



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0229/S/23 Datum: 10.08.2023
Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.

BEGRÜNDUNG:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte in ihrer Sitzung vom 09.12.2020 der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung zu.

Im Bereich des Golfresorts Gernsheim ist der Neubau eines sog. Greenkeeper-Stützpunktes vorgesehen, der jedoch nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008 bauplanungsrechtlich nicht zulässig und insofern auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden So-



zialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräume, mit einer Grundfläche von etwa 1.000 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen geplant.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 05.07. – 06.08.2021 einschließlich. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gingen keine ein, allerdings seitens der Behörden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zudem faunistische Erhebungen der planungsrelevanten Tierartengruppen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelart Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen; die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitats für die Mauereidechse wird über vertragliche Regelungen gesichert.

gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Beschlussempfehlungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bestands- und Maßnahmenkarte (Anlage zum Umweltbericht)
- Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BGBl. I 199 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 14
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche als Höchstmaß
OKGeb. Oberkante Gebäude als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung
Golfplatzanlage

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung
St Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Vermessungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen und Risiko-Überschneidungsgebiet des Rheins

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 72b Abs. 1 WHG (HQ extrem)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.12.2020
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.08.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.08.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 05.07.2021
06.08.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
Die Bekanntmachungen erfolgten in Ried-Information.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Gemsheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Gemsheim, den

Bürgermeister

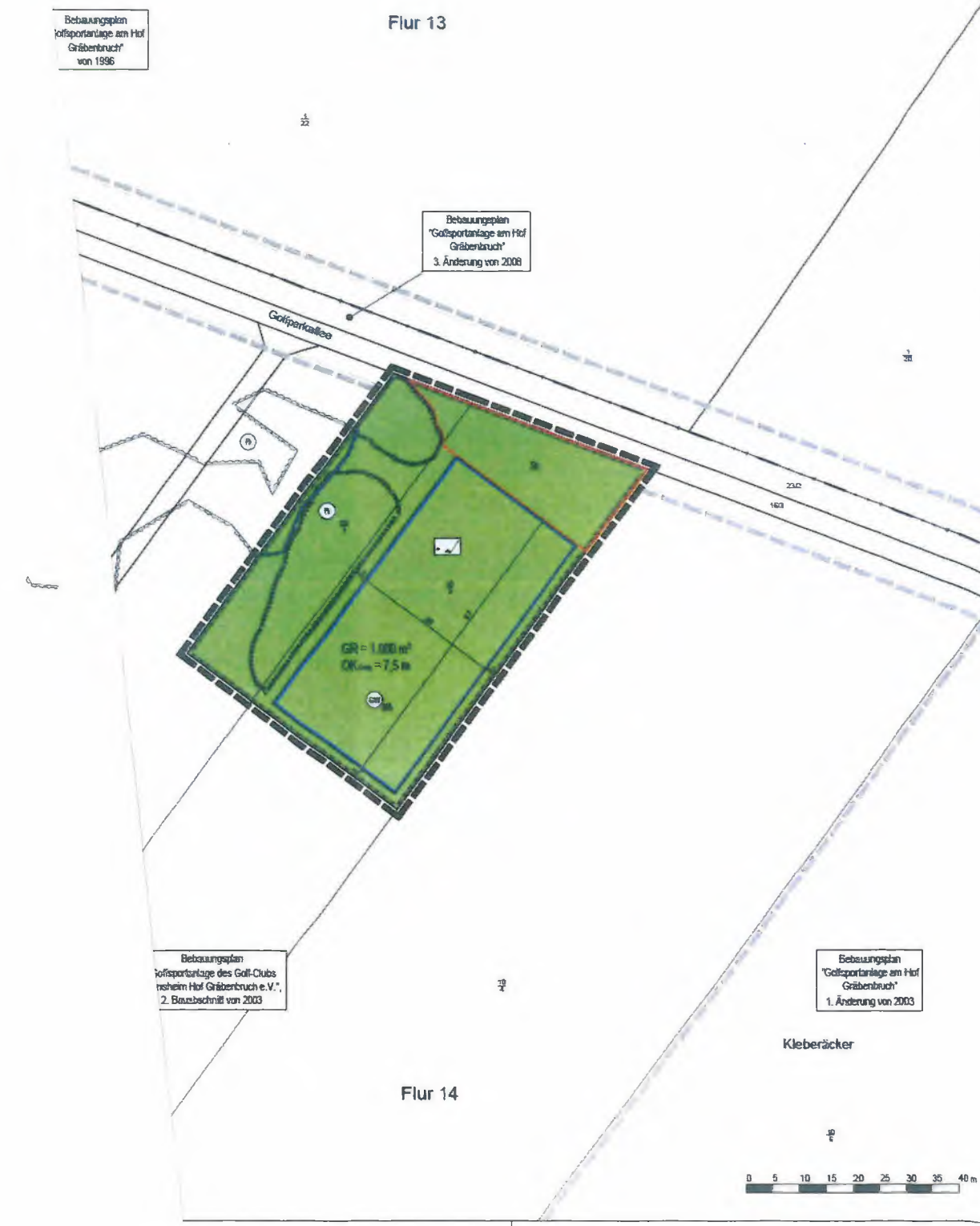
 **Schöffersstadt Gemsheim, Gemarkung Allmendfeld**
Bebauungsplan „Golfplatzanlage des Golf-Clubs
Gemsheim Hof Gräbenbruch e.V.“
2. Bauabschnitt - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 • 35435 Wedarben | T +49 541 5844-1-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf	Stand:	10.08.2021 21.07.2023
	Projektleitung:	Böttger / Achen
	CAD:	Böttger
	Maßstab:	1 : 500
	Projektnummer:	20-2322

Höfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs
Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“,
2. Bauabschnitt - 1. Änderung



Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“,
2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 21.07.2023

Projektnummer: 20-2322

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Golfsportanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ dienen der Errichtung und dem Betrieb eines Greenkeeper-Stützpunktes. Zulässig ist eine Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräumen. Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen, z.B. für Sand und Schnittgut, zulässig. Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.1.2 Sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einer zweckentsprechenden Nutzung der Golfsportanlage dienen.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

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

1.3.1 Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befestigung von Stellplätzen, Rangier- und Bewegungsflächen sowie Lagerplätzen mit Verbundpflaster ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht oder in sonstiger Form gesammelt und verwertet wird.

1.3.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

- 1.3.3 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 35°. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

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

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.2 Trinkwasserschutzgebiet

3.2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 für die Wasserwerke Allmendfeld der Wasserbeschaffungsgesellschaft Hessenwasser (festgesetzt am 04.10.1972: StAnz. 45/72, S. 1901). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus, aber speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die folgende Dokumente heranzuziehen: Anlage 2 "Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten" (S. 37 - 43) des Verfahrenshandbuchs "Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020 sowie DVGW Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete". Generell gelten die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

3.2.2 Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei den Baumaßnahmen keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt. Hierfür sind die „Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten.

3.3 Entwässerungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Schöfferstadt Gernsheim in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.2 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

- 3.3.4 Bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu erteilen.
- 3.3.5 Seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG wird in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder über Mulden mit belebter Bodenzone versickert werden kann. Die dauerhafte intakte Begrünung der jeweiligen Versickerungsfläche ist sicherzustellen. Dachflächen sind aus nicht auslaugbaren Materialien herzustellen. Unbeschichtete Metallabdeckungen sind unzulässig. Beschichtungen dürfen keine auslaugbaren Schadstoffe enthalten, die das Grundwasser gefährden (z. B. biozidhaltige Beschichtungen). Auch eine rein galvanische Beschichtung (z. B. Verzinkung) ist unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Versickerungsflächen und auf den Flächen, von denen das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, nicht zulässig. Auf den befestigten Flächen dürfen beim Winterdienst keine mineralischen Salze oder andere chemischen Enteisungsmittel eingesetzt werden. Es sind nur abstumpfende Mittel wie z. B. Split, Lava oder Sand zulässig.
- 3.4 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**
- 3.4.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Grundsätzlich ist hier mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).
- 3.4.2 Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

3.5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- 3.5.1 Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- 3.5.2 Die in § 78b WHG genannten Vorgaben sind angemessen zu berücksichtigen. Das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) ist heranzuziehen. Darüber hinaus wird drauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Abs. 2 WHG und vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen verboten ist.

3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abbrechen und der Sachstand unverzüglich Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

3.7 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.7.1 Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt („down-lights“). Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen von maximal 4 m zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

- 3.7.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- 3.8.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird als Ausgleich die Entwicklung von Extensivgrünland im Bereich des Flurstücks 10/6 teilweise, Flur 14, Gemarkung Allmendfeld, zugeordnet. Die Umsetzung sowie die Sicherung der Ausgleichsfläche werden vertraglich geregelt. Das Grünland in diesem Bereich ist als zweischürriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.9.2 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für das im Plangebiet nachgewiesene Vorkommen der Mauereidechse ist in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, auf dem Flurstück 10/6 teilweise ein entsprechendes Ersatzhabitat vorlaufend funktionsfähig herzustellen. Die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitats für die Mauereidechse sowie die Sicherung der Ersatzfläche werden vertraglich geregelt. Als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind unverfugte Trockensteinmauern in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mindestens 50 m oder Steinschüttungen mit einer Grundfläche von ca. 50 m² anzulegen. Das Material der Steinschüttungen hat eine Körnung von 100 mm (60 %) und 100 – 200 mm (40 %) zu besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden. Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden. Die Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein. Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sind stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz zu bedecken, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist. Vor der jeweiligen Anlage ist die Fläche auf 50 - 100 cm Tiefe auszukoffern, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier). In unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen ist ein nährstoffarmes Substrat (Flusssand) auszubringen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 - 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttungen). Das Ersatzhabitat muss vor dem Abfangen und Einsetzen der Mauereidechsen vollständig vorläufig hergestellt sein. Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die Umsiedlung der Mauereidechsen ist im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten. Zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen ist das Baufenster durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

3.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraister – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

<i>Aristolochia macrophylla</i> – Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i> – Heckenkirsche
<i>Clematis vitalba</i> – Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricus.</i> – Wilder Wein
<i>Hedera helix</i> – Efeu	<i>Polygonum aubertii</i> – Knöterich
<i>Hydrangea petiolaris</i> – Kletter-Hortensie	<i>Wisteria sinensis</i> – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmenfeld
Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gerns-
heim Hof Gräbenbruch e.V.“,
2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 06.08.2021).

Gernsheim und Wettenberg, den 03.07.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

e-netz Südhessen AG (12.07.2021)
Hessenwasser GmbH & Co. KG (27.07.2021)
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (03.08.2021)
Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaftsbehörde (20.07.2021)
Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim (19.07.2021)
Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) (23.07.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt (03.08.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (21.07.2021)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amprion GmbH (05.07.2021)
Amt für Bodenmanagement Heppenheim (02.08.2021)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (30.06.2021)
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (14.07.2021)
Deutsche Telekom Technik GmbH (21.07.2021)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (16.07.2021)
EWR Netz GmbH (06.07.2021)
Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim (21.07.2021)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (06.07.2021)
Industrie- und Handelskammer Darmstadt (30.06.2021)
KMW AG (22.07.2021)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (04.08.2021)
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau (30.06.2021)
Magistrat der Büchnerstadt Riedstadt (15.07.2021)
PLEdoc GmbH (02.07.2021)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.



VERBODEN IS DE VERBODEN IS DE VERBODEN IS DE

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Frau Julia Gerhard
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Wetter, Deutschland 50
Möhlen, Germany
Gernsheim, Germany
24.02.2021
E-Mail: info@fischer-partnerschaftsgesellschaft.de
www.fischer-partnerschaftsgesellschaft.de
Telefon: +49 (0) 61 51 10 10
Telefax: +49 (0) 61 51 10 11
Telefax: +49 (0) 61 51 10 12

Baufeldplanung: Gernsheim, Golfportanlage Hof Gräbenbruch 2.
Bauabschnitt - 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Gerhard,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG
und ENTEGA Medianet GmbH

1. Im Gebiet der Stadt Gernsheim sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas.
Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten
2. Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die
Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren.
Ihr Ansprechpartner ist Frau Pia Lenger in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151)
701-8169.

Mit freundlichen Grüßen
e-netz Südhessen AG

e-netz Südhessen AG (12.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist damit rechtsverbindlich.

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf
Tel.: +49 (0) 61 51 10 10
Fax: +49 (0) 61 51 10 11

Vorstand
Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
Frankfurt am Main

Signaturen: 06/2015/004
06/2015/004
06/2015/004
06/2015/004
06/2015/004
06/2015/004

TSM TSM TSM TSM TSM TSM



Hessisches Wasserwirtschaftsamt
Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

Name: Jürgen Hennig
Telefon: +49 (0)63 25450-6201
Telefax: +49 (0)63 25450-7000
E-Mail: juergen.hennig@hessenwasser.de
Betreff: Bogen/Gernheim
Datum: 29.06.2021
Uhrzeit: 0:50:10



Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld;
Bebauungsplan „Golfplatzanlage Hof Gräbenbruch“, 2. Bauabschnitt - 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 29.06.2021 haben Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG und den
Wasserverband Hessisches Ried (WHR) um Stellungnahme zu o. g. Betreff

1. Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golf-
platzanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt - 1. Änderung in der Weiteren Schutzzone
(Zone III A) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Allmendfeld der Hessenwasser
GmbH & Co. KG liegt.
2. Außerdem befinden sich in diesem Bereich Rohrleitungsanlagen des WHR, die zu berück-
sichtigen sind.
I. **Betroffenheit „Wasserschutzgebiet“**
3. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse,
Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu
beachten und einzuhalten.

Wir weisen insbesondere auf die „Verordnung zum Schutze des Wasserwerkes Allmend-
feld...“ vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) hin.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende
Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren
wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind

Hessenwasser GmbH & Co. KG (27.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird
entsprochen.**

Zur weiteren Berücksichtigung werden die Hinweise in die Planunterlagen zum Be-
bauungsplan aufgenommen.

- Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

4. Die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise sind mit den aufgeführten Verordnungen, Erlassen, Richtlinien und Vorgaben aus den technischen Regelwerken entsprechend zu ergänzen.
5. Bei der Durchführung der Arbeiten ist Folgendes zu beachten:
 - Bei den Baumaßnahmen ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt.
 - Die jeweils aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind entsprechend zu beachten und einzuhalten (Anlage: „Anforderungen zum ... Stand 01/16“).
6. Zur angedachten Versickerung des Niederschlagswassers teilen wir Folgendes mit:
 - Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Dies kann seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder über Mulden mit belebter Bodenzone erfolgen. Die dauerhafte intakte Begrünung der jeweiligen Versickerungsfläche ist sicherzustellen.
 - Die Dachfläche ist aus nicht auslaugbaren Materialien herzustellen. Unbeschichtete Metallabdeckungen sind unzulässig. Beschichtungen dürfen keine auslaugbaren Schadstoffe enthalten, die das Grundwasser gefährden (z. B. biozidhaltige Beschichtungen). Auch eine rein galvanische Beschichtung (z. B. Verzinkung) ist unzulässig.
 - Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Versickerungsflächen und auf den Flächen, von denen das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, nicht zulässig.
 - Auf den befestigten Flächen dürfen beim Winterdienst keine mineralischen Salze oder andere chemischen Enteisungsmittel eingesetzt werden. Es sind nur abstumpfende Mittel wie z. B. Split, Lava oder Sand zulässig.
 - Die Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau ist einzuholen.

Ansprechpartner für Fragen des Gewässerschutzes ist:

Herr Höning Tel.: 069-25490-6201 Fax: 069-25490-7009

7. II. Betroffenheit „Anlagen der Hessenwasser“

Im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme befindet sich keine Trinkwassertransportleitung der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

Bebauungsplan „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Betroffenheit Wasserverband Hessisches Ried (WHR)

8. Weiterhin antworten wir Ihnen auch als Betriebs- und Geschäftsführer des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR).

Im Bereich der von Ihnen geplanten Maßnahme befinden sich Rohrleitungsanlagen mit Unterflurhydranten einer teilstetigen Beregnungsanlage des WHR.

In den beigefügten Plänen „02.07.21-Übersichtsplan-WHR-Altmeindfeld-Golfportanlage sowie der Detailplan 01“, (Maßstab im Planauszug), haben wir die ungefähre Lage der Leitungen dargestellt und in „grün“ markiert.

9. Bitte beachten Sie, dass die Grundlagenkarte der Bestandsdokumentation des WHR nicht aktuell ist. Etliche Veränderungen im Kataster, wie z. B. Rohrleitungsverlegung, Neubau usw. sind noch nicht oder teilweise ungenau eingetragen.

Die Planauskunft gilt nur für den Bereich der gekennzeichneten Flurstücke und nicht für den Gesamtbereich des Ihrer Anfrage beigefügten Plans. Werden auf anderen als den gekennzeichneten Grundstücken Maßnahmen geplant, ist eine erneute Plananfrage notwendig.

Die Planauskunft gilt nur für Versorgungseinrichtungen des WHR, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss.

Grundsätzlich gilt, dass alle Planangaben unverbindlich und für eine genaue Angabe der Lage nicht ausreichend präzise sind. Die genaue Höhenlage der Leitungen ist nicht bekannt, da sich die Geländehöhen im dortigen Bereich durch Baumaßnahmen seit dem Bau der Leitungen erheblich verändert haben können.

Die genaue Lage, die Überdeckung und der Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen erkunden (z. B. mittels Suchschachtungen). Die Erkundung ist mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchzuführen (OLG Köln, Versicherungsrecht 1987, 513).

Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich auch aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5 und den Unfallverhütungsvorschriften.

