



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



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

Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Bebauungsplan

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

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 16.02.2024).

Gernsheim und Wetttenberg, den 02.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

BUND, Kreisverband Groß-Gerau (13.02.2024)
Hessenwasser GmbH & Co. KG (06.02.2024)
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (15.02.2024)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt (12.02.2024)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (14.02.2024)
Regierungspräsidium Darmstadt (12.02.2024)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (05.02.2024)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amprion GmbH (17.01.2024)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (15.01.2024)
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (15.01.2024)
Deutsche Telekom Technik GmbH (15.01.2024)
e-netz Südhessen AG (22.01.2024)
Evonik Operations GmbH (24.01.2024)
EWR Netz GmbH (12.01.2024)
Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen (15.01.2024)
Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim (06.02.2024)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (01.02.2024)
Hessen Mobil Darmstadt (06.02.2024)
KMW AG (15.01.2024)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (19.02.2024)
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau (16.01.2024)
Magistrat der Büchnerstadt Riedstadt (31.01.2024)
PLEdoc GmbH (17.01.2024)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger 1 (12.02.2024)

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (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 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.



An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
D 35435 Wettenberg

Per Mail an:
beteiligungs-fischer-plan.de
und
juergen.petendra@gernsheim.de

Enschmidt, Jochen
Corinna A. Schürer
Juchaczewski, Beate
Hofmann, Gernsheim
Christine A. Enders
Telefon: 07255-618933

13.02.2024

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Grabenbruch e.V.“, 2.
Bauabschnitt

1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch
(BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND Hessen e.V. folgende
Erläuterungen und Anregungen zum o.g. „Bebauungsplan“:
Laut dem RP Darmstadt sind die betroffenen Flure der Bebauung ausgewiesen als:
Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet
für besondere Klimafunktion und Vorranggebiet für den Grundwasserschutz.

2. Durch den Bau der Halle werden auf dem betroffenen Gelände ca. 40 bis 50 % des
vorhandenen Feldgehölzbestandes lt. UNB überplant; dies stellt einen erheblichen Eingriff
dar. Auch aus dem Bebauungsplan ist dies ersichtlich. Im Umweltbericht wird
festgehalten, dass aktuell ca. 1/3 der Gesamtfläche unversiegt und folglich ca. 2/3
versiegt sind – und dies, obwohl die Fläche als Landwirtschaftsfläche bzw. Grünfläche
ausgewiesen ist? Ihre Rechnung mit den Ökopunkten ist so nicht nachvollziehbar: Eine
Fläche von 1000qm wird versiegt durch den Bau einer Halle auf aktuell ausgewiesenem
Ackerboden mit rundherum Feldgehölz, Bäumen, etc. Dafür ist geplant, lediglich eine ca.
7300 qm große Grünfläche in Ausgleichsfläche umzuwandeln und darauf eine 50 m lange
Trockenmauer für die Mauereidenen anzulegen. Daraus wurde Ihrer Kalkulation zu
Folge sogar ein Überschuss an Ökopunkten resultieren. In Ihrer Ausführung erfolgt die
Aufwertung einer Grünfläche, wobei an der Grünfläche selbst nichts geändert werden soll
– es erfolgt nur ein Verweis auf den Bau der Mauer. Die Begehung vor Ort hat diese
Werte ergeben: ca. 1/3 versiegt als Schotterparkplatz und Sandbadendeckelung – Rest
unversiegt. Diese Aufteilung lässt sich auch aus den Luftbildern erkennen. Laut
Umweltbericht handelt es sich bei ca. 400 qm um befestigte und begrunte Flächen. Es
sind ringsum zugewachsene Sandhügel vorhanden und Hecken. Fraglich ist, ob wirklich
ein Großteil dieser Feldgehölze erhalten bleibt über die Bauzeit hinweg. Daran haben wir
große Zweifel. Die Eingriffswirkung ist vorhanden und demzufolge besteht auch in dieser
Richtung ein noch nicht beachteter Bedarf an Ausgleich. Ein Verweis auf die nachbarnen
Bestände an Feldgehölz auf dem Golfplatz kann nicht geltend gemacht werden.

BUND, Kreisverband Groß-Gerau (13.02.2024)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Grabenbruch e.V.“, 2. BA – 1. Änderung“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen als Grundlage für die Berechnung – entgegen den vorliegenden Ausführungen – nicht der tatsächliche Bestand, sondern die Biotoptypen gemäß den rechtkräftigen Bebauungsplänen „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Grabenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt und „Golfportanlage am Hof Grabenbruch“ – 3. Änderung angenommen werden. Das Gleiche gilt für die Ausgleichsfläche (Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, Flurstück 10/6 teilweise), die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfportanlage am Hof Grabenbruch“ als „Fläche für die Landwirtschaft: Acker / Grünland“ festgesetzt ist. Hier wird entsprechend der Biotoptyp 11.191 Acker (16 ÖP / m²) angenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Wir empfehlen dabei unbedingt, fachgerechte Ersatzplanungen vorzunehmen. Vorkommende Vorkommnisse, standortgerechten Gehölzarten auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche (vgl. 10.7b).

