „Lache“



Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Bauflächen - geplant" gekennzeichnet. Die Flächen sollen durch Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft integriert werden. Der Flächennutzungsplan passt sich damit den Vorgaben der übergeordneten Raumplanung an und liegt mit den o.g. Flächenausweisungen noch unterhalb des von der Raumplanung ermittelten Bedarfs.

3. Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt mit der Planänderung, Photovoltaik-Dachanlagen sowie Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen.

Mit der verbindlichen Festsetzung von **Photovoltaik-Dachanlagen** soll insbesondere dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Folgende Aspekte sprechen dafür:

- Die Energieversorgung der Grundstücke bzw. ihrer Bebauung kann unabhängig von Energielieferanten und damit eine dezentrale Energieversorgung gewährleistet werden. Weiterhin kann auch produzierter Strom in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden.
- Stromtrassen, die die Landschaft zerschneiden, können dadurch entfallen.

- Eine Mehrheit des EU-Parlaments stimmte im Juni 2022 dafür, dass Automobilhersteller ab 2035 nur noch Autos und Transporter auf den europäischen Markt bringen dürfen, die keine klimaschädlichen Treibhausgase ausstoßen. Der mit Photovoltaik-Dachanlagen gewonnene Strom kann mit E-Ladestationen selbst genutzt werden.
- Photovoltaik-Dachanlagen können sowohl für die Stromerzeugung als auch für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden.
- Die Ökobilanzen für das Gebiet bzw. für Vorhaben innerhalb des Gebiets werden verbessert.

Alle genannten Aspekte stehen für eine beschleunigte Energiewende von fossilen Energieträgern hin zu erneuerbarer Energie und sind aus ökologischer Sicht zu befürworten.

Auch eine **Dachbegrünung** bringt Vorteile für die Umwelt bzw. den Klimaschutz mit sich:

- Eine Dachbegrünung sorgt für eine verbesserte Wärmedämmung (besonders im Winter) und damit für eine Einsparung von Energiekosten. Im Sommer schützt eine Dachbegrünung Gebäude vor Sonneneinstrahlung
- Eine Dachbegrünung schützt vor allgemeinen Wettereinflüssen (z.B. Hagelschlag und aggressive Niederschläge) und Temperaturunterschieden des Daches.
- Eine Dachbegrünung kann einen erhöhten Schallschutz durch Schallabsorption der Vegetation bieten.
- Luftschadstoffe und Feinstaub werden von den Pflanzen aus der Luft gefiltert. Hierdurch werden Luftqualität und Kleinklima verbessert.
- Überschusswasser bei starkem Regen wird zurückgehalten. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung und damit für eine Verbesserung des Kleinklimas. Mit Dachbegrünung lassen sich somit auch die Auswirkungen von Wärme- und Hitzeinseln, die aufgrund dichter Bebauung und zunehmender Flächenversiegelung hervorgerufen werden, reduzieren.
- Die Biodiversität von Tieren und Pflanzen wird erhöht, indem beispielsweise Insekten Lebensräume und Nahrungsgrundlagen vorfinden.

Die genannten Vorteile sind nicht abschließend. Hiervon können zudem eine Vorbildfunktion und Übertragungseffekte auf andere Vorhaben, z.B. Wohnhäuser, abgeleitet werden.

Die empfohlene gleichzeitige Nutzung von Dachbegrünung und Photovoltaik-Dachanlagen ist als besonders positiv herauszustellen. Das gute und kühlere Klima einer Dachbegrünung sorgt dafür, dass sich Photovoltaik-Module im Sommer nicht so aufheizen und somit mehr Ertrag bringen. Der Mehrertrag der Photovoltaik-Anlage kann bis zu 8 Prozent betragen.

3.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt zum einen über die vorhandene Trafostation im 1. Bauabschnitt. Eine zweite Trafostation ist im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Fläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesen. Das Grundstück wird an den Stromversorger verkauft, so dass die Versorgung dauerhaft gesichert ist.

Darüber hinaus soll die unabhängige Stromversorgung gefördert werden, indem Photovoltaik-Dachanlagen verbindlich festgesetzt werden.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergänzte Festsetzung zu Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung wurde in Anlehnung an die „Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu den Pflichten zur Installation von PV-Anlagen auf Dach- und Parkplatzflächen“ vorgenommen.

3.2. Energiekonzept / Klimaschutz

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

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

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

Gesonderte Festsetzungen zum Einsatz von Photovoltaik-Dachanlagen sowie Dachbegrünungen als Beispiele regenerativer Energien sollen ungeachtet dessen dennoch formuliert werden, um dem Klimaschutz gerecht zu werden. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden lediglich zwei Festsetzungen ergänzt, wobei die Festsetzung zu Gründächern als bauordnungsrechtliche Festsetzung entfällt und als planungsrechtliche Festsetzung überarbeitet und neu festgesetzt wird. Alle anderen Festsetzungen, inklusive der zeichnerischen Festsetzungen, werden beibehalten.

Dachbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Pflicht zur Dachbegrünung beschränkt sich auf Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad, da der technische Aufwand bei größerer Neigung als zu hoch angesehen wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im gewerblichen Bereich eher mit flach geneigten Dächern zu rechnen ist. Die festgesetzte Begrünungsquote von 50 % soll somit für eine merkbare Aufwertung der Luftqualität sowie des Mikroklimas im Baugebiet sorgen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier größere Gewerbehallen entsprechendes Begrünungspotenzial bieten. Zwar ist davon auszugehen, dass z. B. Oberlichter sowie technische Aufbauten der Gewerbebauten die begrünbaren Flächen einschränken, jedoch findet dies in der festgesetzten Begrünungsquote von 50 % ausreichend Berücksichtigung.