Zur Erlangung von Planungssicherheit empfehlen wir, bereits im Planungsstadium die Erkundung der genauen Lage unterirdischer Anlagen vorzunehmen.

Die durch die Planauskunft ausgehändigten Unterlagen sind von Ihnen auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen. Sollte das nicht der Fall sein, müssen Sie rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine aktualisierte Planauskunft einholen.

Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mind. 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mind. 1,0 m auszuführen. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Für die stillgelegten Leitungen gelten keine besonderen Anforderungen an die Kreuzung und Parallelverlegung.

Bebauungsplan „Golfportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Zu 8 bis 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Sinne einer weitergehenden Voranfrage zur Betroffenheit der Anlagen des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR), durch das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt planungsrechtlich vorbereitete Planvorhaben, wurde am 11.08.2021 Herr Felger (Ansprechpartner für die Anlagen der WHR) kontaktiert. Aus dem Telefonat ging hervor, dass es sich bei den Anlagen um Leitungen handelt, die ehemals zur Berieselung der landwirtschaftlichen Flächen und nunmehr zur Bewässerung der Grünflächen des Golfparks genutzt werden. Da diese außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung verlaufen und zudem einen ausreichenden Abstand zum geplanten Bauvorhaben aufweisen, ist eine Betroffenheit der Anlagen grundsätzlich nicht anzunehmen. Um die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, wird dennoch um die fortlaufende Beteiligung der WHR im vollständigen Verlauf des Vorhabens gebeten. Die Ergebnisse des Telefonats werden zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Unter Verweis auf die vorgenannten Schutzanforderungen kommt es bei planmäßiger Umsetzung Ihrer Baumaßnahme zu Zielkonflikten mit dem Leitungsbestand des WHR.

Begründung:

10. Über die Anforderungen hinaus, die für den Schutzstreifen der Leitung gelten, sind alle Baumaßnahmen im Abstand von 10 m zu den Rohrleitungen und Anlagen des WHR anzuzeigen und abzustimmen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch durch die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen, Rammarbeiten etc. zu einer Schädigung der Anlagen des WHR kommen kann.

Sofern die gekennzeichneten Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, ist dies anzuzeigen. In diesem Fall wird der vorhandene Unterflurhydrant zurückgebaut.

Die Sicherung und/oder um Verlegung von Leitungen erfordert unsererseits einen Vorlauf von 6 Monaten ab Zeitpunkt der Kostenklärung.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, bitten wir Sie, uns im weiteren Verlauf des Projektes zu beteiligen. Zur genauen Abstimmung muss ein vor-Ort-Termin **zwingend** vereinbart werden.

Ihre Ansprechpartner für die Anlagen des WHR sind:

Herr Felger mobil: 0160 / 7461941

und

Herr Rippin Tel.: 069 / 25490-7413 mobil: 0160 / 90506498

11. Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“, die sowohl für die Hessenwasser GmbH & Co. KG als auch für den WHR gilt, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Hessenwasser GmbH & Co. KG



Dr. Meike Beier



Jürgen Hönig

Anlagen: - Anforderungen zum WHR, Stand 01/16
- 2 Pläne WHR
- Anweisung
- Datenschutzhinweise



Anlage 1 zur Stellungnahme Hessenwasser GmbH & Co. KG

Bebauungsplan „Golfportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau (Kreishaus) Kreisverwaltung, Untere

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettberg



Regionalentwicklung und
Mobilität
Regionalentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Umwelt
Besuchsanschrift
Wilhelm-Sepp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer
Nr. 542
Auskunft
Frau Huthner
Telefon
+49 6152 989-547
Fax
+49 6152 989-611
E-Mail
regio@kreisgg.de
Aktenzeichen
IV/1.1.14
Datum
03.08.2021

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
Bebauungsplan „Golfportanlage Hof Gräbenbruch“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt als Anlage bei.

Die **Bauaufsicht** des Kreises Groß-Gerau nimmt zu dem in Aufstellung o. g. wie folgt Stellung:

1. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch bitten wir folgenden Hinweis aufzunehmen. Es ist zu prüfen, ob die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes mit dem im Bebauungsplan „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ rechtskräftig ab 31.10.1996 ausgeschriebenen Mischgebiet vereinbar sind.
2. Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Gegen das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e. V.“ (2. Bauabschnitt) in der Gemarkung Allmendfeld bestehen seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** folgende Bedenken:

Postanschrift Wilhelm-Sepp-Str. 4 64521 Groß-Gerau Bushaltestellen: Landratsamt „Hofenfeld“ und „Kreishaus“	Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr Mittwoch 14.00 Uhr – 18.00 Uhr and Termine nach Vereinbarung	Bankverbindung: Kreissparkasse Groß-Gerau IBAN: 0567 5085 2553 0000 0000 18 BIC: HELADEF 3300 www.kreisgg.de	(1/5)
---	--	--	-------

Bebauungsplan „Golfportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (03.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Bauaufsicht

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ von 1996 setzt im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt, Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie weiter östlich, in deutlicher Entfernung zum Plangebiet der 1. Änderung, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Die geplante Ausweisung von Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfportanlage“, im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen, einschließlich der östlich gelegenen Mischgebiete, schafft daher keine neuen immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten, sondern greift die im näheren Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen auf. Da darüber hinaus im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich des bestehenden und zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrswegs nicht über ein für den Bereich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz

Zu 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Eingriffsregelung:

3. Die Unterlagen, die zur Prüfung der 1. Änderung des zweiten Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e. V.“ eingereicht wurden, sind unvollständig und daher nicht prüffähig.

Durch die vorgesehene Errichtung eines Greenkeeper-Stützpunktes mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m² entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Anhand der Bestandskarte zum Umweltbericht mit Stand vom 30.04.2021 wird ersichtlich, dass mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zwischen 40 und 50 Prozent des vorhandenen Feldgehölzbestandes überplant würde. Der Eingriff ist überdies mit der zu erwartenden Kulissenwirkung nicht als unerheblich anzusehen, da die ökologische Funktion des verbleibenden Feldgehölzes beeinträchtigt würde.

4. Nachgereicht werden muss der letzte rechtskräftige Bestandsplan, sodass die textlichen Festsetzungen zur Prüfung der Eingriffswirkung nachvollzogen werden können. Das Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Beschreibung über die geplanten Baulichkeiten.

Artenschutz:

5. Aufgrund des noch fehlenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist eine abschließende, fachliche Stellungnahme nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass unserer Behörde das Ergebnis des Beitrags zur Prüfung vorzulegen ist.

6. Pauschale Vorgaben und Hinweise zum besonderen Artenschutz, wie unter Nr. 3.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführt, sind nicht ausreichend. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchung kann sich zur rechtssicheren Berücksichtigung und Abarbeitung des Artenschutzes die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Vorschriften zum Artenschutz nach den §§ 44 ff. BNatSchG in jedem Fall berücksichtigt werden müssen. Der Artenschutz ist grundsätzlich nicht der Abwägung zugänglich, so dass bei Nichtbeachtung die Planungssicherheit des Bebauungsplanes in Frage stehen könnte.

7. Wir begrüßen die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu Lichtimmissionen, um nachteilige Effekte für nachtaktive Tiere zu minimieren. Wir empfehlen, die Festsetzung um die nachstehenden technischen Details zu ergänzen bzw. anzupassen:

- Beleuchtung ausschließlich von Bereichen, bei welchen eine begründete Notwendigkeit besteht
- niedrige Lichtpunkthöhen von max. 4 m
- Beleuchtungsstärke gemäß DIN-EN 13201, Lichtstärkeklasse G6
- Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten (Schutzklasse IP5)
- bernsteinfarbenes Licht mit geringem Blauanteil, 1.700 bis max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die tatsächlichen Anforderungen
- Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen. Upward-Light-Ratio ULR: 0 %

8. Die textlichen Festsetzungen sollten um eine Aussage zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ergänzt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B.

Unter Naturschutzbehörde

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wurde zum Entwurf im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Insgesamt werden ca. 40 % des im Plangebiet bestehenden Feldgehölzes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt" bauplanungsrechtlich überplant. Der überwiegende Teil der vorhandenen Feldgehölze wird durch den Bebauungsplan jedoch zum Erhalt festgesetzt. Da darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weitere Gehölze landschaftsbildprägend wirken, sind bei der Umsetzung der Planungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Zu 4: Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.

Alle rechtskräftigen Bebauungspläne der Schöffersstadt Gernsheim stehen online im Internet unter der Adresse www.gernsheim.de/bauen-wohnen/bebauungsplaene/ zur Verfügung.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweise in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese entsprechen im Wesentlichen den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Rankitterbegründungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht [Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012]“ bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen (<http://www.vogelfreundliches-bauen.de/glas-licht-2012.pdf>)

9. Bereits in der Ursprungsplanung des 2. Bauabschnitts festgesetzte artenschutzrechtliche Festsetzungen sind zu übernehmen.

Wir bitten um Berücksichtigung der Stellungnahme.

Zu dem o. g. Bebauungsplan ergeht seitens der **Untere Wasserbehörde** folgende Stellungnahme:

10. Risikogebiet:
Das Baugebiet liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Der Träger der Bauleitplanung hat daher die in § 78 b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Errichtung von Wohnräumen, insbesondere Schlafräumen, in Kellergeschossen auszuschließen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.
11. Niederschlagswasserbeseitigung:
Zu den textlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass unbeschadet des gesetzlichen Verwertungsgebots für die Versickerung von Niederschlagswasser eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG besteht. Da sich in der östlichen Randzone der Golfportanlage eine Brunnenanlage befindet, ist zusätzlich die Hessenwasser GmbH & Co. KG als deren Betreiber an den geplanten Bauvorhaben zu beteiligen.
12. Abwasserbeseitigung:
Aus den Unterlagen geht hervor, dass u. a. die Errichtung eines Waschplatzes für die Reinigung technischer Geräte und Maschinen vorgesehen ist. Wir bitten um eine genaue Angabe von dessen Lage und Oberflächenbeschaffenheit. Zudem ist anzugeben, ob bei den Reinigungsvorgängen mineralöhlhaltiges Abwasser anfällt und der Waschplatz an eine Abscheideranlage angeschlossen ist.
13. Starkregenvorsorge:
Der Kreis Groß-Gerau hat im Jahr 2020 den Klimanotstand ausgerufen, damit sollten auch Konzepte zur Klimaanpassung wie z.B. "Schwammstadt" in die Planung mit einbezogen werden. Dazu gehören insbesondere das Einplanen von Multifunktionalen öffentlichen Grün- und Gartenfläche zur Zwischenspeicherung zur Überflutungsvorsorge im Starkregenfall. Das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen sollte dezentral oder zentral forciert werden.

14. Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise:

Forderungen

- 1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

(3/5)

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach erneuter Prüfung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt, von 2003 beinhaltet dieser keine entsprechenden Festsetzungen. Jedoch wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich bei diesen jedoch um konkrete Handlungsvorgaben handelt, besteht im abschließenden Katalog des § 9 BauGB, hinsichtlich der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen, keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Untere Wasserbehörde

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern sie für die konkrete Planung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorliegende Planung bereitet bauplanungsrechtlich weder Wohnraum noch eine Unterkellerung der Halle vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits zum Vorentwurf in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hessenwasser GmbH & Co. KG wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in der Stellungnahme vom 27.07.2021 ergänzende Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 sowie Hinweise zu einer nördlich der Golfparkallee gelegenen Rohrleitungsanlage mit Unterflurhydranten einer teilortsfesten Beregnungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen beziehungsweise ergänzt.

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Auf die Einhaltung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

15. Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohmetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.

- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. In die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan wurde jedoch ein ergänzendes Kapitel zur Beschreibung des Vorhabens aufgenommen, indem auch auf die Ausgestaltung des geplanten Waschplatzes eingegangen wird.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Weiterhin ist geplant das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen sowie ggf. ergänzend über den nördlich des Plangebietes, innerhalb des in der Golfsportanlage gelegenen und bereits gegenwärtig als Vorfluter genutzten Teich zu entwässern. Die Menge und Schädlichkeit des Abwassers werden hierbei nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten.

Zu 14 und 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es wird ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

16. Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als Iif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Both)

Anlage

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Bitte wird entsprochen.

(5/5)

DER LANDRAT
DES LANDKREISES
DARMSTADT-DIEBURG

Der Kreisrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64521 Darmstadt
Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
Regionidentifizierung und Mobilität
Wilhelm-Seipp-Str. 4

64521 Groß-Gerau

Im Zeichen Schreiben vom
02.07.2021/IV/1.1 Ju

Mein Zeichen
411.3-10B

 Region
der Zukunft
Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Natur-, Gewässer- und Bodenschutz,
Ländlicher Raum,
Landwirtschaftsbeholdung
Stadthaus Darmstadt
Friedenstraße 207
Raum 1007
115
Frau Kiesel
Telefon 06151 887-2100
Fax 06151 887-2093
E-Mail info@landkreis-darmstadt-dieburg.de
Internet <http://www.landkreis-darmstadt-dieburg.de>
Service-Net 115 (online Vorwahl)

Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“,
2. Bauabschnitt – 1. Änderung
Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft – Feldflur werden zu den vorgelegten Planungsunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.
Ein wesentliches Element der Planung, die Festsetzungen zum Ausgleich, wurde in den Planungsunterlagen nicht dargestellt (§ 1a Abs. 3 BauGB).
Die Eingriffs- / Ausgleichsplanung soll zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt werden.
- Die Kompensation ist aus unserer Sicht möglichst auf dem Golfplatz oder über die Abbuchung von einem Okokonto vorzunehmen. Sofern landwirtschaftlich genutzte Flächen für den Ausgleich vorgesehen sind, sehen wir eine frühzeitige Beteiligung des Ortslandwirts sowie des Bewirtschafters der Fläche als erforderlich an.
- Im Regionalplan Südhessen 2010 wird der Golfplatz als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Wir regen an, dass im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Südhessen über die „Flächentauschklausel“ eine Umwidmung für das Vorranggebiet Landwirtschaft vorgenommen wird, da durch die Nutzung als Golfplatz hier die landwirtschaftliche Bodennutzung keinen Vorrang mehr hat.
- Wir bitten um Mitteilung der Abwägungen / Beschlüsse.
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gsc Kiesel

Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaftsbehörde (20.07.2021)

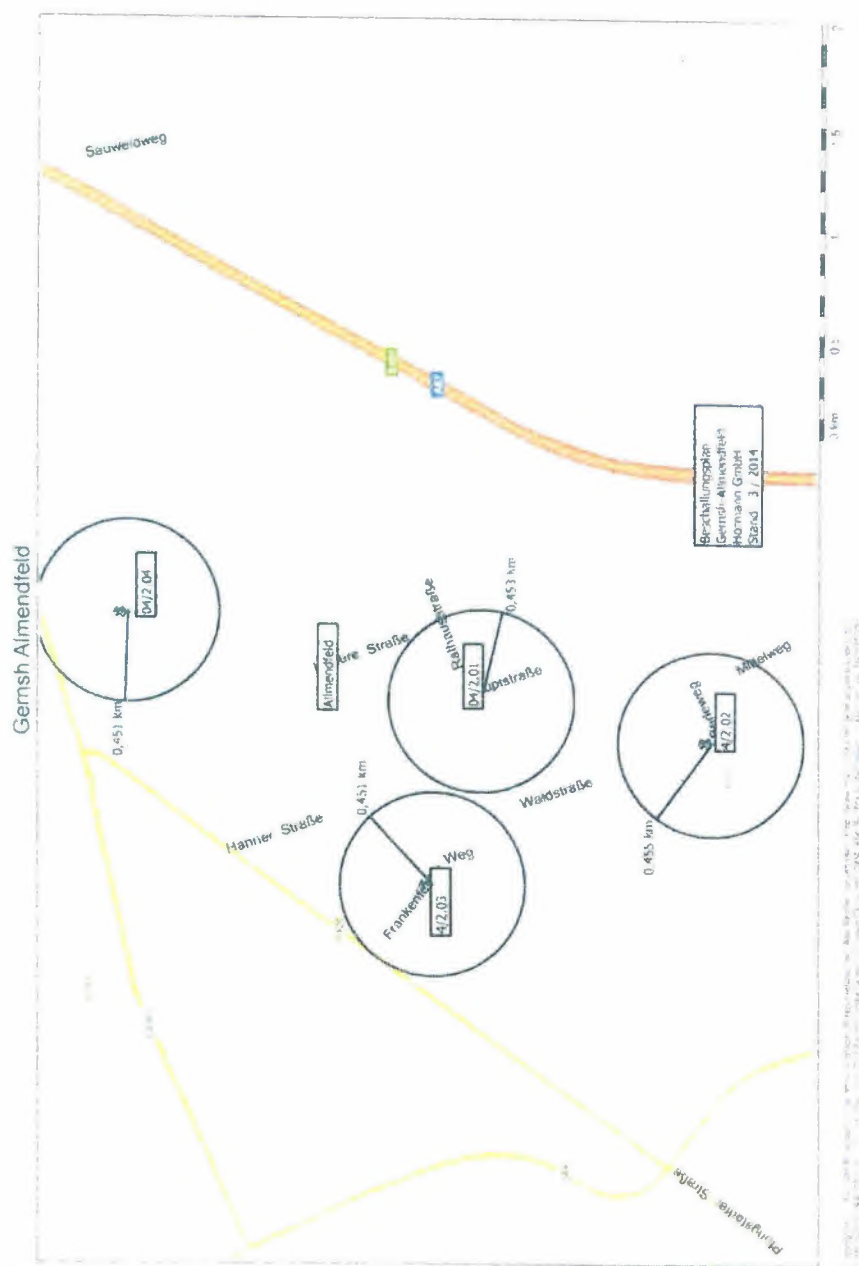
Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Bitte wird entsprochen.