4. In der artenschutzrechtlicher Planung wurden als relevante Vogelart der Stieglitz und als relevante Reptilienart die Mauereidechse genannt. Aktuell wird lediglich eine 50 m lange Trockenmauer geplant für die Eidechse. Allerdings ist deren Überleben nicht gesichert, nur eine Mauererrichtung, es fehlen Nahrungsquellen und Wasserstellen. Wir schlagen daher vor, ein Ersatzhabitat anzulegen für die umzusetzenden Reptilien. Das bereits vorgesehene Areal ist dazu strukturell zu optimieren. Zur Habitatentwicklung sind Blöckchen, Sand- und Felsstrukturen einzubringen. Zur Vermeidung von übermäßiger Aufheizung im Sommer sollten keine dunklen Gesteins- oder Sandarten verwendet werden. Sandhaufen aus modernem, gelbem Flusssand mit Stein- und Holzrinnelementen sind zu ergänzen.

5. Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung ist ein artenschutzfachlicher Ausführungsplan zu erstellen, der die quantitativen und räumlichen Rahmenbedingungen festlegt. Eine Funktionskontrolle ist notwendig, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung vornehmen zu können.

6. Empfehlung zur Herstellung des Ersatzhabitats:
Als Unterschlupf und Überwinterungsquartier für die Reptilien sind auf der Ausgleichsfläche mehrere Erdwälle mit Sandkern zu errichten, an die flüchtig und nichtflüchtig, kleine und größere Molchlarven angelagert werden. Hierbei sind mit einem Bagger flache Mulden auszuschießen, in denen Sand aufgetraut wird, welcher wiederum mit Bodenschutt (ca. 20 cm mächtig) abgedeckt wird. Diese Erdwälle mit Sandkern sollten einschneidend der Molchlarven nicht höher als 1 m über GOK sein. Der Fuß der Erdwälle sollte jeweils ca. 3 m x 9 m betragen und in Ost-West-Richtung angelegt werden. Am nordwestlichen Rand der Erdwälle können Heckenrosen (Rosa canina, Pfanzgülden) 2 x 1 m, Cor aus regionaler Herkunft gepflanzt, und jeweils mit Steinbrücken zum Schutz vor Überfahren gekettengedüngt werden. Es muss eine Mulde mit Wasser für die Lurche angelegt werden.

7. Außer den Erdwällen sind zusätzlich Teilholzstapel anzulegen (ca. 3 m x 3 m). Dazu sind ebenfalls flache Mulden (bis zu 50 cm Tiefe) auszuschießen, in die anschließend locker gestrichelte Älgenstämme oder Wurzelstüben verbracht werden, die vom Rand teilweise abgestützt und mit Astwerk in völlig ungeordneter Ausrichtung weiter abgedeckt werden. Der fertige Stapel sollte eine Höhe von 1 m über Geländehöhe abdecken, nicht übersteigen. Die Wurzelstüben sollten dabei mit dem von Bodenschutt (Borke) Wurzelstüben nach unten abgelegt werden, um möglichst umfangreiche unterirdische Hohlräume zu erzeugen.
Die Zwischenräume der beschriebenen Habitatstrukturen sind mit einer ca. 3 - 6 cm mächtigen Sandauflage zu versehen. Hierbei kann ungeräumter Sand mit differenzierter Körnung Verwendung finden.

7. Im Westen muss eine Hecke als Windschutz und Nistgebietsart für den Stieglitz angelegt werden. Die Grünfläche sollte abgemäht werden und mit heimischen Wildblütenpflanzen eingesät. Bunte Blumestreifen, die auch dem Stieglitz Nahrung bieten können, sind zu errichten. Stauden, verschiedene Distelfen.

Darüber wird die Nahrungsgrundlage für Reptilien, aber auch für Vögel und Falter geschaffen und es wird eine ausreichende Bodenbedeckung gewährleistet.

Zu 3 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Die Angaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages basieren auf den Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechse. Diesen Maßnahmenempfehlungen wird weiterhin grundsätzlich unverändert gefolgt. Aus fachlicher Sicht und zur Sicherstellung einer ausreichenden Nahrungsversorgung ist beim Bau des Reptilienhabitats der Aspekt der „Bepflanzung“ zu berücksichtigen und die Umgebung der Trockenmauer oder Steinschüttung hinsichtlich der Bewirtschaftung und der Habitatausprägung entsprechend an die Ansprüche der Mauereidechse anzupassen. Hierzu zählt beispielsweise die Ausmagerung der Flächen und die Entwicklung einer lückigen arten- und blütenreichen Krautvegetation. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die übrigen Planunterlagen zum Bebauungsplan werden durch entsprechende vorlaufend herzustellende Ersatzmaßnahmen ergänzt. Des Weiteren wird in der Bestands- und Maßnahmenkarte die zeichnerische Darstellung „Anlage einer Trockensteinmauer oder einer Steinschüttung“ dahingehend angepasst, dass der gekennzeichnete Bereich nun nach Südwesten ausgerichtet ist und in West-Ost-Richtung verläuft. Die Anlage von Pfützen wird aus fachgutachterlicher Sicht für die Mauereidechse hier nicht als zwingend notwendig erachtet. Darüber hinaus werden die Bewertung des Vorkommens des Stieglitzes im Plangebiet und die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angepasst. Demnach kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Revier des Stieglitzes durch das Heranrücken der Bebauung funktional entwertet wird, auch wenn sich das Revier außerhalb des bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffsbereichs befindet. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für den Stieglitz kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) ausgeschlossen werden. Die konkreten Inhalte der Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorlaufend herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes einschließlich der Bestands- und Maßnahmenkarte werden entsprechend angepasst. Alle Anpassungen, die den artenschutzrechtlichen Ausgleich betreffen, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Die Umsetzung des vorlaufenden funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitals sowie die Sicherung der Ersatzfläche werden vertraglich geregelt. Dann dürfen Bestimmungen nicht fehlen, in denen festgelegt wird, wie Verstöße gegen naturschutzfachliche Festsetzungen geahndet werden können. Die Stadt Gernsheim wird kontrollieren, ob die Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt wurden und kann bei Nichterfüllung entsprechend handeln.