Die in Kapitel 3 genannten grundlegenden Vorteile von Dachbegrünung fördern im Besonderen das Mikroklima bzw. den Klimaschutz. Die Stadt Lampertheim befürwortet diese Vorteile und empfiehlt daher nicht mehr nur Dachbegrünung, wie in vielen älteren Bebauungsplänen der Stadt Lampertheim bisher geregelt, sondern setzt sie verbindlich festgesetzt. Die Vorteile von Dachbegrünung auf das Klima bzw. den Klimaschutz werden somit mithilfe der Bauleitplanung konkret gefördert und gesichert.

Aus Gründen der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion, wie sie das Baugesetzbuch vorsieht, ist eine Anrechnung von verbindlich festgesetzter Dachbegrünung auf den zu begrünenden Grundstückanteil nicht sinnvoll und unzumutbar. Des Weiteren soll der Klimaschutz innerhalb des Plangebiets bestmöglich unterstützt werden, indem ein Mindestmaß der Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen sind. Eine Verringerung dieser Mindestflächen, indem Dachbegrünung hierfür angerechnet werden kann, widerspricht dieser Intention. Darüber hinaus stellen selbst optimal bepflanzte insektenfreundliche Dachgärten bezüglich des Klima- und Artenschutzes keinen vollwertigen Ersatz für heimische Laubbäume und andere Gehölze dar. Weiter kann nicht sichergestellt werden, dass die zulässige Dachbegrünung bei Niederschlag dasselbe Rückhaltevolumen aufweist wie der anstehende Boden. Damit ist eine Gleichsetzung einer begrünten Dachfläche mit der unbefestigten/begrünten Grundstücksfläche aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gegeben.

Die Flächen der Dachbegrünung werden aufgrund der genannten Argumente nicht auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, hier: Photovoltaikanlagen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Beitrag geleistet werden für die verbindliche Nutzung der solaren Energie im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung. Dabei sind immer die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu beachten. Die hier vorliegenden topografischen Voraussetzungen und die flexible Stellung der baulichen Anlagen eignen sich sehr gut für den Einsatz von Solarenergie. In den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes waren Festsetzungen dahingehend nicht enthalten, weshalb diese in der vorliegenden Planung ergänzt werden.

Mit der Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung den städtebaulichen Belangen des globalen Klimaschutzes eine städtebauliche Relevanz gegeben (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die energetischen Verhältnisse im Plangebiet. Danach können auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden. Im Bebauungsplan können somit aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen u. a. bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Hierunter auch die Photovoltaik (PV).

Mittels textlicher Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB („Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.

Die Festsetzung wurde in Anlehnung an die „Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu den Pflichten zur Installation von PV-Anlagen auf Dach- und Parkplatzflächen“ vorgenommen. Eine entsprechende Verordnung für das Land Hessen liegt noch nicht vor. Aufgrund der räumlichen Nähe von Lampertheim zu Baden-Württemberg kann somit auf Grundlage des nun dort geltenden Standards die vorliegende Bebauungsplanänderung erarbeitet werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind entsprechend bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Nutzfläche von mindestens 50 Quadratmetern Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die im Einzelnachweis mindestens 60 Prozent der geeigneten Einzeldachflächen ausmacht, im erweiterten Nachweis 75 Prozent der geeigneten Teildachflächen.

Eine Dachfläche gilt dabei als zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist (Standardnachweis) oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht (erweiterter Nachweis).

Die Festsetzung mit der gegebenen Quote berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über den Mindestanteil hinaus von der Plangeberin erwünscht, wenn

dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist. Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen entfällt bei Gebäuden mit Dachflächen, auf denen eine Solarnutzung unter Berücksichtigung der typischen Gebäudenutzung und gegebenenfalls von unvermeidbaren externen Einflüssen eine Gefahr für Personen oder Sachen darstellt. Dies kann z. B. der Fall bei Betrieben sein, die sensible Elektronik produzieren und/oder verarbeiten. Dieser dient dazu, die Betriebe nicht unverhältnismäßig zu belasten oder gar den Betrieb einzuschränken.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden jedoch nicht gemacht. Der Eigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarenergie entweder zur Eigenversorgung, zur Direktversorgung der Gebäudenutzer, für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt somit die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Die Solarenergienutzung erfolgt durch die Festsetzung ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

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

4.2. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange der Umweltverträglichkeit ermittelt und bewertet. Da die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.3. Bodenordnung

Die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen sind vollständig in Besitz der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL). Nur die derzeitigen Feldwegegrundstücke befinden sich noch in Besitz der Stadt Lampertheim, sie werden im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens eingebracht. Im Gegenzug erhält die Stadt die neu parzellierten öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen) nach Maßgabe des Bebauungsplanes.

5. Verfahren

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich die Ergänzung einer Festsetzung zu Photovoltaik-Anlagen sowie Gründächern umfasst und die Grundzüge der Planung somit nicht berührt werden, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Auch die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren, wonach

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

sind in diesem Verfahren gegeben.

Somit wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und §10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.