Bebauungsplan „Golfportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Anlage 1 zur Stellungnahme Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaftsbehörde

Von: Jürgen Petendra <juergen.petendra@gernsheim.de>
Gesendet: Montag, 19. Juli 2021 07:39
An: Julia Böttger
Betreff: Bebauungsplan "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt – 1. Änderung; Offenlage

Sehr geehrte Frau Böttger,

anbei die Stellungnahme meines Kollegen, Patrick Schumann, Leitung Tiefbauverwaltung der Schöfferstadt Gernsheim zu im Betreff genannten Bauleitplanverfahren:

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Bebauungsplan "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nach Sichtung der Unterlagen ist nicht ersichtlich wie die Trinkwasserzuführung und die Abwasserleitung erfolgen soll. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen die Technischen Betriebe davon aus, dass die Anlagen der Trinkwasserhausinstallation sowie die Grundstücksentwässerungsanlagen auf Veranlassung des Golfplatzbetreibers erweitert werden können.
2. Im Rahmen der Detailplanungen ist festzustellen, ob z. B. ein Ölabscheider auf Kosten des Golfplatzbetreibers vor Anschluss an das Kanalnetz vorzuschalten ist.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Patrick Schumann



Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
Bauamt
Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim (19.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Vorhabenträgers wird bestätigt, dass die Kosten für die Verlegung bzw. den Ausbau der Leitungen (Abwasser, Wasser und Strom) vom Hotel bis zum geplanten Greenkeeper-Stützpunktes vollständig durch die Bauherrschaft übernommen werden. Die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Freitag, 23. Juli 2021 11:43
An: Julia Gerhard
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld, Bebauungsplan "Golfsportanlage Hof Gräbenbruch", 2. Bauabschnitt - 1. Änderung

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
Bebauungsplan „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch“, 2. Bauabschnitt - 1. Änderung
Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes

Sehr geehrte Frau Gerhard,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Nach Durchsicht der Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (OPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt. Bezüglich möchten wir uns hier auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 und zusätzlich auf den Regionalplan Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 "Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung insbesondere durch den Umweltverbund (OPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Ausstattung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden."
2. Grundsätzlich sehen wir die Anbindung des Gebietes mit der Bushaltestelle "Bruchackerhof" als gegeben. Anregungen möchten wir für eine bessere Anbindung, eine gemeinsame Prüfung mit der LNVG-GG, ob der Golfclub mit einer Haltestelle in das System des Anrufsammeltaxis für den Ortsteil Allmendfeld eingebunden werden kann.

Wir bitten unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und wünschen viel Erfolg für die Umsetzung der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

A. Markus Mendelzik
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Geschäftsbereich Verkehr und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) (23.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes für die Sicherung des laufenden Betriebes der Golfanlage sowie dem Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze. Dabei wird durch das Bauvorhaben kein höheres Besucher- bzw. Mitarbeiteraufkommen generiert. Demnach besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt 64276 Darmstadt

Schöfferstadt Gernsheim
der Magistrat
Postfach 1262
64574 Gernsheim

Unser Zeichen: RPDA - Dez III 31.2-61 d 02.07/18-2021/1
Dokument-Nr. 2021/921365
An: Schöfferstadt Gernsheim
Ihre Nachricht vom: 06.08.2021
Ansprachenrhet: Barbara Heß
Zimmernummer: 5106
Telefon/Fax: 06151 12 6930/-49611, 06151 12 6930
E-Mail: barbara.heß@rpda.hessen.de
Datum: 7. August 2021

**Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmenfeld,
Bebauungsplanentwurf "Golfplatzanlage Hof Gräbenbruch",
2. Bauabschnitt - 1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Mit der vorgelegten Planung sollen im Bereich des Golfresorts Gernsheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Greenkeeper Stützpunkt geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst u.a. die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte und einen Waschplatz für technische Geräte und Maschinen. Auch sind Lager und Abstellflächen geplant.
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 0,35 ha.
Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzüge“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.
- Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanenscher Sicht keine Bedenken. Die vorgesehene Maßnahme ist in Ihrer Größenordnung von weniger als 1 ha als nicht raumbedeutsam anzusehen.
- Ich weise jedoch darauf hin, dass nach Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Nach Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentli-

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmshaus 1-3, Wilhelmshaus
64269 Darmstadt

Sprechzeiten:
Mo – Do: 8.00 bis 16.30 Uhr
Freitag: 8.00 bis 15.00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 0-47 (allgemein)

Erkundungsstelle:
Luisenplatz 1
64269 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Bahnhof Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt (03.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Flächen, der geplanten Errichtung eines der bestehenden Nutzung dienenden Greenkeeper-Stützpunktes mit einer maximalen Grundfläche von lediglich 1.000 m² und der allgemein geringfügigen Größe des Plangebietes kann ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führt. Darüber hinaus wird der Ausgleich auf Flächen innerhalb des Golfparks (Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, Flurstück 10/6 tlw.) umgesetzt. Naturräumlich liegt die Ausgleichfläche für den natur- und artenschutzrechtlichen Eingriff nach Klausing (1988) in der Untereinheit 225.5 Riedhäuser Feld (Haupteinheit 22 Nördliches Oberrheintiefland) und damit im gleichem Naturraum wie das Plangebiet. Die weiteren Einzelheiten zur Eingriffs- und Ausgleichplanung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

chen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* zugeordnet werden –vgl. auch Beschluss der Regionalversammlung vom 01. März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1).

Der beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug ist deshalb im gleichen Naturraum zu kompensieren, die vorgesehene Kompensationsfläche konkret zu benennen und die vorgesehenen Maßnahmen zu beschreiben. Die festgelegten Kompensationsflächen werden im Raumordnungskataster der Oberen Landesplanungsbehörde gewahrt und bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Regionalplanfortschreibung übernommen.

4. Aus Sicht der im Dezernat V 51.1 zu wahrenen Belange **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Plangebiet umfasst ca. 0,35 ha innerhalb des Golfresorts. Betroffen sind dabei die Flurstücke 10/1 und teilweise 10/3 in Flur 14, derzeit wird es vorwiegend als Lagerfläche (Grünschnitt, Sand etc.) genutzt. Zudem befindet es sich im rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“ 2. Bauabschnitt von 2003.

Im RPS 2010 ist die rd. 0,35 ha umfassende Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ mit überlagerter „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim stellt den Bereich als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Golfplatz dar.

5. Die Antragsunterlagen enthalten bisher keine näheren Angaben zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen. Für die weitere Planung wird angeregt, den naturschutzfachlichen Ausgleich zu prüfen und möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen werden begrüßt.
6. Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** werden gegen die vorliegende Planung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, sofern diese zu keiner indirekten Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen durch Kompensationsmaßnahmen führt.
7. Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
- Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Es bestehen Nachforderungen. Folgende Hinweise bitte ich aufzunehmen.

Bebauungsplan „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Zu 4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

Zu 6: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Abteilung Umwelt

Zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

8. 1. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet

Die in der Begründung erwähnte Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Almendfeld bitte ich als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

9. 2. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

10. 3. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrisssschäden

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0,5-1 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrisssschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

11. 4. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungs-

Grundwasser (Grundwasserschutz / Wasserversorgung)

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde bereits entsprochen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits als Hinweise in den Bebauungsplan sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, andernfalls werden sie ergänzt.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits als Hinweise und Kennzeichnung in den Bebauungsplan sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, andernfalls werden sie ergänzt.

Den Anregungen wird damit im Wesentlichen entsprochen. Da ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten ist, da weder Tiefgaragen, Unterkellerungen noch Unterführungen vorgesehen sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, wird auf die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung jedoch verzichtet. Zumal die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich auch keinen Wohnraum vorbereitet. Daher besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in den Bebauungsplan sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

plans 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. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

12. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau -Untere Wasserbehörde- zuständig.

Bodenschutz

13. Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

14. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Entwurf, Stand 10.06.2021) zum Bebauungsplan „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch, 2. Bauabschnitt, 1. Änd.“ hinreichend betrachtet.

Eingriffsbewertung:

Bei Durchführung der Planung werden ca. 1.000 m² der derzeit als Lagerfläche genutzten Bereiche überbaut. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet worden und können teilweise bereits als anthropogen überprägt bezeichnet werden (vorh. Schotterung, ggf. vorhandene Bodenverdichtungen durch Nutzung als Lagerfläche). Durch die Umsetzung der Planung werden Böden in einem relativ geringen Umfang versiegelt. Da die Größe der versiegelbaren Fläche stark begrenzt ist, sind die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering anzunehmen.

15. Immissionsschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Angaben im Umweltbericht zum Immissionsschutz sind ausreichend.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Zu 13 und 14: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Zu 15: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

16. Aus Sicht des Fachdezernats Oberflächengewässer werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

17. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

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.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

18. Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

19. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

20. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

21. Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** zur Abgabe einer Stellungnahme ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Oberflächengewässer

Zu 16: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Zu 17 und 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

22. 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: kmrd@rpd.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [https://www.rpd.hessen.de/personal/ausgangspunkte](#)

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat im Rahmen der Stellungnahme vom 21.07.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Daher werden diesbezüglich entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Kampfmittelräumdienst Darmstadt 64295 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

118 KMRD St. 06/05
G 2502-2021
Büro: 06 92 06 12 00
Telefon: 06 92 06 12 01
Telefax: 06 92 06 12 02
E-Mail: krmr@krmr.hessen.de
Internet: www.krmr.hessen.de

Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld, "Golfportanlage Hof Gräbenbruch"

Bauleitplanung;
Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt - 1. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(21.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Begründung

Bebauungsplan

„Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“,
2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 21.07.2023

Projektnummer: 20-2322

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Beschreibung des Vorhabens	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
4. Inhalt und Festsetzungen	8
4.1 Private Grünflächen	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare GGrundstücksfläche	10
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	10
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
5.1 Dachgestaltung	11
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	11
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	12
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	12
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
7.1 Überschwemmungsgebiet	13
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	13
7.3 Abwasserbeseitigung	16
7.4 Abflussregelung	17
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
9. Kampfmittel	18
10. Immissionsschutz	19
11. Denkmalschutz	19
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
13. Hinweise und sonstige Infrastruktur	20
14. Bodenordnung	21
15. Flächenbilanz	21

16. Anlagen und Gutachten	21
---------------------------------	----

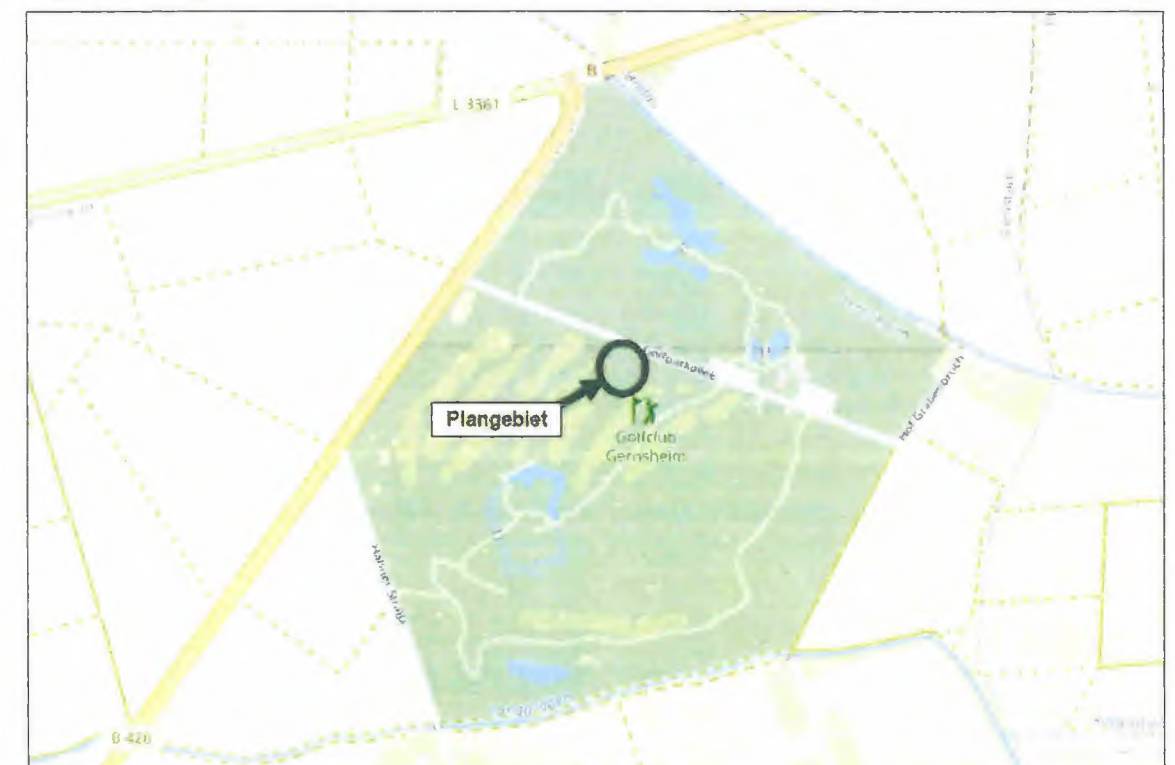
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Nördlich der Ortslage des Stadtteils Allmendfeld ist im Bereich des Golfresorts Gernsheim die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes vorgesehen, der nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008 bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig und insofern auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräume, mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen geplant.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zudem faunistische Erhebungen der planungsrelevanten Tierartengruppen durchgeführt.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, die Flurstücke 10/1 teilweise und 10/3 teilweise und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,35 ha (3.450 m²). Das Plangebiet umfasst überwiegend Lagerflächen und Feldgehölze sowie im Westen Flächen mit Vielschnittrasen und angrenzend zur Golfparkallee geschotterte Stellplatzflächen mit Laubbaumreihen.

Blickrichtung Südwest



Blickrichtung Nordwest



Eigene Aufnahmen (08/2020)

1.3 Regionalplanung

Im **Regionalplan Südhessen 2010** ist der Bereich des Plangebietes als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Flächen, der geplanten Errichtung eines der bestehenden Nutzung dienenden Greenkeeper-Stützpunktes mit einer maximalen Grundfläche von lediglich 1.000 m² und der allgemein geringfügigen Größe des Plangebietes, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden kann.

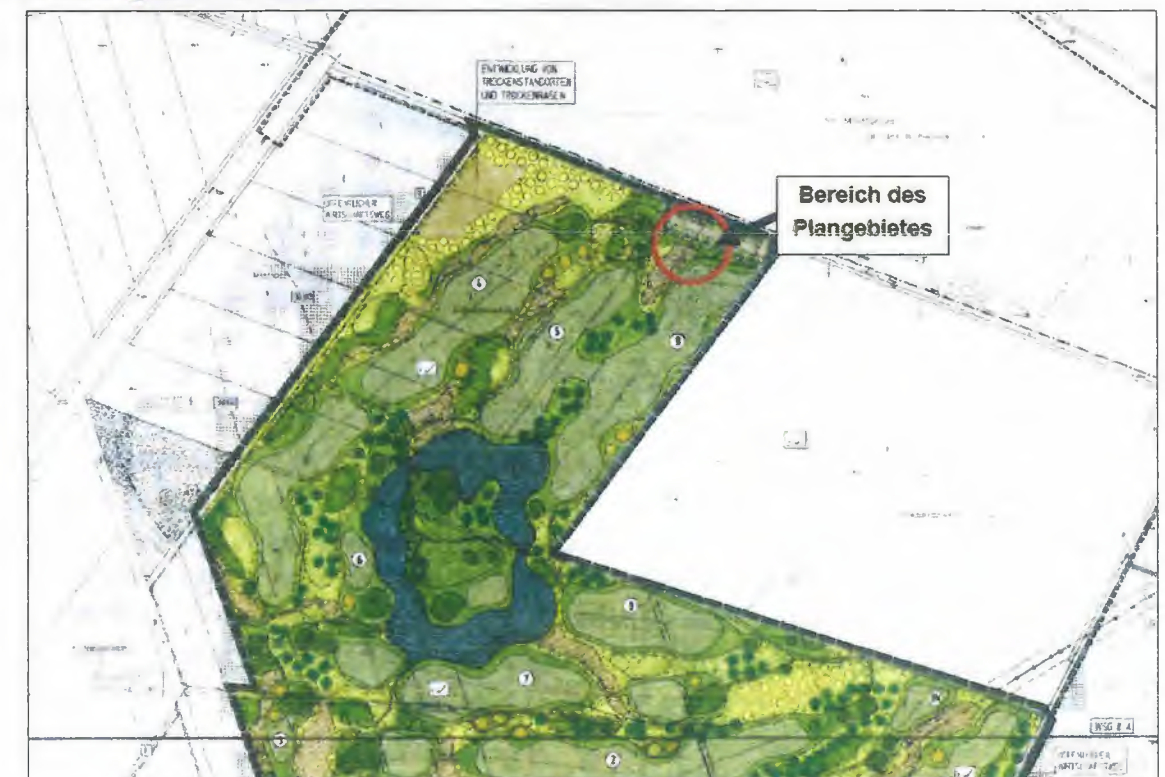
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003**, der im Umfeld des Plangebietes überwiegend Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB einschließlich Markierungen zu den spezifischen Biotop- und Nutzungstypen sowie Entwicklungszielen festsetzt.

Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den definierten Maßnahmen Neuanlage von Wiesenflächen (extensiv genutzt, zweimalige Mahd im Jahr, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)), Neuanlage von Laubbäumen und Laubsträuchern und Neuanlage von Feuchtwiesen (extensiv genutzt, die Flächen bleiben sich selbst überlassen, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)) fest. Überlagernd wird im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,00 m festgesetzt. Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen, angrenzend zur nördlich des Plangebietes gelegenen Straße Golfparkallee, Flächen für Nebenanlagen, hier „Stellplätze und private Verkehrsfläche“ fest

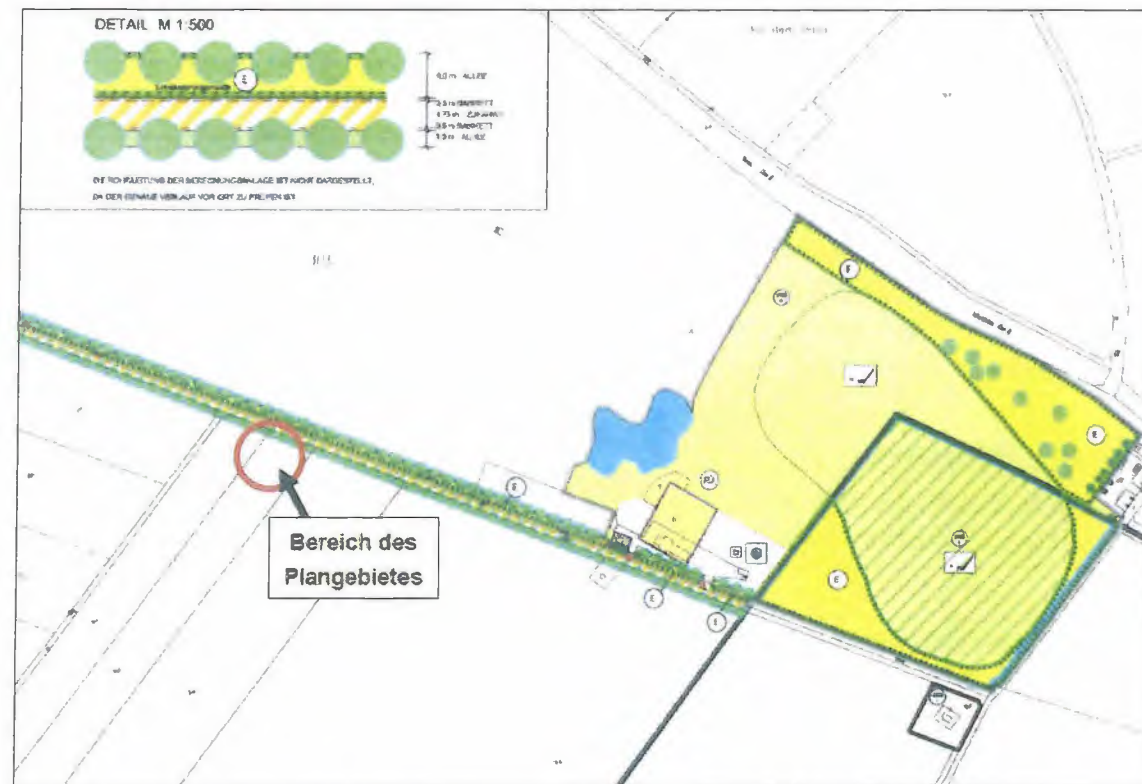
Bebauungsplan von 2003



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008**, der in diesem Bereich den Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 überlagert und im Umfeld des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und Zufahrt Golfplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ sowie Pflanzung von solitären standortheimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m zum Dammfuß (Modau) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

Bebauungsplan von 2008



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird jedoch keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan dient vielmehr der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Greenkeeper-Stützpunktes in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich, sodass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft besteht. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen mit den Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen sowie zum Ausschluss der Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regeilverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2020 Bekanntmachung: 30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	05.07.2021 – 06.08.2021 Bekanntmachung: 30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 29.06.2021 Frist 06.08.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ – _____ Bekanntmachung: _____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen in Ried-Information als amtliches Bekanntmachungsorgan der Schöfferstadt Gernsheim.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräume, mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m² und einer Firsthöhe von 7,50 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen geplant. Zum geplanten Waschplatz kann ausgeführt werden, dass dieser der Reinigung der Rasenmäher von Gras- sowie Staubresten mittels Druckluft und Wasser dient. Der Waschplatz wird in der Regel wasserundurchlässig mit einem Ablauf, der an einem kleinen Koaleszenzabscheider angeschlossen ist, angelegt. Die Einzelheiten einschließlich der wasserrechtlichen Vorgaben durch die Lage in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich östlich der Bundesstraße B 426 sowie nördlich abgesetzt von der Ortslage des Stadtteils Allmendfeld. Über die Bundesstraße können sowohl die umliegenden überörtlichen Verkehrswege als auch die nächstgelegenen Stadtteile der Schöffersstadt Gernsheim sowie der Stadtteile der umliegenden Städte erreicht werden. Insbesondere auch über die weiter östlich des Plangebietes gelegene Bundesautobahn BAB 67 kann eine überörtliche **Anbindung** erfolgen. Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die nördlich des Plangebietes angrenzende Straße Golfparkallee. Weitergehende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2003 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB **Private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ fest. Entsprechend der geplanten Nutzung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ der Errichtung und dem Betrieb eines Greenkeeper-Stützpunktes dienen. Zulässig ist eine Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräumen. Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen, z.B. für Sand und Schnittgut, zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind. Sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einer zweckentsprechenden Nutzung der Golfsportanlage dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden vorliegend die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als absolutes Höchstmaß sowie zur Begrenzung der Höhenentwicklung die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter fest. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung und umfasst mit einer Grundfläche von GR = 1.000 m² den Umfang des geplanten Greenkeeper-Stützpunktes mit der vorgesehenen Bebauung.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung auf den privaten Grünflächen in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von OK_{Geb.} = 7,50 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für den Bereich des geplanten Greenkeeper-Stützpunktes.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen diesbezüglich klarstellende Regelungen zur zulässigen Anordnung von Stellplätzen mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist und dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Leuchten, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Feldgehölze Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. So sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 35° zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen zur Gestaltung des Straßen- und Landschaftsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelart Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen; die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitats für die Mauereidechse wird über vertragliche Regelungen gesichert.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Das Plangebiet liegt jedoch im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheines gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Untere Wasserbehörde, wird in der Stellungnahme vom 03.08.2021 darauf hingewiesen, dass der Träger der Bauleitplanung die in § 78b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen hat. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in entsprechenden Risikogebieten gemäß § 78c Abs. 2 WHG vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen verboten ist.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht in begrenzten Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplante Errichtung eines Greenkeeper-Stützpunktes. Seitens des Vorhabenträgers wird bestätigt, dass die Kosten für die Verlegung bzw. den Ausbau der Leitungen (Abwasser, Wasser und Strom) vom Hotel bis zum geplanten Greenkeeper-Stützpunktes vollständig durch die Bauherrschaft übernommen werden.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 03.08.2021 darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen ist. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschluss) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplanten und im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 für die Wasserwerke Allmendfeld der Wasserbeschaffungsgesellschaft Hessenwasser (festgesetzt am 04.10.1972: StAnz. 45/72, S. 1901). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus, aber speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die folgende Dokumente heranzuziehen: Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37 - 43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020 sowie DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

Des Weiteren wird seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass bei den Baumaßnahmen keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt. Hierfür sind die „Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Greenkeeper-Stützpunktes und somit auch eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und zum Ausschluss der Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Zudem wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen, Rangier- und Bewegungsflächen sowie Lagerplätzen mit Verbundpflaster zulässig ist, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht oder in sonstiger Form gesammelt und verwertet wird. Hierdurch soll ein Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf dem privaten Grundstück und somit auch zur hydraulischen Entlastung des Abwassersystems geschaffen werden.

Bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung. Die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu erteilen.

Seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG wird in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder über Mulden mit belebter Bodenzone versickert werden kann. Die dauerhafte intakte Begrünung der jeweiligen Versickerungsfläche ist sicherzustellen. Dachflächen sind aus nicht auslaugbaren Materialien herzustellen. Unbeschichtete Metallabdeckungen sind unzulässig. Beschichtungen dürfen keine auslaugbaren Schadstoffe enthalten, die das Grundwasser gefährden (z. B. biozidhaltige Beschichtungen). Auch eine rein galvanische Beschichtung (z. B. Verzinkung) ist unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Versickerungsflächen und auf den Flächen, von denen das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, nicht zulässig. Auf den befestigten Flächen dürfen beim Winterdienst keine mineralischen Salze oder andere chemischen Enteisungsmittel eingesetzt werden. Es sind nur abstumpfende Mittel wie z. B. Split, Lava oder Sand zulässig.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Grundsätzlich ist hier mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal Tiefgaragen, Unterkellerungen oder Unterführungen nicht vorgesehen sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Seitens des Vorhabenträgers wird bestätigt, dass die Kosten für die Verlegung bzw. den Ausbau der Leitungen (Abwasser, Wasser und Strom) vom Hotel bis zum geplanten Greenkeeper-Stützpunktes vollständig durch die Bauherrschaft übernommen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist grundsätzlich möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Weiterhin ist geplant das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen sowie ggf. ergänzend über den nördlich des Plangebietes, innerhalb des in der Golfsportanlage gelegenen und bereits gegenwärtig als Vorfluter genutzten Teiches zu entwässern. Die Menge und Schädlichkeit des Abwassers werden hierbei nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten. Die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der geplanten Nutzung kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren wird auf die unter dem Kapitel 7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz angeführten Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser verwiesen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt durch Ableitung des anfallenden Schmutzwasser in den bestehenden Abwasserkanal und durch eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen sowie ggf. ergänzend durch die Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser über den nördlich des Plangebietes, innerhalb des in der Golfsportanlage gelegenen und bereits gegenwärtig als Vorfluter genutzten Teiches.

7.4 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung darüber hinaus keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und zum Ausschluss der Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden. Der durch den Bebauungsplan ermöglichten und über den Bestand hinausgehenden zusätzlichen Versiegelung werden in der planerischen Abwägung zudem die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen gegenübergestellt.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Alttablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung von Privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich des bestehendem und zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrswegs nicht über für den Bereich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 06.07.2021 darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der e-netz Süd Hessen AG wird in der Stellungnahme vom 12.07.2021 darauf hingewiesen, dass für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen, die e-netz Süd Hessen AG, Regionalstelle Darmstadt über die Ausführungsplanung zu informieren ist.

Seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG wird in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass sich nördlich der Golfparkallee **Rohrleitungsanlagen** mit Unterflurhydranten einer teilortsfesten Beregnungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) befinden. Die genaue Lage, die Überdeckung und der Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen erkunden. Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mind. 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mindestens 1,0 m auszuführen. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Über die Anforderungen hinaus, die für den Schutzstreifen der Leitung gelten, sind alle Baumaßnahmen im **Abstand von 10 m zu den Rohrleitungen** und Anlagen des WHR anzuzeigen und abzustimmen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch durch die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen, Rammarbeiten etc. zu einer Schädigung der Anlagen des WHR kommen kann. Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, wird darum gebeten die WHR im weiteren Verlauf des Projektes zu beteiligen. Zur genauen Abstimmung muss ein vor-Ort-Termin zwingend vereinbart werden. Das Dokument „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ ist zu beachten.

Im Sinne einer weitergehenden Voranfrage der Betroffenheit der Anlagen des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR), durch das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt, planungsrechtlich vorbereitete Planvorhaben, wurde am 11.08.2021 Herr Felger (Ansprechpartner für die Anlagen der WHR) kontaktiert. Aus dem Telefonat ging hervor, dass es sich bei den Anlagen um Leitungen handelt, die ehemals zur Berieselung der landwirtschaftlichen Flächen und nunmehr zur Bewässerung der Grünflächen des Golfparks genutzt werden. Da diese außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung verlaufen und zudem einen ausreichenden Abstand zum geplanten Bauvorhaben aufweisen, ist eine Betroffenheit der Anlagen grundsätzlich nicht anzunehmen. Um die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, wird dennoch um die fortlaufende Beteiligung der WHR im vollständigen Verlauf des Vorhabens gebeten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 03.08.2021 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3.450 m²
Private Grünfläche	3.450 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.07.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 19.07.2023

Planstand: 21.07.2023

Projektnummer: 20-2322

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS
Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan

„Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräben- bruch e.V.“ 2. BA – 1. Änderung

Schöffenstadt Gernsheim Stadtteil Allmendfeld



Juli 2023

Auftraggeber: Schöffstadt Gernsheim

Auftragnehmer: Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Bearbeiter: Plan Ö GmbH
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
office@plan-oe.de
Geschäftsführer: Dr. René Kristen
Amtsgericht Gießen HRB 11004

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
Lucia Gomes (M.Sc. Biologie)
Pauline Rathmann (M.Sc. Biologie)

Biebertal, 19.07.2023

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung.....	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	6
1.3 Methodik.....	9
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens.....	10
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	10
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren	10
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise.....	11
2.1.3 Vögel.....	14
2.1.3.1 Methode.....	14
2.1.3.2 Ergebnisse	14
2.1.3.3 Faunistische Bewertung	17
2.1.4 Reptilien.....	19
2.1.4.1 Methoden.....	19
2.1.4.2 Ergebnisse	20
2.1.4.3 Faunistische Bewertung	20
2.2 Stufe II: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	23
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand.....	23
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)	25
2.2.3 Art-für-Art-Prüfung.....	26
2.3 Stufe III: Ausnahmeverfahren.....	28
2.4 Fazit.....	28
3 Literatur	32
4 Anhang (Prüfbögen)	34
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>).....	34
Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)	37

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Nördlich der Ortslage des Stadtteils Allmendfeld ist im Bereich des Golfresorts Gernsheim die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes vorgesehen, der nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig und insofern auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräume, mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen geplant. Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen. Die Karte unterscheidet in den Geltungsbereich (Bereich in dem tatsächlich verändernde Eingriffe geplant sind) und den Untersuchungsbereich. Letzterer bezieht sich auf die Erfassung der Vögel, da für diese Tiergruppe größere räumliche Störwirkungen anzunehmen sind.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

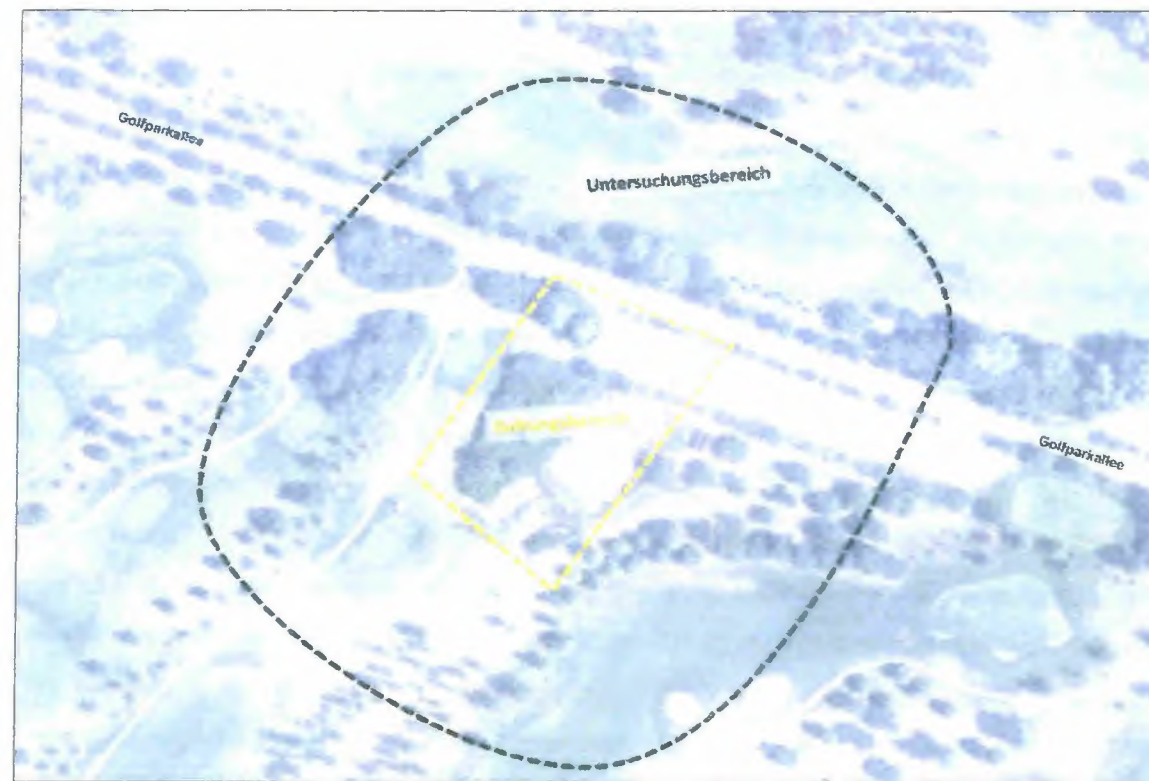


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs (gelb) sowie des Untersuchungsbereichs (schwarz) BP „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. BA – 1. Änderung; Stadt Gernsheim (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 09/2021).

Situation

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, die Flurstücke 10/1 teilweise und 10/3 teilweise und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,35 ha (3.450 m²). Das Plangebiet umfasst überwiegend Lagerflächen und Feldgehölze sowie im Westen Flächen mit Vielschnittrasen und angrenzend zur Golfparkallee geschotterte Stellplatzflächen mit Laubbaumreihen.