9. Wir hätten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist es für problematisch zu machen, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächegröße von "unermesslichen" negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.

10. Es ist davon auszugehen, dass die Halle bedingt durch die Bereitstellung von Sozialräumen, eine erhebliche Anzahl von Fenstern haben wird. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Da sich die Halle mitten auf dem Golfplatz befindet – also quasi auf freiem Feld mit Bäumen und Hecken ringsherum – sollte die Verglasung mit einem Schutz vor Vogelschlag ausgestattet sein.

Über eine Verkleidung der Außenwände mit Fassadengrün als Sichtschutz (für die Golfer) und als Unterkuhl für Vögel sollte nachgedacht werden. Auch wird dadurch eine Erhöhung der Temperatur vermieden, da keine direkte Wärmeabstrahlung erfolgen kann.

11. In der Begründung unter Punkt 3.1 sind die Pläne zur Dachgestaltung aufgeführt. Die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromversorgung sollte berücksichtigt werden.

12. Seitens der Hassenwasser GmbH & Co KG wird darauf hingewiesen, dass es zu keiner Verunreinigung des Wassers kommen darf. Wie aus den Plänen ersichtlich, ist in unmittelbarer Nähe zur Halle ein Platz zum Reinigen der Fahrzeuge und technischen Geräten vorgesehen. Damit ausgeschlossen werden kann, dass Motoröl, etc. in das Grundwasser versickert. Hätten wir den Einbau einer Schmutzwasserwanne mit entsprechenden Abwasseranschluss für dringend erforderlich. Der Waschplatz wird in dem Umweltbericht „in der Regel“ wasserundurchlässig mit einem Ablauf, der an einem kleinem Koaleszenzabscheider angeschlossen ist, angelegt. Auf dem Golfplatz muss sehr oft gemäht werden; es ist daher davon auszugehen, dass der Waschplatz fast täglich (!) genutzt wird. Es sollte daher hochgerechnet werden, ob ein kleiner Abscheider überhaupt ausreichend ist.

Mit freundlichen Grüßen



Christine Allendorfer

Mitglied im Kreisverband Kreisverband Groß-Gerau

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages behandelt.

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

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird bereits entsprochen.

Die Ausgleichsfläche für den natur- und artenschutzrechtlichen Eingriff wird auf einer zusammenhängenden Ausgleichsfläche in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet umgesetzt. Darüber hinaus liegt die Ausgleichsfläche nach Klausung (1988) in der Untereinheit 225.5 Riedhäuser Feld (Haupteinheit 22 Nördliches Oberrheintiefeland) und damit im gleichem Naturraum wie das Plangebiet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Bereits zum Entwurf wurde ein entsprechender Hinweis zur Vorbeugung von Vögelschlag in den Hinweisteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser wurde nunmehr durch die aktuellen Vorgaben des § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die geplante Halle in einer Leichtbauweise gebaut werden soll, wodurch die Statik für die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf der Dachfläche grundsätzlich nicht geeignet ist. Auch aufgrund der Außenbereichslage der Halle und der damit verbundenen eingeschränkten möglichen Einspeisung in das Netz, wäre hier der Betrieb einer Photovoltaikanlage nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten umsetzbar. Im Rahmen der Umsetzung des konkreten Vorhabens ist demnach die Installation einer Photovoltaikanlage aus statischen und wirtschaftlichen Gründen bauseitig zunächst nicht vorgesehen.

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.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Weiltenberg

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Almendfeld;
Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e. V.“;
2. Bauabschnitt - 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 12.01.2024 haben Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG und den Wasser-
servenverband Hessisches Ried (WHR) um Stellungnahme zu o. g. Beireit

1. Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfportan-
lage Hof Gräbenbruch“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung in der Weiteren Schutzzone (Zone III A) des
Wasserschutzbereiches des Wasserwerkes Almendfeld der Hessenwasser GmbH & Co. KG liegt

2. Außerdem befinden sich in diesem Bereich Rohrleitungsanlagen des WHR, die zu berücksichtigen
sind

3. Zu vorliegender Bauleitplanung haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

Die darin aufgeführten Belange werden in den aktuellen Unterlagen bereits größtenteils berück-
sichtigt. Aufgrund einiger technischer Änderungen erhalten Sie erneut eine ausführliche Stellung-
nahme.

1. Betroffenheit „Wasserschutzbereich“

4. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtli-
nen und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten
und einzuhalten.

Wir weisen insbesondere auf die „Verordnung zum Schutze des Wasserwerkes Almendfeld“
vom 04.10.1972 (StAnz. 43/1972 S. 1901) hin


Jürgen Fritzsche
B-55706b
Telefon +49 (0) 7543 94-203
j.fritzsche@hessenwasser.de
09.07.2024

Hessenwasser GmbH & Co. KG (06.02.2024)

Beschlussempfehlung

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wur-
de bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprochen.

