



Beschluss der Stadtverordnetenvorlage	Vorlage-Nr: 0231/S/24
	Datum: 19.07.2024
Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld Bebauungsplan „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung	

BESCHLUSS:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Gernsheim und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

BEGRÜNDUNG:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

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



Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

1. Änderung des Bebauungsplanes werden daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahme geschaffen. 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 erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zudem faunistische Erhebungen der planungsrelevanten Tierartengruppen durchgeführt und es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelart Stieglitz sowie die Reptilienart 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 der vorlaufend funktionsfähig herzustellenden CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse und den Stieglitz sowie die Sicherung der Ersatzflächen im Bereich des Flurstücks 10/6 teilweise, Flur 14, Gemarkung Allmendfeld werden über vertragliche Regelungen gesichert. 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 des naturschutzrechtlichen Ausgleiches sowie die Sicherung der Ausgleichsfläche werden ebenfalls vertraglich geregelt.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen 2010 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, ist die Planung regionalplanerisch nicht raumbedeutsam, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Der Flä-



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.

Insbesondere die erforderliche Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der damit verbundenen Abstimmungen zwischen den beteiligten Stellen führten zu erheblichen Verzögerungen des Bauleitverfahrens, das nunmehr jedoch abgeschlossen werden kann.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls entsprechend beteiligt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen kann den beigefügten Beschlussempfehlungen entnommen werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann demnach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und daraufhin gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt werden.

gez. Burger, Bürgermeister

ANLAGEN:

- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Beschlussempfehlungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bestand- und Maßnahmenkarte
- Umweltbericht