Aus der Lage, der Verkehrssituation und der derzeitigen Nutzung der Umgebung resultiert ein geringes bis moderates Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen, Verkehr). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planungen

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Golfsportanlage" in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebens-

raum für Vögel und Reptilien auf. Infolge dessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die „nur“ national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben teilweise freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange dieser national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Für Europäische Vogelarten (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie, Art. 1) gilt dies jedoch nicht. Alle Vogelarten werden dementsprechend in die artenschutzrechtliche Prüfung eingeschlossen.

Zur Vereinfachung der Bewertung dieser Vogelarten wurde für Hessen eine zentrale Einstufung eingeführt, die deren Erhaltungszustände anhand eines Ampelschemas (Vogelampel) der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder schlechter (rot) einstuft.

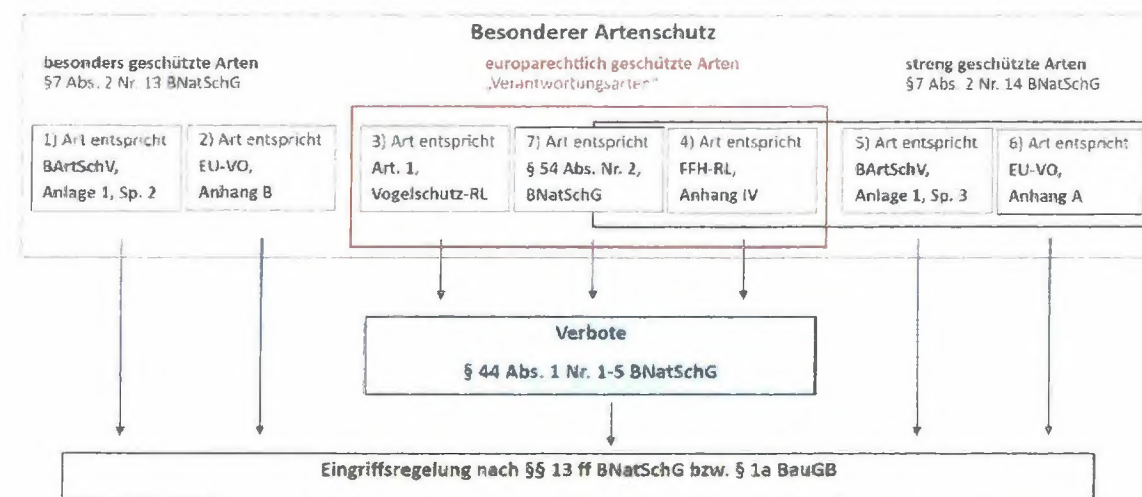


Abb. 2: Abgrenzung der im Artenschutz nach §§ 44, 45 BNatSchG zu behandelnden Arten der FFH-RL und der Vogelschutz-RL (Gruppen 3 und 4) sowie der „Verantwortungsarten“ (Gruppe 7) zu den weiteren nach § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (Gruppen 1, 2, 5 und 6). „Verantwortungsarten“ erst ab Inkrafttreten einer RechtsVO nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG besonders zu prüfen. Abgeändert nach BMVBS (2008). Quelle: HMUKLV (2015) S. 10., verändert.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUKLV 2015). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen oder als vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Beeinträchtigungen zu erwarten und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren im Rahmen des BP „Golfsportanlage Hof Gräbenbruch“ 2. BA – 1. Änderung; Stadt Gernsheim.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
Bauphase von		
• Halle	• Bodenverdichtung,	• Lebensraumverlust und -degeneration
• Waschplatz	Bodenabtrag und Veränderung	• Verlust von Ruhe- und
• Stellplätze	des natürlichen Bodenaufbaus	Fortpflanzungsstätten
• weitere Infrastruktur	und Bewuchs	• Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den	• Störung der Tierwelt
	Baubetrieb	
	• Personenbewegungen	
	• stoffliche Emissionen (z.B.	
	Staub) durch den Baubetrieb	
anlagebedingt		
• Halle	• Bodenverdichtung,	• Lebensraumverlust und -degeneration
• Waschplatz	Bodenabtrag und Veränderung	• Verlust von Ruhe- und
• Stellplätze	des natürlichen Bodenaufbaus	Fortpflanzungsstätten
• weitere Infrastruktur	und Bewuchs.	• Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
• Halle	• Lärmemissionen durch Verkehr	• Lebensraumverlust und -degeneration
• Waschplatz	usw.	• Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungs-
• Stellplätze	• Personenbewegungen	stätten durch Störungen
• weitere Infrastruktur	• Fahrzeugbewegungen	• Veränderung der Habitateignung
	• zusätzliche Lichtemissionen	
	(Blendwirkung)	

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit eine geringe Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Umsetzung der Planungen verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit artenschutzrechtlich besonders zu prüfender Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit

resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden.

Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

Fledermäuse

In Hessen kommen 19 Fledermausarten vor, die alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Im Untersuchungsbereich kommen keine geeigneten Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Bäume zu rechnen, die Spalten- oder Höhlenquartiere aufweisen könnten. Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, jedoch reagieren sie oft sensibel auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Fledermäuse stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die oben genannten Säugetiere stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch sind Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen möglich. Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Vögel stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Reptilien stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Amphibien stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen drei Käferarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock, Hirschkäfer und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Käfer stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.**Libellen**

In Hessen kommen fünf Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Grüne Flussjungfer/Keiljungfer, Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Östliche Moosjungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Libellen stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.**Schmetterlinge**

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen von artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Schmetterlingsarten der Gattung *Maculinea* auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Maculinea-Arten stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.**Heuschrecken**

In Deutschland kommen elf Heuschreckenarten vor, die streng geschützt sind.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Heuschrecken stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

In Hessen kommen weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfender Artengruppen vor (z.B. Weichtiere, Fische, Krebse, usw.).

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Artengruppen auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen werden nicht betroffen.

2.1.3 Vögel

Da alle wildlebenden Vogelarten besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird sowie kein Tötungs- oder Verletzungsverbot eintreten darf, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell als flächendeckende Revierkartierung nach SÜDBECK et al. (2005). Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von März bis Juni 2021 fünf Tagesbegehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten anhand singender Männchen erfasst wurden (Tab. 2). Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge gewordene Jungvögel festgestellt werden.

Tab. 2: Begehungen zur Erfassung der Avifauna.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	18.03.2021	Reviervögel und Nahrungsgäste
2. Begehung	23.04.2021	Reviervögel und Nahrungsgäste
3. Begehung	10.05.2021	Reviervögel und Nahrungsgäste
4. Begehung	31.05.2021	Reviervögel und Nahrungsgäste
5. Begehung	14.06.2021	Reviervögel und Nahrungsgäste

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld acht Arten mit zehn Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 3, Abb. 3).

Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand vom Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Abbildung 3 stellt die am Standort vorgefundenen Vogelarten kartographisch dar. Entsprechend der Methodik geben die Punkte das Zentrum des angenommenen Reviers an. Dies entspricht nicht immer dem Standort der Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.

Tab. 3: Reviervögel der Untersuchungen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach RYSLAVY et al. (2020), VSW (2014) und VSW & HGON (2016).

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	besondere Verant- wortung	Schutz		Rote Liste		Erhaltungs- zustand
					EU	D	D	Hessen	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	-	-	§	*	*	+
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	1	-	-	§	*	*	+
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	1	!	-	§	*	*	+
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	1	-	-	§	*	*	+
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	2	-	-	§	*	*	+
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	2	-	-	§	*	*	+
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	1	-	-	§	*	*	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	1	-	-	§	*	V	o

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
! = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL
§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt
* = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht n.b. = nicht bewertet

b) Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 4, Abb. 4).

Hierbei konnten mit Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*) streng geschützte Arten (BArtSchV) festgestellt werden. Zudem stellt der Weißstorch eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Der Erhaltungszustand von Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Stockente (*Anas platyrhynchos*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt.

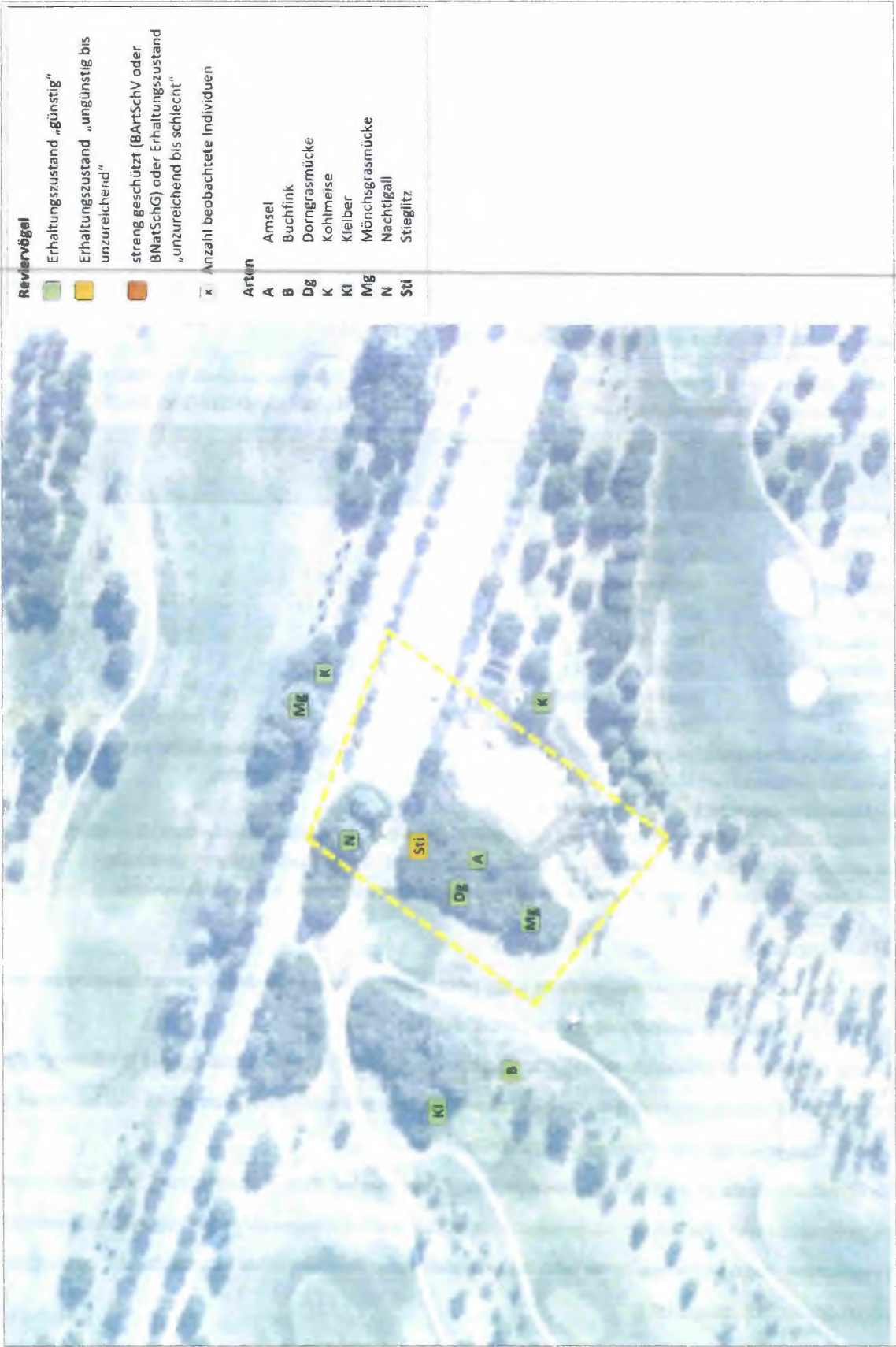


Abb. 3: Reviervogelarten im Geltungsbereich (gelb) 2021 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 09/2021).

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf der Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Tab. 4: Nahrungsgäste der Untersuchungen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach RYSLAVY et al. (2020), HÜPPOP et al. (2013), VSW (2014) und VSW & HGON (2016).

Trivialname	Art	Kürzel	besondere Verant- wortung	Schutz EU D	Rote Liste			Erhaltungs- zustand
					D	Hessen	Zugvögel	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	-	-	§	* *	*	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	-	-	§	* *	-	+
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	!	-	§	* *	*	o
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	-	-	§	* *	*	+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	-	-	§	* V	-	o
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>	Kag	-	-	§	- -	-	n.b.
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	!	-	§§	* *	*	+
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Nig	-	-	§	- -	-	n.b.
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	!	-	§	* *	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	-	§	* *	*	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	-	-	§	3 *	*	+
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Sto	-	-	§	* V	*	o
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	-	-	§§	* *	*	+
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Ws	!!	!	§§	V V	3	o
Zielpalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	-	-	§	* *	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung

! = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL

§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt

RL: * = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = extrem selten

3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen

+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht n.b. = nicht bewertet

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Golfsportanlage mit angrenzendem Offenland mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend ist das Vorkommen vom Stieglitz. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch streng geschützte Vogelarten den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzen.

Stieglitz

Im Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs konnte der Stieglitz mit einem Revier festgestellt werden. Das Revier des Stieglitzes befindet sich allerdings außerhalb des aktuellen Eingriffsbereichs. Das Revier wird durch die Planungen weder direkt noch indirekt betroffen.

Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann somit ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

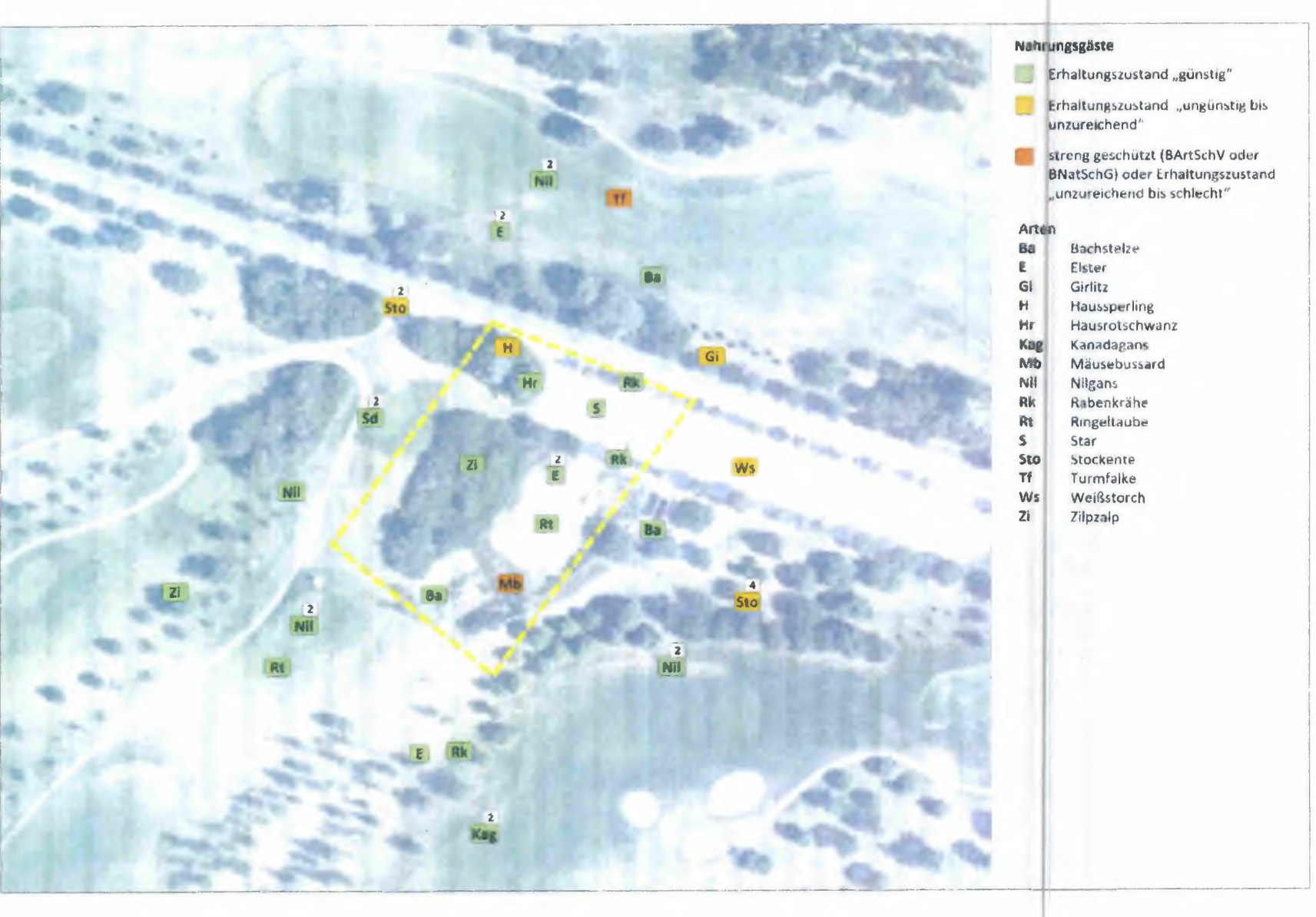


Abb. 4: Nahrungsgäste im Geltungsbereich (gelb) 2021 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 09/2021).

Allgemein häufige Arten

Eingriffe in Gehölzbereiche können einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitate in der Umgebung kompensiert werden.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Girlitz, Haussperling, Mäusebussard, Stockente, Turmfalke und Weißstorch ein häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt gute Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reviervögel

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der aktuellen Planungen werden die artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Der Schwerpunkt liegt auf dem Stieglitz.

2.1.4 Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Reptilienarten nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt.