Zur weiteren Berücksichtigung wurden die Hinweise bereits zum Entwurf des Bebau-
ungsplanes in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus, speziell bei Vorrichtungen, die vor 1995 veröffentlicht wurden, sind folgende drei Kriterien heranzuziehen, da dann die Grundwassergefährdungserwartungen nach dem ersten Wasser- und Abfallrechtsgesetz und Erfahrungen aus der Praxis maßgebend sind:

- Abgabe z. Abwehrstoffe allgemein von- und Gebilde an Wasserschutzgebieten (z. B. 43. des verfahrensanalytische Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Abfallrechtsgesetzgebungen sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutz- und Abfallrechtsgesetzgebungen) des Hessischer Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- DVGW Arbeitsblatt W 401 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete

Gemeint gelten die Vorrichtung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWAV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153

Die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise sind mit den aufgeführten Vorrichtungen, -anlagen, -Richtlinien und Vorgaben aus den technischen Regelwerken entsprechend zu ergänzen.

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 etwaige aktuellen Anforderungen zum wasserrechtlichen Gewässerschutz für Arbeiten an Einbauelementen von Trinkwassererzeugungsanlagen der Hessischer GWH & Co. KG sind mit Sachverständigen zu besprechen und anzunehmen (Anlage, Anforderungen zum Stand 16.03.2020)

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 unter Mäulen mit befeuchteter Bodenzone erfolgen. Die dauerhafte intakte Begrünung der jeweiligen Versickerungsfläche ist sicherzustellen.
- Die Dachfläche ist aus nicht auslaugbaren Materialien herzustellen. Unbeschädigte Metallbleche, die kanten- und unklassig beschleunigen dürfen keine ansehbaren Schadstoffe enthalten, die das Grundwasser gefährden (z. B. mochanalige Beschleunigungen). Auch eine rein galvanische Beschleunigung (z. B. verzinkt) ist unzulässig.
- Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der versickerungsflächen und auf den Flächen, von denen das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, nicht zulässig.
- Auf den angrenzenden Flächen dürfen keine Mineralöle, keine mineralischen Säuren oder anderen chemischen Feststoffabfälle entsorgt werden. Es sind nur abgetrennte Abfälle wie z. B. Spill und oder Sand zulässig.
- Die Begrünung der angrenzenden Flächen Wasserbereichs des Kessels und-Gebäude ist einzustellen.

Ausreichend für Fragen des Grundwasserschutzes ist:

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

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weiteren Berücksichtigung bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bauabschnitt aufgenommen.

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

II. Betroffenheit „Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung“

8. Betroffenheit „Anlagen der Hessenwasser“

Im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme befinden sich keine Anlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

9. Betroffenheit Wasserverband Hessisches Ried (WHR)

Im angefragten Bereich befinden sich Rohrleitungsanlagen DN 200 des WHR. Die Lage von Unterflurhydranten und deren Zuleitungen muss vor Ort mit einem Ansprechpartner der WHR-Anlagen abgestimmt werden. Den Verlauf der Leitungen, Kabel und die Lage der Anlagen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Wichtige Hinweise:

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage, die Überdeckung und den Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen in Abstimmung mit den u.g. Ansprechpartnern erkunden (z.B. mittels Suchsachtungen) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen (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.

11. 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 ichtigen 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. Bei Erkundungsbohrungen sind sämtliche Bohr- und Schürfpunkte im Vorfeld in der Örtlichkeit zu markieren und bei einem gemeinsamen Ortstermin freigegeben zu lassen.

12. Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitungen sicherzustellen, nehmen Sie bitte rechtzeitig und in jedem Fall vor Baubeginn Kontakt mit uns auf. **Bei Nichtbeachtung behalten wir uns vor, Ihre Baumaßnahme unverzüglich einzustellen.**

Ansprechpartner für die Anlagen sind:

Herr Felger	Mobil: 0160 / 7461941	
Herr Rippin	Mobil: 0160 / 90506498	Tel.: 069 / 25490-7413

Zusätzlich erhalten Sie von uns die **Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete**, die für alle im Brief aufgeführten Betriebsbereiche gilt, mit der Bitte um Beachtung.

Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, senden Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9 bis 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, wurden die Hinweise bereits überwiegend zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die redaktionellen Anpassungen werden nunmehr entsprechend ergänzt.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

Freundliche Grüße
Hesswasser GmbH & Co. KG



Anlagen - Anforderungen zum Stand 10/23
 - 1 Pst. 1 1000 WHR
 - 1 Pst. 1 500 WHR
 - Anweisung
 - Datenschutzweise

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Regionalentwicklung und
Mobilität
Regionalentwicklung
Verkehr und Umwelt
Bauabschnitt
Zahlen-Symbol: 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer
nr. 542
Auskunft
Frau Richter
Telefon
+49 6192 989-547
Fax
+49 6192 989-547
E-Mail
regio@kreisgg.de
Aktenzeichen
19/13 Bu
Datum
15.02.2024



Planungsbüro Fischer
Vanessa Bradtke
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Bauleitplanung der Schöffertstadt Gernsheim
Bebauungspläne „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Grabenbruch e.V.“, 2.
Bauabschnitt – 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Bradtke

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 Einschätzung des Fachgebiets Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldkur im Kreis Groß-Gerau vertritt, fügen wir als Anlage bei.

1.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen zu dem in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan** keine Bedenken. Wir bitten jedoch folgendes zu berücksichtigen: In der Begründung unter 2. Beschreibung des Vorhabens wird beschrieben, dass eine Firsthöhe von 7,50 m festgelegt wird. Es wird gebeten, den entsprechenden Fehler zu korrigieren.