2.1.4.1 Methoden

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von April bis Juli 2021 sowie im Mai 2023 untersucht (Tab. 5). Ein Schwerpunkt der Begehungen liegt besonders in den Übergangsbereichen, die an Gehölze oder ähnliche Strukturen anschließen und die als Verstecke dienen könnten. Einerseits findet sich dort eine große Anzahl potentiell guter Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien und andererseits nutzen die wechselwarmen Tiere vegetationsarme Flächen zum Sonnenbaden. Die Begehungen erfolgten an mehreren Tagen zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter. Damit können aktivitätsbedingte Unterschiede der Tiere ausgeglichen werden.

Tab. 5: Begehung zur Erfassung von Reptilien.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	23.04.2021	Übersichtsbegehung, Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	10.05.2021	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	31.05.2021	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	14.06.2021	Absuchen des Plangebiets
5. Begehung	12.07.2021	Absuchen des Plangebiets
6. Begehung	27.07.2021	Absuchen des Plangebiets
7. Begehung	15.05.2023	Absuchen des Plangebiets

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassungen konnte im Untersuchungsraum das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden (Tab. 6, Abb. 5).

Die Mauereidechse stellt zudem eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie dar.

Tab. 6: Reptilien der Untersuchungen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus. Angaben nach Agar & Fena (2010), BfN (2019), BNatSchG (2009), Eionet (2013-2018) und RLG (2020).

Trivialname	Art	Verant- wortung	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
			EU	D	D	Hessen	Hessen	D	EU
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	-	IV	§§	V	3	+	+	+

Verantwortung: (!) = besondere Verantwortung für hochgradig isolierte Vorposten

II = Art des Anhang II IV = Art des Anhang IV; FFH- Richtlinie

§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt

* = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten

3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen

+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht n.b. = nicht bewertet

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Mauereidechse

Die Mauereidechsen konnte im Geltungs- und Eingriffsbereich festgestellt werden (Abb. 5). Hier findet die Art durch die abwechslungsreichen Strukturen einen günstigen Lebensraum mit offenen und ungestörten Sonnplätzen, einem ausreichenden Unterschlupf und adäquaten Rückzugsbereichen (z.B. zur Überwinterung, Fortpflanzung). Aufgrund der Habitatbedingungen des unbebauten Planungsraums muss von einem flächendeckenden Vorkommen der Art ausgegangen werden.

Bei einer Bebauung des Geltungsbereichs wird der Lebensraum der Mauereidechsen zerstört. Dementsprechend muss das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG angenommen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden somit Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen nötig. Hierzu zählen Bauzeitenbeschränkungen, eine vorlaufende Schaffung eines Ausgleichshabitats sowie die Umsiedlung der Tiere in das neuangelegte Reptilienhabitat. Es wird an dieser Stelle angemerkt, dass das Reptilienhabitat vorlaufend hergestellt und zum Zeitpunkt der Umsiedlung funktionstüchtig sein muss (CEF-Maßnahme).

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen wird die **Mauereidechse** im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet.

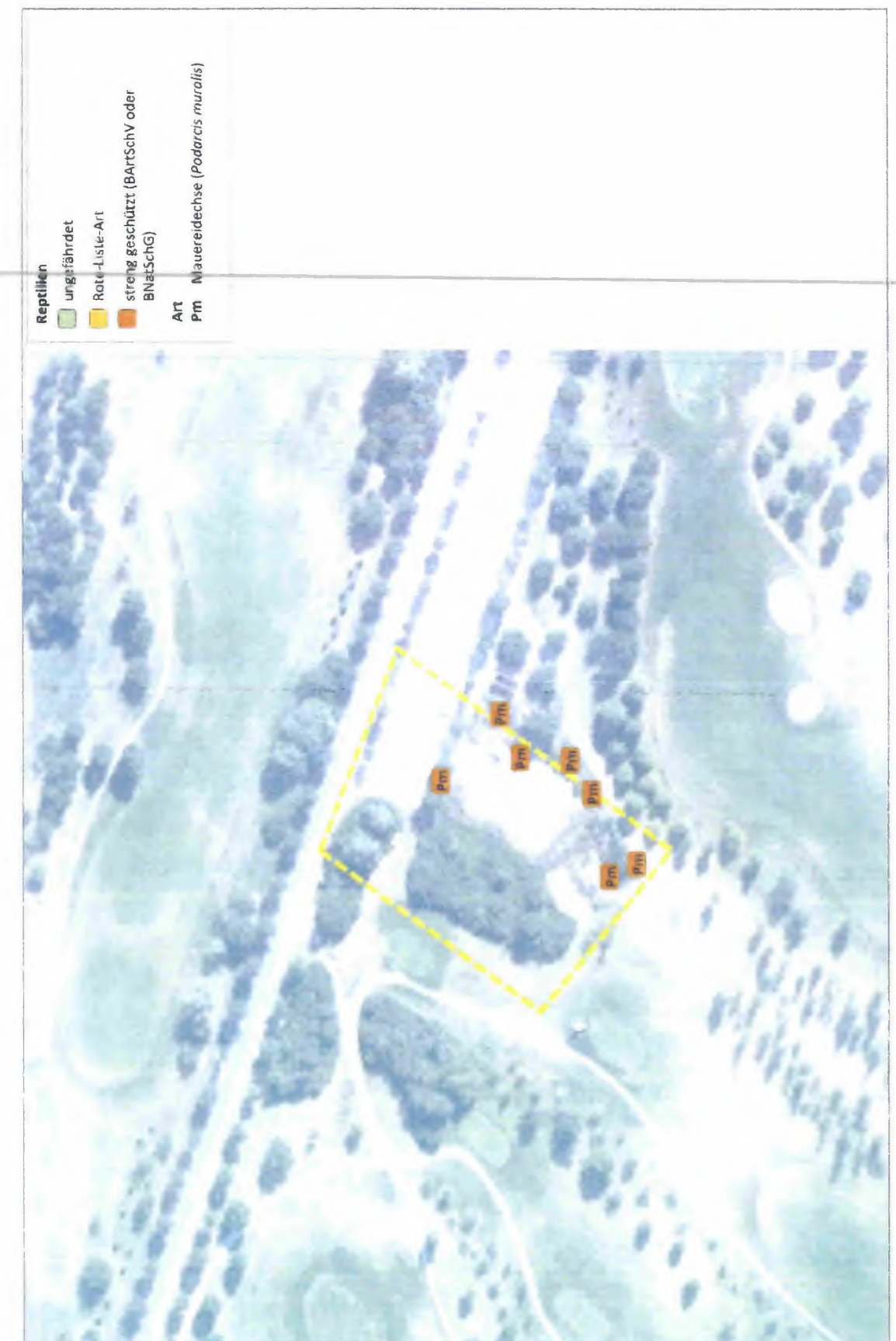


Abb. 5: Reptilien im Untersuchungsraum 2021 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 09/2021).

2.2 Stufe II: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Reviervogelarten wurde der Stieglitz detailliert betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen bzw. schlechten Erhaltungszustands (Vogelampel: gelb, rot) oder „streng geschützten“ Arten (BArtSchV) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet (Kap. 2.2.1).

Für Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig bzw. schlecht (Vogelampel: gelb, rot) eingestuft wird, sind Sachverhalte oft nicht eindeutig zuzuordnen, da das „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen (Kap. 2.2.2). Sollten sich im Zusammenhang Hinweise ergeben, dass Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Erhebliche Störung) oder Nr. 3 (Mittelbare Berührung, vgl. TRAUTNER 2020, S. 61) eintreten könnten, werden die betroffenen Vogelarten in die Art-für-Art Prüfung aufgenommen.

b) Reptilien

Im Geltungsbereich konnte die Mauereidechse als FFH-Anhang IV-Art nachgewiesen werden. Diese Art wird somit zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet. Die nachfolgenden Schritte betrachten die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) wird aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten (vgl. Tab. 7) nach der Prüfung bei

Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbo- gen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgut- achter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht aus- schließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Tab. 7: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün).

Trivialname	Art	Status	§ 44 Abs.1	§ 44 Abs.1	§ 44 Abs. 1 (3)	Erläuterung	Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- Maßnahmen
			(1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	(2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	BNatSchG „Zerst. v. Fort- pflanzungs- und Ruhestätten“		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Dorngras- mücke	<i>Sylvia communis</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Elster	<i>Pica pica</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Hausrot- schwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	R	nein	nein	nein	außerhalb des Geltungsbereichs	
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	N	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	

Status: N = Nahrungsgast R = Reviervogel

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem gelten viele der gefundenen Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) und streng geschützten Arten (BArtSchV) in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 8).

Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats der vorkommenden Vogelarten berührt. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Arten können aber aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die nachgewiesenen Nahrungsgäste nicht zu erwarten.

Tab. 8: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) und streng geschützten Arten (BArtSchV).

Trivialname	Art	EU-VSRL	Schutz D	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG		§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG		§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG		Vermeldungs- bzw. Kompensations- Maßnahmen
				„Fangen, Töten, Verletzen“	„Erhebliche Störung“	„Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Erläuterung zur Betroffenheit			
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		
Haus-sperling	<i>Passer domesticus</i>	-	§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		
Mäuse-bussard	<i>Buteo buteo</i>	-	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	I	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich	-		

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL

§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt

2.2.3 Art-für-Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 9).

Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen dar. Ausführliche Angaben und Begründungen enthalten die Prüfbögen im Anhang (Kap. 4).

Tab. 9: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) und streng geschützten Arten (BArtSchV, BNatSchG, FFH-RL).

Trivialname	Art	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?
			„Fangen, Töten, Verletzen“	„Erhebliche Störung“	„Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Ein Revier innerhalb des Geltungsbereichs, außerhalb des Eingriffsbereichs	nein	nein	nein	nein
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	Vorkommen im Geltungs- und Eingriffsbereich	möglich, vermeidbar	nein	möglich, ausgleichbar	nein

Vögel

Stieglitz

Im Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs konnte der Stieglitz mit einem Revier festgestellt werden. Das Revier des Stieglitzes befindet sich allerdings außerhalb des aktuellen Eingriffsbereichs. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Stieglitz ausgeschlossen werden.

Reptilien

Mauereidechse

Das Vorkommen der Mauereidechse wurde im Eingriffsbereich nachgewiesen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Mauereidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.
Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung).
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Vorlaufende Ausgleichs-Maßnahmen (CEF)

- Anlegen von unverfugten Trockensteinmauern in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mind. 50 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindesten 40 – 50 m².
- Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 – 200 mm (40%) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sollen stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist.
- Vor der Anlage sollte jeweils die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 – 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttung.
- Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Mauereidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

2.3 Stufe III: Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

2.4 Fazit

Nördlich der Ortslage des Stadtteils Allmendfeld ist im Bereich des Golfresorts Gernsheim die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes vorgesehen, der nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig und insofern auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen werden. Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur betroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Golfsportanlage" in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Als Resultat der Auswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Reptilien auf. Infolge dessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart der Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Mauereidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“, Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.
Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung).
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Vorlaufende Ausgleichs-Maßnahmen (CEF):

- Anlegen von unverfugten Trockensteinmauern in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mind. 50 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindesten 40 – 50 m².
- Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 – 200 mm (40%) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sollen stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist.
- Vor der Anlage sollte jeweils die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 – 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttung.
- Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Mauereidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential**Stieglitz**

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Stieglitz ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann

für die betroffenen Arten (vgl. Tab. 11) nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Eine direkte Beleuchtung von Baumen und Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden.
- Es sollen nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) eingesetzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sollen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) verwendet werden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Girlitz, Haussperling, Mäusebussard, Stockente, Turmfalke und Weißstorch ein häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt gute Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Fachgutachterliche Empfehlung:

Durch das Wegfallen einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind

stetig zurückgeht, werden flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

3 Literatur

- AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens (Reptilia et Amphibia), 6. Fassung, Stand 1.11.2010. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und Hessen-Forst Servicestelle Forsteinrichtung und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz (Bearb.); Wiesbaden, 84 S.
- BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013 I 95.
- BfN (2019): Ergebnisse nationaler FFH-Bericht 2019, Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland. Stand 23.10.2019.
- BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2013-2018): <https://nature-art17.eionet.europa.eu/article17/species/summary/>
- HESSEN MOBIL STRAßEN- UND VERKEHRSMANAGEMENT (2013): Leitfaden der Erfassungsmethoden und -zeiträume bei faunistischen Untersuchungen zu straßenrechtlichen Eingriffsvorhaben in Hessen. 42 Seiten.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV) (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung (Dezember 2015).
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31 Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50, S. 23-83.
- JIN, H., JIN, S., CHEN, L., CEN, S., YUAN, K. (2015): Research on the lighting performance of LED street lights with different color temperatures. IEEE Photonics Journal 7 (6): 1-9. DOI: <https://doi.org/10.1109/JPHOT.2015.2497578>.
- KOCK, D. & K. KUGELSCHAFTER (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I, Säugetiere. 3. Fassung. Stand Juli 1995. Herausgeber: Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (RLG) (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHLER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung Stand 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57.
- SCHROER, S. WEIB, N., GRUBISIC, M., MANFRIN, A., VAN GRUNSEN, R. STORMS, M., BERGER, A., VOIGT, C., KLENKE, R., HÖLKER, F. (2019): Analyse der Auswirkungen künstlichen Lichts auf die Biodiversität. Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 168, BfN, Bonn Bad Godesberg. 200 S.
- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (VSW) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. 2. Fassung (März 2014).

- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (VSW) & HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (HGON) (2016): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 10. Fassung, Stand Mai 2014. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (Hrsg.) (HMUKLV).
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T. SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
- TRAUTNER, J. (2020): Artenschutz. Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Eugen Ulmer KG, Stuttgart.

Vorhabenbezogene Angaben	
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
☒ nachgewiesen	☐ sehr wahrscheinlich anzunehmen
Es konnte das Vorkommen des Stieglitzes mit einem Revier innerhalb des Geltungsbereichs jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs festgestellt werden. Durch die Planungen wird der Revierraum nicht betroffen (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).	
6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG	
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ ja ☒ nein	
Es können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☐ nein	
-	
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ ja ☐ nein	
-	
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein	
-	
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ☐ ja ☒ nein	
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ ja ☒ nein	
Im Untersuchungsgebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Diese liegen außerhalb des Eingriffsbereichs. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist nicht möglich.	
Ein weiteres Risiko Tiere zu fangen, töten oder zu verletzen besteht nicht.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☐ nein	
-	
c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ ja ☒ nein	
-	
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ☐ ja ☒ nein	
6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	
a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein	
Mit erheblichen Störungen ist nicht zu rechnen.	
Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.	

b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u>	☐ ja	☐ nein
c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?</u>	☐ ja	☐ nein
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	☐ ja	☒ nein
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?		
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	☐ ja	☒ nein
Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen		
Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!		
7. Zusammenfassung		
<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>		
☐	Vermeidungsmaßnahmen	
☐	CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang	
☐	FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus	
☐	Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt	
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>		
☒	tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist	
☐	<u>liegen die Ausnahmeveraussetzungen</u> vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL	
☐	sind die <u>Ausnahmeveraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>	

Allgemeine Angaben zur Art																										
1. Durch das Vorhaben betroffene Art																										
Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)																										
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)																								
☒ FFH-RL- Anh. IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend																						
☐ Europäische Vogelart				ungünstig-schlecht																						
..V.. RL Deutschland	EU:	☐	☒	☐																						
..3.. RL Hessen	Deutschland:	☐	☒	☐																						
... ggf. RL regional	Hessen:	☐	☒	☐																						
4. Charakterisierung der betroffenen Art																										
4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen																										
Allgemeines Die Mauereidechse besiedelt gerne altes Mauerwerk, daher sind sowohl ihr deutscher Name als auch die Artbezeichnung <i>muralis</i> (= an oder in Mauern lebend) gut gewählt. Lebensraum Zu den ursprünglichen Lebensräumen der Mauereidechse zählen u.a. sonnenexponierte Felsen, Geröllhalden, gerölldurchsetzte Trockenrasen und die randlichen Kiesbänke der großen Flüsse. Da diese natürlichen Lebensräume heute weitestgehend verschwunden sind, sind Mauereidechsen insbesondere an unverputzten Trockenmauern in Weinbergen, an Bahndämmen, Ruinen, Burgen und anderen menschengemachten Felslandschaften zu finden. Kennzeichnend für ihre Lebensräume sind offene, sonnenbeschienene Steinflächen mit zahlreichen Unterschlupfen in Form von Fugen und Hohlräumen. Neben diesen vegetationsfreien Bereichen sind auch unterschiedlich dicht bewachsene Abschnitte notwendig. Ideal ist es, wenn die Lebensräume nach Südosten bis Südwesten ausgerichtet sind. Nahrung Besteht im Wesentlichen aus Insekten und Spinnentieren; auch kleine Eidechsen. Jahresrhythmik <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Aufenthalt im Winterquartier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Ort</td> <td rowspan="2">Z.B. Kleinsäugerbauten, Steinschüttungen</td> <td>Beginn</td> <td>Ende September bis November</td> </tr> <tr> <td>Ende</td> <td>Ab Anfang März</td> </tr> <tr> <td>Info</td> <td colspan="3">Männchen begeben sich bereits ab August in die Winterquartiere</td> </tr> </tbody> </table> Fortpflanzungsbiologie <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Eiablage</td> <td>Mitte Mai bis Anfang August</td> <td>Brutdauer</td> <td>8-10 Wochen</td> </tr> <tr> <td>Info</td> <td colspan="3">Zur Eiablage werden vegetationslose oder -arme Bodenstellen benötigt. Bis zu drei Eiablagen pro Jahr.</td> </tr> </tbody> </table>					Aufenthalt im Winterquartier				Ort	Z.B. Kleinsäugerbauten, Steinschüttungen	Beginn	Ende September bis November	Ende	Ab Anfang März	Info	Männchen begeben sich bereits ab August in die Winterquartiere			Eiablage	Mitte Mai bis Anfang August	Brutdauer	8-10 Wochen	Info	Zur Eiablage werden vegetationslose oder -arme Bodenstellen benötigt. Bis zu drei Eiablagen pro Jahr.		
Aufenthalt im Winterquartier																										
Ort	Z.B. Kleinsäugerbauten, Steinschüttungen	Beginn	Ende September bis November																							
		Ende	Ab Anfang März																							
Info	Männchen begeben sich bereits ab August in die Winterquartiere																									
Eiablage	Mitte Mai bis Anfang August	Brutdauer	8-10 Wochen																							
Info	Zur Eiablage werden vegetationslose oder -arme Bodenstellen benötigt. Bis zu drei Eiablagen pro Jahr.																									
4.2 Verbreitung																										
Europa: Die Mauereidechse ist im Mittelmeerraum beheimatet. Ihr Verbreitungsgebiet erstreckt sich zwischen Rumänien im Osten und Mittelspanien im Westen. Im Südosten erreicht es Nordwestanatolien, die Nordgrenze verläuft durch Nordösterreich, die südlichen Niederlande sowie die südwestdeutschen Mittelgebirge. IUCN: Least Concern Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: Zukunftsaussichten günstig (Eionet 2013 – 2018). Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Zukunftsaussichten günstig (FFH-Bericht 2019). Verbreitungsschwerpunkte liegen im Bereich der klimatisch begünstigten Hanglagen der Flüsse Rhein, Neckar, Mosel, Nahe, Lahn und Ahr, also in den durch Weinbau geprägten Regionen. Darüber hinaus gibt es leider an verschiedenen Stellen Deutschlands auf Aussetzungen zurückgehende Bestände. Natürlich kommt die Mauereidechse in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz sowie in Hessen, dem Saarland, Bayern und Nordrhein-Westfalen vor.																										

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): In Hessen ist die Mauereidechse primär entlang des Rheins (Mittelrhein und westlicher Rheingau bis Rüdesheim und Geisenheim) sowie in fragmentierterer Verteilung auch im östlichen Rheingau bis nach Walluf und Wiesbaden-Frauenstein anzutreffen. Auch im Wispertaunus sowie im oberen Rheingau und südlichen Taunus finden sich vereinzelt Tiere dieser Eidechsenart. Überhaupt sind alle weiteren Populationen stark voneinander isoliert und bevorzugt im westlichen Südhessen von Frankfurt a.M. bis Heppenheim anzutreffen. Je zwei weitere Fundorte liegen nahe des Neckarufers und in Mittelhessen.

Zukunftsansichten: ☒ günstig ☐ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabenbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ sehr wahrscheinlich anzunehmen

Es konnte das Vorkommen der Mauereidechse im Geltungs- und Eingriffsbereichs festgestellt werden (vgl. Kap. 2.1.5.2 Ergebnis). Durch die Planungen werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

☒ ja ☐ nein

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

☐ ja ☒ nein

Eine Vermeidung ist bei einer Bebauung des Geltungsbereichs nicht möglich.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

☐ ja ☒ nein

Die ökologische Funktion wird gefährdet.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

☒ ja ☐ nein

- Anlegen von unverputzten Trockensteinmauern in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mind. 50 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindestens 40 – 50 m².
- Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 – 200 mm (40%) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sollen stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist.
- Vor der Anlage sollte jeweils die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 – 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttung.
- Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Mauereidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.

☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?**(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)**☒ ja ☐ nein

Die geplanten Baumaßnahmen betreffen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art. Baubedingte Auswirkungen können daher Individuen betreffen. Hierdurch können Tiere getötet oder verletzt werden. Aufgrund des Verhaltens der Mauereidechse sind Vermeidungsmaßnahmen unbedingt nötig. Die Mauereidechse zieht sich bei Gefahr in Erdhöhlen und Lücken im Bodensystem zurück. Baumaßnahmen mit schwerem Gerät (Bagger, usw.) bergen daher ein großes Risiko der Verletzung und Tötung. Eine Verlagerung in die Wintermonate ist nicht möglich, da die Mauereidechse zu dieser Zeit bewegungsunfähig im Überwinterungshabitat verharrt. Baumaßnahmen führen zu dieser Zeit zur Verletzung und Tötung von Individuen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?☒ ja ☐ nein

- Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.
Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!)☐ ja ☒ nein**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.**☐ ja ☒ nein**6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)****a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?**☐ ja ☒ nein

Mit erheblichen Störungen ist nicht zu rechnen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?☐ ja ☐ nein**c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?**☐ ja ☐ nein**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.**☐ ja ☒ nein**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?****Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?**☐ ja ☒ nein**(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)****Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen****Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!****7. Zusammenfassung****Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:**

- ☒ Vermeidungsmaßnahmen
- ☒ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- ☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

☒	Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>	
☒	tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist
☐	<u>liegen die Ausnahmenvoraussetzungen</u> vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
☐	sind die <u>Ausnahmenvoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>

Biebertal, 19.07.2023

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'R. Kristen', written in a cursive style.

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Umweltbericht

Bebauungsplan

„Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“,

2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 21.07.2023

Projektnummer: 20-2322

Projektleitung: Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Rechtlicher Hintergrund	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2.1 Ziele der Planung	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	8
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	8
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	8
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
2.1 Boden und Fläche	9
2.2 Wasser	12
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	14
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	15
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	17
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	19
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	20
2.8 Biologische Vielfalt	21
2.9 Landschaft	22
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	22
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	22
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	22
2.13 Wechselwirkungen	22
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	23
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	25
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	25
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
8. Zusammenfassung.....	26
9. Quellenverzeichnis.....	28
10. Anlagen und Gutachten	28

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als **Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Nördlich der Ortslage des Stadtteils Allmendfeld ist im Bereich des Golfresorts Gernsheim die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes vorgesehen, der nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008 bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig und insofern auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräume, mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golf-sportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golf-sportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen geplant.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Golf-sportanlage" in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, die Flurstücke 10/1 teilweise und 10/3 teilweise und ist rd. 0,35 ha groß.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Golfresorts Gernsheim und wird derzeit vorwiegend als Lagerfläche (Grünschnitt, Sand etc.) genutzt. Neben verschiedenen Einzelbäumen existieren im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes Feldgehölze. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer sich weiter nach Osten erstreckenden geschotterten Stellplatzfläche.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Untereinheit 225.5 Riedhäuser Feld (Haupteinheit 22 Nördliches Oberrheintiefeland).

Das Plangebiet ist weitgehend ebenerdig. Die Höhenlage beträgt rd. 90 m ü. NHN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 31.03.2021, eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2003 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfsportanlage" fest. Entsprechend der geplanten Nutzung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfsportanlage" der Errichtung und dem Betrieb eines Greenkeeper-Stützpunktes dienen. Zulässig ist eine Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräumen. Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfsportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen, z.B. für Sand und Schnittgut, zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einer zweckentsprechenden Nutzung der Golfsportanlage dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfsportanlage" die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter fest. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung und umfasst mit einer Grundfläche von GR = 1.000 m² den Umfang des geplanten Greenkeeper-Stützpunktes.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf ein Maß von OKGeb. = 7,50 m festgesetzt.

Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist und dass zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Feldgehölze Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend der geplanten Nutzung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ der Errichtung und dem Betrieb eines Greenkeeper-Stützpunktes dienen. Zulässig ist der Bau einer Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräumen auf einer Fläche von maximal 1.000 m².

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3.450 m²
Private Grünfläche	3.450 m²

Die derzeit überwiegend unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes werden bei Umsetzung der Planung zumindest auf einer Fläche von bis zu 1.000 m² überbaut. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Stellplätze mit Zufahrten sowie Rangier- und Bewegungsflächen zulässig. Dieser Bereich wird derzeit bereits überwiegend als geschotterte Stellplatzfläche genutzt. In diesem Bereich ist eine Versiegelung durch Verbundpflaster zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht oder in sonstiger Form gesammelt und verwertet wird.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalplan Südhessen 2010** ist der Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Flächen, der geplanten Errichtung eines der bestehenden Nutzung dienenden Greenkeeper-Stützpunktes mit einer maximalen Grundfläche von lediglich 1.000 m² und der allgemein geringfügigen Größe des Plangebietes, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden kann.

Der **Flächennutzungsplan** der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des **rechtswirksamen Bebauungsplanes** "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003, der im Umfeld des Plangebietes überwiegend Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB einschließlich Markierungen zu den spezifischen Biotop- und Nutzungstypen sowie Entwicklungszielen festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den definierten Maßnahmen Neuanlage von Wiesenflächen (extensiv genutzt, zweimalige Mahd im Jahr, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)), Neuanlage von Laubbäumen und Laubsträuchern und Neuanlage von Feuchtwiesen (extensiv genutzt, die Flächen bleiben sich selbst überlassen, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)) fest. Überlagernd wird im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,00 m festgesetzt. Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen, angrenzend zur nördlich des Plangebietes gelegenen Straße Golfparkallee, Flächen für Nebenanlagen, hier "Stellplätze und private Verkehrsfläche" fest.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes** „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008, der in diesem Bereich den Bebauungsplan "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 überlagert und im Umfeld des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und Zufahrt Golfplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

"Golfplatz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" sowie Pflanzung von solitären standortheimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m zum Dammfuß (Modau) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 2.1 bis 2.13 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von Privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich des bestehendem und zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrswegs nicht über für den Bereich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 06.07.2021 darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

Licht

Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten entgegen zu wirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmitteln mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen (falls erforderlich) anzupassen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden (Schutz von Nachtfaltern, Fledermäusen, reduzierte Blendwirkung an Glasscheiben).

Lärm, Erschütterung sowie die Verursachung von Belästigungen

Generell kann während der Bauphase die Entstehung von Belästigungen (z.B. Lärmentwicklung, leichte Erschütterungen, Verschmutzung von Fahrbahnen) nicht ausgeschlossen werden. Diese klingen jedoch nach Beendigung der Bauphase wieder ab. Der Betrieb der Betrieb des Greenkeeper-Stützpunktes verursacht voraussichtlich keine Belästigungen.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Abfälle

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Abwässer

Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Schöfferstadt Gernsheim in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Sofern im Plangebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu erteilen.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zur Anlage des Greenkeeper-Stützpunktes werden aller Voraussicht nach nur allgemein häufig verwendete Stoffe und Techniken eingesetzt,

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von ~~schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften~~ Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des Plangebietes den "Böden aus fluvialen Sedimenten" (Bodeneinheit: Pelosole und Gley-Pelosole) zuzuordnen. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, Boden Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden werden mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 2**). Dabei wurden die Böden im Einzelnen mit einem mittleren Ertragspotenzial sowie einer mittleren Feldkapazität bewertet. Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft und die Acker- / Grünlandzahl wird mit > 55 bis ≤ 60 angegeben. Die Böden innerhalb und angrenzend an das Plangebiet bestehen vorwiegend aus Ton.

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen Böden zumindest stellenweise als anthropogen überprägt zu bezeichnen. So sind die Böden im nördlichen Teilbereich derzeit geschottert. Die Böden im Zentrum des Plangebietes werden derzeit als Lagerfläche genutzt und sind aller Voraussicht nach bereits zu einem gewissen Grad verdichtet.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,1 - 0,2 eine geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden (**Abb. 3**).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die bestehenden Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Nutzungsintensivierung verschlechtern bzw. verbessern.

Bei Durchführung der Planung werden rund 1.000 m² der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche überbaut. Zudem ist die Versiegelung der nördlich gelegenen, derzeit überwiegend geschotterten Teilbereiche zulässig. In Bereichen, die von Neuversiegelung betroffen sind, gehen Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft etc.) verloren. Die Böden im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes werden bei Umsetzung der Planung auch weiterhin als unversiegelte Freiflächen verbleiben.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 31.03.2021, eigene Bearbeitung)



Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 31.03.2021, eigene Bearbeitung).

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der

Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bei Durchführung der Planung werden rund 1.000 m² der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche überbaut. Zudem ist die Versiegelung der nördlich gelegenen, derzeit überwiegend geschotterten Teilbereiche zulässig.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung von dem / der Bauherr*in bzw. dem / der Vorhabenträger*in zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der

hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Eingriffsbewertung

Bei Durchführung der Planung werden rund 1.000 m² der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche überbaut. Zudem ist die Versiegelung der nördlich gelegenen, derzeit überwiegend geschotterten Teilbereiche zulässig. Die im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Bereiche verbleiben auch weiterhin als unversiegelte Freiflächen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind lediglich mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet worden und können teilweise bereits als anthropogen überprägt bezeichnet werden (vorhandene Schotterung, ggf. vorhandene Bodenverdichtungen durch Nutzung als Lagerfläche). Dennoch werden durch die Umsetzung der Planung Böden, die bislang keine Versiegelung aufweisen, versiegelt. Da die Größe der versiegelbaren Fläche jedoch stark begrenzt ist, sind die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering anzunehmen.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Zudem sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 für die Wasserwerke Allmendfeld der Wasserbeschaffungsgesellschaft Hessenwasser (festgesetzt am 04.10.1972: StAnz. 45/72, S. 1901). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus, aber speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die folgende Dokumente heranzuziehen: Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37 - 43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,

Stand 26.02.2020 sowie DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

Des Weiteren wird seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass bei den Bau-maßnahmen keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt. Hierfür sind die „Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Grundsätzlich ist hier mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Untere Wasserbehörde, wird in der Stellungnahme vom 03.08.2021 darauf hingewiesen, dass der Träger der Bauleitplanung die in § 78 b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen hat. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in entsprechenden Risikogebieten gemäß § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Durchführung der Planung werden rund 1.000 m² der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche überbaut. Zudem ist die Versiegelung der nördlich gelegenen, derzeit überwiegend geschotterten Teilbereiche zulässig. Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Die Befestigung von Stellplätzen, Rangier- und Bewegungsflächen sowie Lagerplätzen mit Verbundpflaster ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht oder in sonstiger Form gesammelt und verwertet wird. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Eingriffsbewertung

Da bei Umsetzung des Vorhabens lediglich ein verhältnismäßig kleiner Bereich versiegelt wird, ist mit keinen wesentlichen Einschränkungen des Wasserhaushaltes zu rechnen.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Klima

Aufgrund der insgesamt nur kleinflächigen Neuversiegelungen werden sich kleinklimatische Auswirkungen auf das Plangebiet selbst konzentrieren, zumal die vorhandenen Feldgehölze im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Im Bereich von Neuversiegelungen ist allenfalls eine geringfügige Einschränkung der Verdunstung und eine leichte Erhöhung der Durchschnittstemperatur möglich.

Luft

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Eine Überstellung der Freiflächen mit bzw. der Erhalt von großkronigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) positiv auswirken.

Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine baulichen Hindernisse, die den Transport von Frischluft verhindern. Bei überwiegendem Erhalt der vorhandenen Feldgehölze und konsequenter Durchgrünung des Plangebietes können die Einflüsse gemindert werden, so dass erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf Luft und Klima vermieden werden können.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im September 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Eine weitere Geländebegehung ist für den Frühsommer 2021 geplant. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind kartographisch in der Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Golfresorts, das durch ausgedehnte Flächen mit Vielschnittrasen, die stellenweise von großen Gruppen an Einzelbäumen überstanden und durch Feldgehölzinseln zerschnitten werden, geprägt wird. Westlich und südlich ragen diese Vielschnittrasen mit Einzelbäumen und Feldgehölzinseln in das Plangebiet hinein. Im Zentrum des Plangebietes existiert eine Lagerfläche, die teils Grünschnitt und Sand aufweist. Die Randbereiche der Lagerfläche sind ruderal bewachsen. Im nördlichen Teilbereich besteht eine geschotterte Fläche mit Einzelbäumen, die als Stellplatzfläche genutzt wird.

Die Lagerfläche weist an ihren Randbereichen einen ruderalen Bewuchs auf. Zu den hier vertretenen Charakterarten zählen:

<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Lactuca serriola</i>	Kompasslattich
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakos-Greiskraut
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 4: Blick auf die Lagerfläche im Zentrum des Plangebietes (eigene Aufnahme 09/2020)



Abb. 5: Nördlicher Bereich des Plangebietes mit Einzelgehölz, Stellplatz- sowie Lagerfläche (eigene Aufnahme 09/2020)



Abb. 6: Feldgehölz im westlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 09/2020)



Abb. 7: Östlicher Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme 09/2020)

Zu den Einzelbäumen, die sich innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend an dieses befinden, zählen die Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanoides</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche

Die im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Feldgehölzinseln weisen die folgenden Arten auf:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Salix spec.</i>	Weide

Bestands- und Eingriffsbewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend Biotoptypen mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit. Hierzu zählen die Lagerfläche mit ruderalen Säumen, die Einzelgehölze und die Feldgehölzinseln. Die Schotterfläche im Norden des Plangebietes sowie die stellenweise innerhalb des Plangebietes vorhandenen Vielschnittrasen sind als wenig wertig zu bezeichnen. Da durch die Umsetzung des Bebauungsplans die ruderalen Säume sowie ggf. Einzelgehölze entfallen werden, ein Großteil der vorhandenen Feldgehölze jedoch erhalten bleibt, sind die Eingriffswirkungen insgesamt als gering anzunehmen. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass im gesamten Golfresort ausgedehnte Gehölz- und Grünlandbestände, die weiterhin bestehen bleiben, existieren.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen wurden im Jahr 2021 sowie im Mai 2023 faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel und Reptilien durchgeführt. Für nähergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, 07/2023) verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart der Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Mauereidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Vorlaufende Ausgleichs-Maßnahmen (CEF):

- Anlegen von unverfugten Trockensteinmauern in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mind. 50 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindesten 40 – 50 m².
- Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 – 200 mm (40%) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sollen stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhäufen bedeckt ist.