2. Die **Untere Naturschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung

Zur Eingriffs-Ausgleichsregelung

Der Ausgleich für den Eingriff soll im Geltungsbereich eines anderen **Bebauungsplanes** umgesetzt werden. Unseres Erachtens bedeutet dies, dass der andere **Bebauungsplan** ebenfalls geändert werden muss, weil es sonst keine planungsrechtliche Sicherheit für die Maßnahme gibt.

Regelungsbereich	Offenlegung	Bankverbindung
Regelungsbereich: 1. Änderung des Bebauungsplans	Offenlegung: 1. Änderung des Bebauungsplans	Bankverbindung: Kreissparkasse Groß-Gerau
Regelungsbereich: 2. Änderung des Bebauungsplans	Offenlegung: 2. Änderung des Bebauungsplans	BANK LEISTUNGSZUSATZ 2019/2020/19
Regelungsbereich: 3. Änderung des Bebauungsplans	Offenlegung: 3. Änderung des Bebauungsplans	BIC: KFSG33HAN33
Regelungsbereich: 4. Änderung des Bebauungsplans	Offenlegung: 4. Änderung des Bebauungsplans	www.kreisgg.de

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (15.02.2024)

Beschlussempfehlung

Bauaufsicht

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Unter Naturschutzbehörde

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Sicherung der vorgesehenen Ausgleichsfläche sowie die Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Umsetzung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt durch vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Schöffertstadt Gernsheim. Darüber hinaus setzt der rechtswirksame **Bebauungsplan „Golfportanlage am Hof Grabenbruch“** – 1. Änderung von 2003 im Bereich der Ausgleichsfläche „Fläche für die Landwirtschaft: Acker / Grünland“ fest. Die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Umsetzung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs stehen bauplanungsrechtlich nicht im Widerspruch zu dieser Festsetzung, sodass grundsätzlich keine Notwendigkeit für eine formelle Änderung des **Bebauungsplanes** besteht. Auf Ebene der verbindlichen **Bauleitplanung** besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zum Artenschutz

3. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält keine genauen Angaben zu den Uhrzeiten oder zu den Witterungsbedingungen der einzelnen Untersuchungsstage. Eine Überleitung, ob die Erfassungen bei angemessenen Bedingungen durchgeführt wurden, ist nicht möglich.
4. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass beim **Stieglitz** mit einem nachgewiesenen Revier im Geltungsbereich des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
Hier bestehen Bedenken, da nach niedriger Einschätzung die betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Der Stieglitz als Gebüschbrüter weist der gängigen Literatur nach gegenüber akuten Störungen eine geringe Fluchtdistanz von 15 Metern auf. Mit der Inbetriebnahme des Greenkeeper-Stützpunktes ist durch dessen Betrieb als auch die erhöhte Frequenzierung des Geltungsbereichs durch Menschen mit den zuvor genannten Wirkfaktoren zu rechnen. Zu beachten ist, dass sich das gesamte Gehölz innerhalb einer Distanz von 15 Metern zur Außenseite des Gebäudes befindet.
Zudem fehlt die Berücksichtigung der Tatsache, dass im Zuge der Errichtung des Greenkeeper-Stützpunktes ein Teil des betreffenden Gehölzes entfernt wird und damit zusätzlich ein teilweiser Funktionsverlust des Bruthabitats verursacht wird. Ob das Gehölz in der verbleibenden Größe - unabhängig der bereits erwarteten nachteiligen Wirkfaktoren - aus ökologischer Sicht noch als Lebensraum geeignet ist, muss grundsätzlich in Frage gestellt werden.
Ein funktioneller Verlust des Bruthabitats des Stieglitzes und damit ein Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist bei Würdigung der genannten Faktoren im Sinne eines worst-case-Szenarios grundsätzlich anzunehmen. Dies führt in Folge zur Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen um den Verlust des Bruthabitats zu kompensieren.
5. Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich, welche Größe der **Mauereidechsen**-Population vor Ort angenommen wird. Es ist sicherzustellen, dass die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine ökologisch ausreichende Größe und Strukturierung zur Aufnahme der unzustehenden Tiere aufweist.
Die Herstellung des vorlaufend zum Eingang herzustellenden Ersatzhabitats ist ebenfalls im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachlich zu betreiben.
Der Fang und die Umsiedlung der Mauereidechsen kann - nach Fertigstellung des Ersatzhabitats - nur während der Aktivitätsphase der Tiere durchgeführt werden und muss, sollte der Abfang nicht bis zum Beginn der Laugesaison abgeschlossen sein, bis nach dem Schlüpfen der Jungtiere fortgesetzt werden.
6. Die vorgesehene Maßnahmenfolge für die Mauereidechse soll im Geltungsbereich eines anderen Biotopabschnitts umgesetzt werden. Hierzu finden sich keine Angaben, wie dies planungsrechtlich abgefragt wird. Nach niedriger Meinung darf ebenfalls eine Änderung erforderlich.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Vorarbeiten 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. Aus Sicht der **Wasser- und Bodenschutzbehörde** bestehen keine Bedenken, da die vasaerrechtlichen Belange ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.
8. Ebenfalls keine Bedenken bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes**. Hinsichtlich des Betriebs mit der Sportanlagenführungsverordnung. Da sich die Verordnungsgebung auf die Immission (Einwirkung) in einer Entfernung von 5 m von einer schutzbedingten Einrichtung oder Veranlassung beschränkt und hier keine angrenzende Bebauung (ca. 2,5 km Luftlinie) vorhanden ist, dürfte eine Überschreitung nicht zu erwarten sein.