- Vor der Anlage sollte jeweils die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 – 70 cm tief und 5 m breit) und um die Gesteinsschüttung).
- Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Mauereidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Stieglitz

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Stieglitz ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden.
- Es sollen nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) eingesetzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").
- Es sollen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) verwendet werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Girlitz, Haussperling, Mäusebussard, Stockente, Turmfalke und Weißstorch ein häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt gute Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für Mauereidechse

Die Ersatzmaßnahmen für die Mauereidechsen werden im Bereich des Flurstücks 10/6, Flur 14, Gemarkung Allmendfeld umgesetzt (vgl. hierzu Bestands- und Maßnahmenkarte – Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz).

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Natura-2000-Gebietes (Abb. 8). Das nach Natureg Viewer nächstgelegene verzeichnete Vogelschutzgebiet Gebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlungen“ befindet sich in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet.

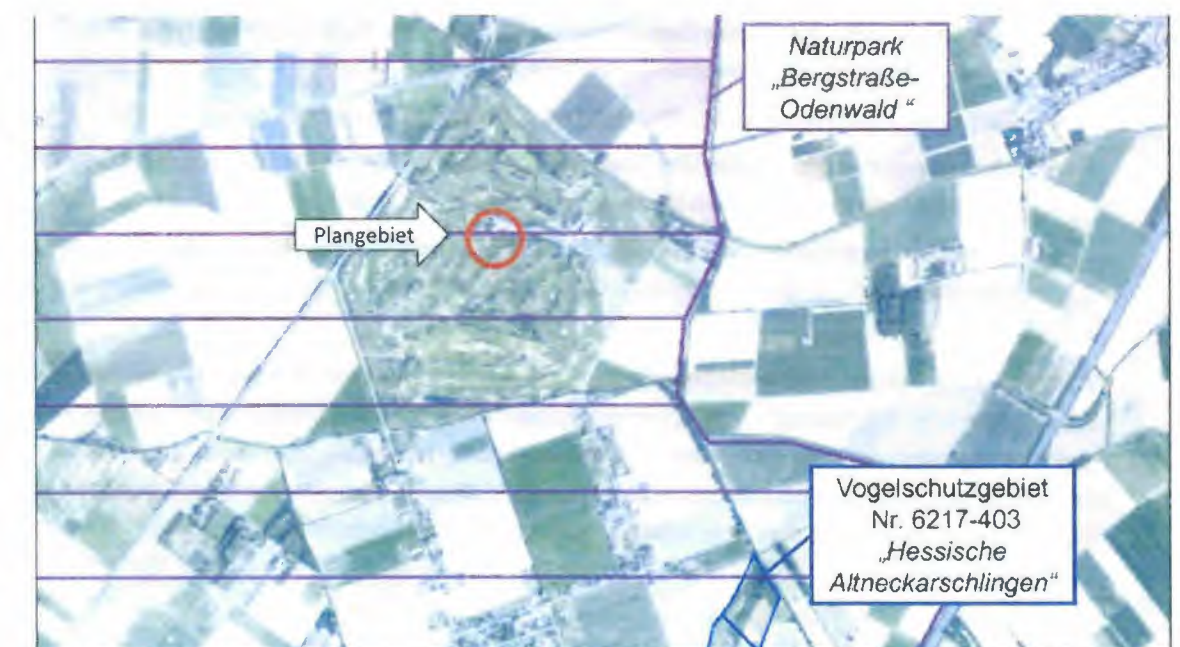


Abb. 8: Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb des im NaturegViewer Hessen verzeichneten, in violett dargestellten Naturparks „Bergstraße-Odenwald“ und zu dem in blau dargestellten Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlungen“ (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 31.03.2021, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“. Der Naturpark „Bergstraße-Odenwald“ erstreckt sich mit einer Größe von über 3.800 km² zwischen den Flüssen Rhein, Main und Neckar. Ziele des Naturparks sind die Erhaltung und die Entwicklung einer herausragenden großräumigen, durch vielfältige Nutzung geprägten Kulturlandschaft. Daneben stehen gleichrangig Umweltbildung, nachhaltige Regionalentwicklung, sanfter Tourismus, Erhaltung der biologischen Vielfalt, Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Klimaschutz. Aufgrund seines reichhaltigen geologischen Erbes wurde der Naturpark im Jahr 2002 zum Nationalen und Europäischen Geopark sowie im Jahr 2004 zum Globalen Geopark ernannt. Im Jahr 2015 wurde der Geo-Naturpark als „UNESCO Global Geopark“ ausgezeichnet. (Quelle: <https://geo-naturpark.net/deutsch/willkommen/was-ist-das.php>, aufgerufen am 31.03.2021).

Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind nachteilige negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 6217-403 „Hessische Altnackarschlungen“ bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Auch den Zielen des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“ steht die vorliegende Planung aufgrund ihres geringen Wirkungsraumes bei Umsetzung sowie der Lage innerhalb eines bestehenden Golf-Clubs nicht entgegen.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotop

Das im Natureg Viewer zum Plangebiet nächstgelegene verzeichnete geschützte Biotop, befindet sich in rund 1,8 km südwestlicher Entfernung (Biotop-Nr. 568: „Schilfröhricht an Brunnenanlage E Allmendorf“, Biotoptyp: Röhrichte, inkl. Schilfröhrichte).

Während der Geländebegehung konnten keine weiteren gesetzlich geschützten Biotop festgestellt werden.

Flächen mit rechtlicher Bindung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003. Das Plangebiet umfasst gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den definierten Maßnahmen Neuanlage von Wiesenflächen (extensiv genutzt, zweimalige Mahd im Jahr, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)), Neuanlage von Laubbäumen und Laubsträuchern und Neuanlage von Feuchtwiesen (extensiv genutzt, die Flächen bleiben sich selbst überlassen, kein Nährstoffeintrag (Aushagerung)). Überlagernd wird im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,00 m festgesetzt. Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen, angrenzend zur nördlich des Plangebietes gelegenen Straße Golfparkallee, Flächen für Nebenanlagen, hier "Stellplätze und private Verkehrsfläche" fest.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung von 2008**, der in diesem Bereich den Bebauungsplan "Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 überlagert und im Umfeld des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und Zufahrt Golfplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" sowie Pflanzung von solitären standortheimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m zum Dammfuß (Modau) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt. Die derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den definierten Maßnahmen Neuanlage von Wiesenflächen, Neuanlage von Laubbäumen und Laubsträuchern und Neuanlage von Feuchtwiesen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird die Überplanung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt und kompensiert.

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Der vorhandene Golfpark wird durch reihige und inselartige Gehölzanpflanzungen, Wasserflächen sowie die eigentlichen Golfbahnen geprägt. Durch vorhandene Gehölze in direkter Umgebung zum Planungsgebiet, sind nur beschränkt Sichtbeziehungen vorhanden. Da durch den Bebauungsplan der überwiegende Teil der vorhandenen Feldgehölze erhalten bleibt und im Umfeld weitere Gehölze landschaftsbildprägend wirken, sind bei Umsetzung der Planungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen bzw. Siedlung

Der Golfpark liegt mehrere Kilometer von den bebauten Ortschaften Biebesheim am Rhein, Gernsheim und Pfungstadt entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung bei Umsetzung der Planung ersichtlich.

Erholung

Da das Plangebiet innerhalb eines Golfparks liegt, der von Erholungssuchenden und Sporttreibenden aufgesucht wird, treten bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung auf.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung.

Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1). Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V., 2. BA – 1. Änderung“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein naturschutzrechtliches Defizit von -70.243 Ökopunkten. Als Bestandsbiotoptypen werden die festgesetzten Biotoptypen gemäß rechtkräftigen Bebauungsplänen "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt und „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung angenommen.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß rechtkräftigen Bebauungsplänen "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt und „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ – 3. Änderung						
06.113	Entwicklungsziel: Nährstoffreiche Feuchtwiesen (ehemals KV-Nr. 06.120)	59	602		35.518	
06.310	Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Wiesenflächen (ehemals KV-Nr. 06.310)	55	421		23.155	
02.200	Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten (ehemals KV-Nr. 02.400)	39	1.023		39.897	
04.210	Baumgruppe / Baumreihe heimisch, standortgerecht (ehemals KV-Nr. 04.210)	34	503		17.102	
06.350	Intensiv genutzte Wiesen (ehemals KV-Nr. 06.930)	21	544		11.424	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (ehemals KV-Nr. 10.540)	7	357		2.499	
Planung						
10.510	überbaubare Grundstücksfläche	3		1.000		3.000
10.530	Stellplätze (wasserdurchlässig bzw. gezielte Versickerung)	6		512		3.072
02.200	Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten (Erhalt)	39		699		27.261
06.350	Private Grünfläche: Golfportanlage	21		1.239		26.019
Summe			3.450	3.450	129.595	59.352
Biotopwertdifferenz					-70.243	

Eingriffskompensation

Im Osten des Golfparks existiert eine Fläche (Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, Flurstück 10/6 tlw.), die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ als Fläche für die Landwirtschaft: Acker / Grünland festgesetzt ist. Demnach kann hier als Bestand der Biotoptyp 11.191 Acker (16 ÖP / m²) angenommen werden. Derzeit liegt diese Fläche als Grünlandfläche vor. Die vorhandene Grünlandfläche kann durch die Nutzung als Kompensationsfläche gesichert und durch weitergehende Extensivierungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

Derzeit weist die Grünlandfläche die nachstehend genannten Arten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Wiesen-Schafgarbe
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Berteroia incana</i>	Graukresse
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Elymus caninus</i>	Hunds-Quecke
<i>Elymus repens</i>	Quecke
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen- Bocksbart

Die Fläche ist als Extensivgrünland im Rahmen einer zweischürigen Mahd zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig. Die geplanten Maßnahmen sind der **Bestands- und Maßnahmenkarte – Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz** zu entnehmen.

Die Fläche weist derzeit eine Wertigkeit von 16 ÖP / m² auf (rechtmäßiger Bestand: Biotoptyp 11.191 Acker). Vorliegend erfolgt eine Aufwertung um 9 ÖP / m² auf 25 ÖP/m² (Biotoptyp 06.370 Natumahe Grünlandanlage). Die Fläche ist insgesamt 7.810 m² groß. Demnach erfolgt ein **Biotopwertzugewinn** von insgesamt **70.290 Ökopunkten**.

Auf einer Fläche von 50 m² wird zudem eine Trockensteinmauer als Ersatzhabitat für Mauereidechsen angelegt. Da der Biotoptyp 10.152 mit 16 ÖP / m² bewertet wird, werden hier keine zusätzlichen Ökopunkte generiert. Grund hierfür ist, dass auch der Ausgangsbiotoptyp Acker 16 ÖP / m² aufweist.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Schöffersstadt Gernsheim.

Fazit

Das durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehende Defizit von -70.243 Ökopunkten kann durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsfläche vollumfänglich ausgeglichen werden. Durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme entsteht ein Biotopwertzugewinn von 70.290 ÖP.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Zentrum des Plangebietes aller Voraussicht nach auch weiterhin als Lagerfläche genutzt.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Da das Plangebiet derzeit bereits als Lagerfläche genutzt wird und dementsprechend bereits gewisse Vorbelastungen hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen sowie des Landschaftsbildes bestehen, bietet sich dieser Bereich für die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes an.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen derzeit nicht.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden:

- Erhalt von Gehölzen innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet
- Anlage der Trockensteinmauer als Ersatzhabitat für die Mauereidechsen
- Extensivierung von Grünland im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golf-sportanlage“ in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbau-baren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Boden: Bei Durchführung der Planung werden rund 1.000 m² der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche überbaut. Zudem ist die Versiegelung der nördlich gelegenen, derzeit überwiegend geschot-terten Teilbereiche zulässig. Die im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Bereiche verbleiben auch weiterhin als unversiegelte Freiflächen. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind lediglich mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet worden und können teilweise bereits als anthropogen überprägt bezeichnet werden (vorhandene Schotterung, ggf. vorhan-dene Bodenverdichtungen durch Nutzung als Lagerfläche). Dennoch werden durch die Umsetzung der Planung Böden, die bislang keine Versiegelung aufweisen, versiegelt. Da die Größe der versiegelbaren Fläche jedoch stark begrenzt ist, sind die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering anzunehmen.

Wasser: Da bei Umsetzung des Vorhabens lediglich ein verhältnismäßig kleiner Bereich versiegelt wird, ist mit keinen wesentlichen Einschränkungen des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Biotop- und Nutzungstypen: Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend Biotoptypen mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit. Hierzu zählen die Lagerfläche mit ruderalen Säumen, die Einzelge-hölze und die Feldgehölzinseln. Die Schotterfläche im Norden des Plangebietes sowie die stellenweise innerhalb des Plangebietes vorhandenen Vielschnittrasen sind als wenig wertig zu bezeichnen. Da durch die Umsetzung des Bebauungsplans die ruderalen Säume sowie ggf. die Einzelgehölze entfallen werden, ein Großteil der vorhandenen Feldgehölze jedoch erhalten bleibt, sind die Eingriffswirkungen insgesamt als gering anzunehmen. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass im gesamten Golfresort ausgedehnte Gehölz- und Grünlandbestände, die weiterhin bestehen bleiben, existieren.

Artenschutzrecht: Aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart der Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Mauereidechse bei Be-rücksichtigung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Das Eintreten der zuvor genannten Verbotstatbestände kann für den Stieglitz im vorliegenden Fall ausgeschlossen wer-den.

Schutzgebiete: Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind nachteilige negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 6217-403 „Hes-sische Altneckarschlingen“ bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Auch den Zielen des Natur-parks „Bergstraße-Odenwald“ steht die vorliegende Planung aufgrund ihres geringen Wirkungsraumes bei Umsetzung sowie der Lage innerhalb eines bestehenden Golf-Clubs nicht entgegen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt. Die derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den definierten Maßnahmen Neu-anlage von Wiesenflächen, Neuanlage von Laubbäumen und Laubsträuchern und Neuanlage von Feucht-wiesen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird die Überplanung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt und kompensiert.

Landschaft: Der vorhandene Golfpark wird durch reihige und inselartige Gehölzanpflanzungen, Wasserflächen sowie die eigentlichen Golfbahnen geprägt. Durch vorhandene Gehölze in direkter Umgebung zum Plangebiet, sind nur beschränkt Sichtbeziehungen vorhanden. Da durch den Bebauungsplan der überwiegende Teil der vorhandenen Feldgehölze erhalten bleibt und im Umfeld weitere Gehölze landschaftsbildprägend wirken, sind bei Umsetzung der Planungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Der Golfpark liegt mehrere Kilometer von den bebauten Ortschaften Biebesheim am Rhein, Gernsheim und Pfungstadt entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung bei Umsetzung der Planung ersichtlich. Da das Plangebiet innerhalb eines Golfparks liegt, der von Erholungssuchenden und Sporttreibenden aufgesucht wird, treten bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung auf.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Das durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans vorerst entstehende Defizit von -70.243 Ökopunkten kann durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme vollumfänglich ausgeglichen werden. Durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme entsteht ein Biotopwertzugewinn von 70.290 ÖP.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Schöffersstadt Gernsheim die Umsetzung der Bauleitplanung begleiten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V. : <https://geo-naturpark.net/deutsch/willkommen/was-ist-das.php> aufgerufen am 31.03.2021

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-Viewer: <http://wrrl.hessen.de>

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden. PlanÖ (07/2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“ 2. BA – 1. Änderung“

Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Gießen, Regierungspräsidium Kassel (01.09.2018): Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“

10. Anlagen und Gutachten

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 30.04.2021

Bestands- und Maßnahmenkarte – Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz, Stand: 07.2023



Planstand: 21.07.2023

Projektnummer: 20-2322

Projektleitung: Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Legende

Bestand

gemäß Bebauungsplan "Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch" - 1. Änderung von 2003

 Acker

Maßnahmen

 Anlage einer Trockensteinmauer
 Entwicklung von Extensivgrünland (2 schürige Mahd)

Entwicklung von Extensivgrünland

Das Grünland ist als zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

Anlage einer Trockensteinmauer oder Steinschüttung als vorlaufende Ausgleichs-Maßnahme (CEF)

- In dem gekennzeichneten Bereich sind unverfugte Trockensteinmauer in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mindestens 50 m oder Steinschüttungen mit einer Grundfläche von ca. 50 m² anzulegen.
- Das Material der Steinschüttungen hat eine Körnung von 100 mm (60 %) und 100 - 200 mm (40 %) zu besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Die Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinschüttungen sind stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz zu bedecken, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhäufen bedeckt ist.
- Vor der jeweiligen Anlage ist die Fläche auf 50 - 100 cm Tiefe auszukoffern, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
- In unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen ist ein nährstoffarmes Substrat (Flusssand) auszubringen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 - 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttung).
- Die Steinschüttungen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Zeitplan:

Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Mauereidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs
Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt - 1. Ä.
Bestands- und Maßnahmenkarte
Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz

Stand: 07.2023

Projektleitung: Düber
CAD: Böttger
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 20-2322

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.