(24)

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird entsprechend ergänzt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Die Bewertung des Vorkommens des Stieglitzes im Plangebiet und die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angepasst. Demnach kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Revier des Stieglitzes durch das Heranrücken der Bebauung funktional entwertet wird, auch wenn sich das Revier außerhalb des bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffsbereichs befindet. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für den Stieglitz kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) ausgeschlossen werden. Die konkreten Inhalte der Vermeidungsmaßnahme sowie der vorlaufend herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes einschließlich der Bestands- und Maßnahmenkarte werden entsprechend angepasst. Alle Anpassungen, die den artenschutzrechtlichen Ausgleich betreffen, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Mauereidechse kommt im Gegensatz zur Zauneidechse in sehr großen Dichten vor und weist nur einen sehr kleinen Revierraum auf, der zwischen rd. 4 und 37 m² variieren kann. Die Besiedelungsdichte ist dabei von der Qualität des Lebensraums (u.a. Nahrung und Lückenangebot) abhängig. Ferner ist zu beachten, dass bei der kletternden Mauereidechse im Gegensatz zur Zauneidechse der vertikale Faktor sehr wichtig und bei der Betrachtung der Habitatsgröße einzubeziehen ist. Ebenso ist die Umgebung, die „mauereidechsenfreundlich“ herzurichten ist, zu berücksichtigen. Aufgrund der intensiven Erfassung der Mauereidechse und der entsprechenden Nachweisbarkeit wird die Population auf nicht mehr als 15 Tiere geschätzt. Daher kann hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme ausreichend dimensioniert ist.

9. Der Fachbereich **Gefahrenabwehr** des Kreises Groß-Gerau für die Belange der nicht-polizeilichen Gefahrenabwehr auf der Kreisebene unter Berücksichtigung der Teilbereiche Brandschutz Katastrophenschutz Rettungsdienst und Einsatzplanung nimmt wie folgt Stellung

Forderungen

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

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrrampe 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 14 HBO notwendige Feuerwehrrampen 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 Anliefern 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. Feuerwehrgesetzverordnung 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 bauliche Sicherstellung 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.

10. 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 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen

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

(3/4)

Aus fachlicher Sicht und zur Sicherstellung einer ausreichenden Nahrungsversorgung ist beim Bau des Reptilienhabitats der Aspekt der „Bepflanzung“ zu berücksichtigen und die Umgebung der Trockenmauer und Steinschüttung hinsichtlich der Bewirtschaftung und der Habitatausprägung entsprechend an die Ansprüche der Mauereidechse anzupassen. Hierzu zählt beispielsweise die Ausmagerung der Flächen und die Entwicklung einer lückigen arten- und blütenreichen Krautvegetation. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die übrigen Planunterlagen zum Bebauungsplan werden durch entsprechende vorlaufend herzustellende Ersatzmaßnahmen ergänzt. Alle Anpassungen, die den artenschutzrechtlichen Ausgleich betreffen, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf die Ausführungen zu Punkt 2 wird verwiesen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9 und 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es wurde bereits zum Entwurf 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.

Die Loschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen

2. Kann die erforderliche Loschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Loschwasserbrunnen / Behälter) herzustellen

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

11.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau unterhält ein digitales Bebauungsplan-Kataster. Dieses kann in unseren öffentlichen Geoportal (<https://reis-gross-gerau.de/geoportal/geoportal/>) von allen interessierten Stellen und Personen eingesehen werden. Um unsere Kataster aktuell halten zu können, möchten wir Sie bitten, uns die neuen Bebauungspläne nach Rechtskraft neben der Papierform auch in pdf-Format, optional auch als .tif-Datei vorzulegen. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@reis-gd.de. Vielen Dank!

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

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

[4/4]

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung

Bebauungsplan: „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräben-
bruch e.V.“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

1. **Die gebräute Laverne und Heron:** Der Name des ersten Liedtextes "Laverne und Heron" ist eine Anspielung auf den Titel eines bekannten amerikanischen Liedes von Louis Armstrong. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel.
2. **Die gebräute Laverne und Heron:** Der Name des zweiten Liedtextes "Laverne und Heron" ist eine Anspielung auf den Titel eines bekannten amerikanischen Liedes von Louis Armstrong. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel.
3. **Die gebräute Laverne und Heron:** Der Name des dritten Liedtextes "Laverne und Heron" ist eine Anspielung auf den Titel eines bekannten amerikanischen Liedes von Louis Armstrong. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel. Die Laverne ist eine Art von Salat, und Heron ist eine Art von Vögel.

1000

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussesempfehlung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 23.07.2021 beinhaltet Hinweise und Anregungen zur Verbesserung der bestehenden Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. Die vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes, der der Sicherung des laufenden Betriebes der Golfanlage sowie dem Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze dient. Dabei wird durch das Bauvorhaben kein höheres Besucher- bzw. Mitarbeiteraufkommen generiert. Die Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Von: Golf-Beauftragungsverfahren – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung, 14. Februar 2024, 10:53
Gesendet: Beteiligung Planungsbüro Fischer
An: Stellungnahme RMV – Gernsheim, Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Bauleitplanung der Stadt Gernsheim
Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sie sind herzlich und herzlich
sehr geehrte Bediente des Planverfahrens.

Vielen Dank für die erhaltene Beteiligung an dem oben genannten Verfahren

1. Als Träger öffentlicher Belange sei hier unsere Stellungnahme vom 23.07.2021 als nicht berücksichtig. Wir bitten um die Umsetzung unserer Stellungnahme und die Zusage eines gelassenen Abwägungsschlusses zu unserer Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

M. Markus Mendel

M. S. 2. alle ang. Transport

Bereich Betrieb

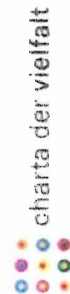
Mitgliedschaften unterliegen einer Eigentümerversammlung

M. Alexander Kötter

Bereich B

Mitgliedschaften unterliegen einer Eigentümerversammlung

GfV Verkehrs- und Mobilitätsplanung





Regierungspräsidium Darmstadt

Magistrat der Stadt Gernsheim

Stadtraumplan 1

64579 Gernsheim

RPDA - Dez. III 31 2-61 d 02.07.18-2021/2

2024/97361

Magistrat der Stadt Gernsheim

Stadtraumplan 1

64579 Gernsheim

Magistrat der Stadt Gernsheim

Stadtraumplan 1

64579 Gernsheim

12. Februar 2024

Bauleitplanung der Schoffierstadt Gernsheim, Gemarkung Alimendfeld
Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch
e.V.“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Meine Stellungnahme vom 3. August 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

1. Mit der vorliegenden 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Gernsheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes zu schaffen. Hierzu ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt, von 2003 wie vorliegend beantragt zu ändern. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer eingeschossigen Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen sowie Aufenthalts- und Büroräume mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m². Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschlagers für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfportanlage dienen, sowie die Errichtung notwendiger Lager- und Abstellflächen z.B. für Sand und Schutt, gut geplant.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,35ha.



Beschlussempfehlung

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

B. Stellungnahme

1. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Der Geltungsbereich ist in Ganze als ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Ferner wird das Plangebiet von einem „Vorrangegebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

3. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist das o.g. Vorhaben nicht raumbedeutsam. Daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Vorhaben, solange der Verbrauch des „Vorrangegebiet Regionaler Grünzug“ flächengleich kompensiert wird

Ergänzend weise ich jedoch noch auf Folgendes hin:

4. Gemäß RPS 2010/RegFNP **Grundsatz G10.1-11** ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorrangegebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

5. Lt RPS 2010/RegFNP **Grundsatz G4.6-2**, sowie **Grundsatz G4.6-3** sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Entwurfsoffenlegung fanden hinsichtlich der Forderung einer flächengleichen Kompensation des Eingriffs in das „Vorrangegebiet Regionaler Grünzug“ weitere Abstimmungen statt. Im Schreiben vom 08.03.2024 teilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1, erneut mit, dass das Vorhaben/ Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und in seinen Auswirkungen regionalplanerisch nicht raumbedeutsam ist und aus regionalplanerischer Sicht daher keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Darüber hinaus wird im Anschreiben darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme von circa 0,1 ha des „Vorrangegebietes Regionaler Grünzug“ hier vernachlässigbar und eine Kompensation weder darstellbar noch in diesem Fall notwendig ist. Das „Vorrangegebiet Regionaler Grünzug“ bleibt im Bereich des Plangebietes entsprechend weiter bestehen. Die Inhalte des Schreibens vom 08.03.2024 werden zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4 bis 7: 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 maximal 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. Hinsichtlich des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurde das Plangebiet bereits gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwehmungsgebiet des Rheines und als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen gekennzeichnet und entsprechende Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

6. **LI Grundsatz G6.1.7** sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schutzenswerten Bereichen der Planungsregion Schutzressourcen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.
7. Gemäß Grundsatz **G6.3.13** dienen die in der Karte dargestellten Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsträume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Annäherung von Hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungsmöglichkeiten Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.
- II. **Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt**
 Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Darmstadt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
 1. **Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser**
 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet und Versickerung von Niederschlagswasser
 Das von Lager und Abstellflächen im Freien anfallenden Niederschlagswasser darf, wenn dort wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (Freistoffe, Schmieröl, Pflanzen-schutzmittel etc.), nicht ohne geeignete Vorbehandlung oder Sicherungsmaßnahmen in einer Wasserschutzgebietszone IIIA versickert werden. 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 Sickertraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen (hier ggf. nicht gegeben).

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer und Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht

9.

3. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

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

10.

Meine Stellungnahme vom 3. August 2021 behält weiterhin Gültigkeit.

a. 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.

11.

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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

12.

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.

Zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10 bis 12: Die grundsätzliche Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 03.08.2021 des Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz, entspricht inhaltlich der vorliegenden Stellungnahme. Auf Ebene der verbindlichen Bauleiplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

III. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht

Als Daten Grundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan, Sachressen Regionaler Flächennutzungsplan (RS-RegN) 2010 Rohstoffsicherungsrate (KRS 25) des HfNUG
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 Wehrburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnis des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bereichsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in heiligen Kartenschranken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher **hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis**.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsfächen betroffen
Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Plangebiet und dessen naher Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Einzugsfeld zur Aufschüttung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufschüttungsaktivitäten bekannt

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist megen Untertagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen
Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht des vom Dezernat V 51.1 zu wählenden öffentlichen **Belanges Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung

Zu 13 und 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“ umfasst eine Fläche von rund 0,35 ha und liegt vollständig innerhalb des Golfresorts Gernsheim. Das Plangebiet umfasst überwiegend Lagerflächen (Grünschnitt, Sand etc.) und Feldgehölze sowie im Westen Flächen mit Vielschnitttrassen und angrenzend zur Golfparkallee geschottete Stellplatzflächen mit Laubbaumreihen.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfportanlage“ in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwar ist das Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 unter anderem als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, jedoch findet aufgrund der jahrelangen Nutzung als Golfplatz dort keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr statt.

18. Das Vorhaben führt zu einem naturschutzrechtlichen Defizit von 70.243 Biotopwertpunkten. Zur Eingriffskompensation soll die rund 0,8 ha große Fläche der Flur 14, Flurstück 10/6 tlw., in der Gemarkung Allmendfeld herangezogen werden, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ als „Fläche für die Landwirtschaft: Acker / Grünland“ festgesetzt worden ist. Derzeit soll diese Fläche als Grünlandfläche bewirtschaftet und durch weitergehende Extensivierungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden (Biotopwertzugewinn von 70.290 Ökopunkten). Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme soll ebenfalls auf dieser Fläche zudem vorlaufend eine Trockensteinmauer als Ersatzhabitat für Mauereidechsen angelegt werden. Die Sicherung der Ausgleichsfläche soll über eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gernsheim erfolgen.

19. Da die Kompensationsfläche zum Golfplatzgelände gehört, werden aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** zu dem vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch unterschrieben.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.
Hinweis:
Dienstschriftliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie unter: <http://www.hessen-niederrhein.de/13377.aspx>

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Postfach 10 00 00
D 3256 2074

Elektronische Post

Postfach 10 00 00
D 3256 2074
Postfach 10 00 00
D 3256 2074

Gernsheim,
Gemarkung Alimendfeld
"Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V."
Bauleitplanung: Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung

Stabschef des Stabses

1.

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Entwurf in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Bauleitplanung ist im Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung, aufgenommen und wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Bauleitplanung ist im Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung, aufgenommen und wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Stabschef des Stabses

Stabschef des Stabses



12.2.2024

An die Stadtverwaltung Gernheim

Stellungnahme zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Golfportanlage Hof Gräbenbruch

1. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sollten besser überwacht werden. Die bisherigen Auflagen der Friedländer für Feldlerchenfenster wurden nicht bewahrt.
2. Das neue Erdbeiwahlgebiet wird nicht nur als Seitzsteinmauern bestehen, es sollte so natürlich wie der bisherige Platz errichtet werden. Der Platz ist kein Lagerplatz, sondern ein Biotope.
 1. Es sollten mehrere Inseln von um Länge in Ost-Westrichtung angelegt werden. Nur 60 Grad Neigung nach Süden.
 2. Sandhügel aus moosbedecktem, gelbem Grünsand mit Stien- und Hohlraumstrukturen.
 3. Der Kopf teilweise mit 30 % Bewuchs und Erde.
 4. Eine Grube ist nicht notwendig, aber ein Sandvorrat für die Laiblage.
 5. Das Regenwasser muss von dem Hügel ablaufen können, damit das Wasser trocken bleibt.
 6. Nach Westen muss eine Hecke als Windschutz und Nistgelegenheit für den Stieglitz angelegt werden.
 7. Die Fläche muss abgemagert werden und mit Wildblütenpflanzen eingesaat werden.
 8. Es muss eine Mulde und Wasser für die Eidechsen angelegt werden.
- 3.
- 4.
- 5.

<https://www.gernheim.de/bauen-wohnen/haufende-bauektplanverfahren/golfportanlage-hof-graebenbruch/>

Beschlussempfehlung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Die Angaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages basieren auf den Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechse. Diesen Maßnahmenempfehlungen wird weiterhin grundsätzlich unverändert gefolgt. Aus fachlicher Sicht und zur Sicherstellung einer ausreichenden Nahrungsversorgung ist beim Bau des Reptilienhabitats der Aspekt der „Bepflanzung“ zu berücksichtigen und die Umgebung der Trockenmauer oder Steinschüttung hinsichtlich der Bewirtschaftung und der Habitatausprägung entsprechend an die Ansprüche der Mauereidechse anzupassen. Hierzu zählt beispielsweise die Ausmagerung der Flächen und die Entwicklung einer lückigen arten- und blütenreichen Krautvegetation. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die übrigen Planunterlagen zum Bauungsplan werden durch entsprechende vorlaufend herzustellende Ersatzmaßnahmen ergänzt. Weiteren wird in der Bestands- und Maßnahmenkarte die zeichnerische Darstellung „Anlage einer Trockensteinmauer oder einer Steinschüttung“ dahingehend angepasst, dass der gekennzeichnete Bereich nun nach Südwesten ausgerichtet ist und in West-Ost-Richtung verläuft. Die Anlage von Pfützen wird aus fachgutachterlicher Sicht für die Mauereidechse hier nicht als zwingend notwendig erachtet. Darüber hinaus werden die Bewertung des Vorkommens des Stieglitzes im Plangebiet und die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angepasst. Demnach kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Revier des Stieglitzes durch das Heranrücken der Bebauung funktional entwertet wird, auch wenn sich das Revier außerhalb des bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffsbereich befindet.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für den Stieglitz kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) ausgeschlossen werden. Die konkreten Inhalte der Vermeidungsmaßnahme sowie der vorlaufend herzustellenden Ausgleichsmaßnahme können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes einschließlich der Bestands- und Maßnahmenkarte werden entsprechend angepasst. Alle Anpassungen, die den artenschutzrechtlichen Ausgleich betreffen, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.