

Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Begründung

Bebauungsplan

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

Satzung

Planstand: 02.05.2024

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	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Beschreibung des Vorhabens.....	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Private Grünflächen	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	10
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
5.1 Dachgestaltung	11
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	12
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
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.....	14
7.3 Abwasserbeseitigung.....	17
7.4 Abflussregelung	18
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	19
9. Kampfmittel.....	19
10. Immissionsschutz	19
11. Denkmalschutz	20
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
13. Hinweise und sonstige Infrastruktur	21
14. Bodenordnung.....	22
15. Flächenbilanz.....	22

16. Anlagen und Gutachten	22
--	-----------

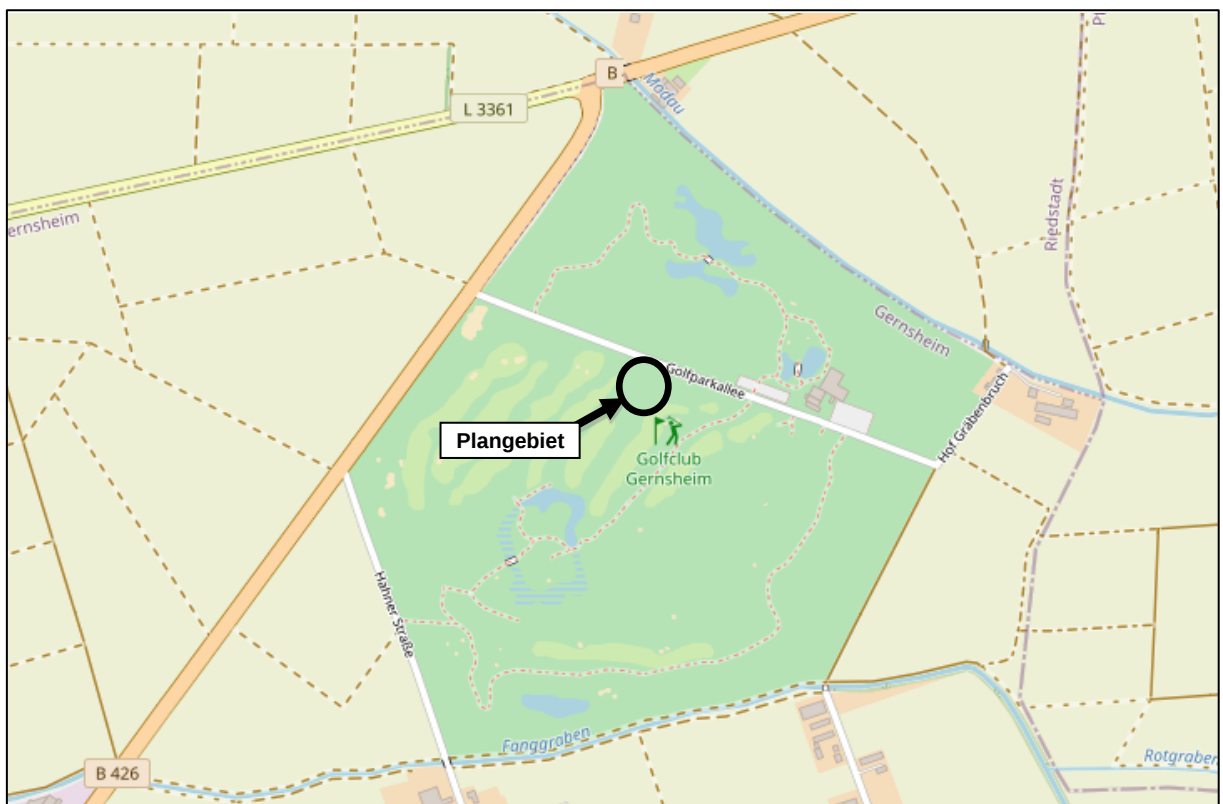
1. Vorbemerkungen

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.

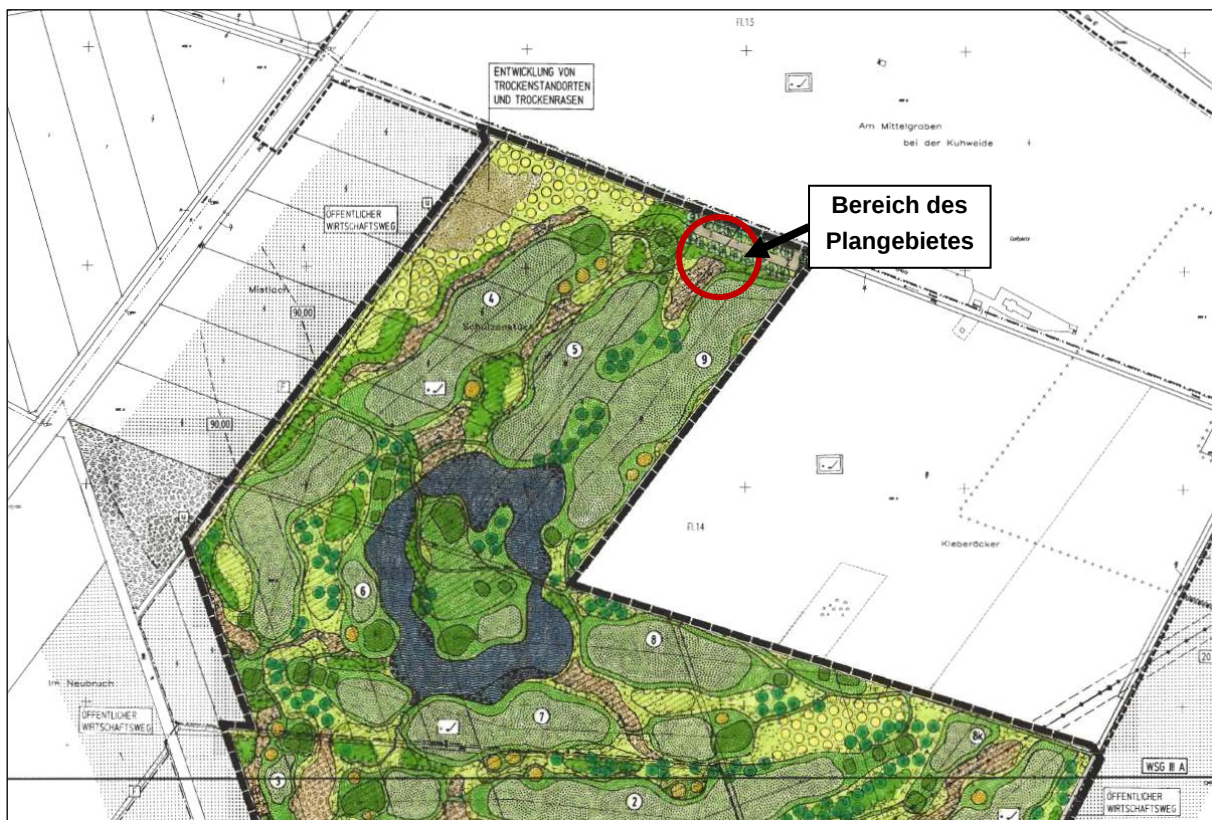
Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regionalplanung, wird in der Stellungnahme vom 12.02.2024 zunächst darauf hingewiesen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, solange der Verbrauch des *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* flächengleich kompensiert wird. Hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs in das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* fanden nach der Entwurfs offenlegung jedoch 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 Schreiben darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme von circa 0,1 ha des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* hier vernachlässigbar und eine Kompensation weder darstellbar noch in diesem Fall notwendig ist. Das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* bleibt im Bereich des Plangebietes entsprechend weiter bestehen.

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.

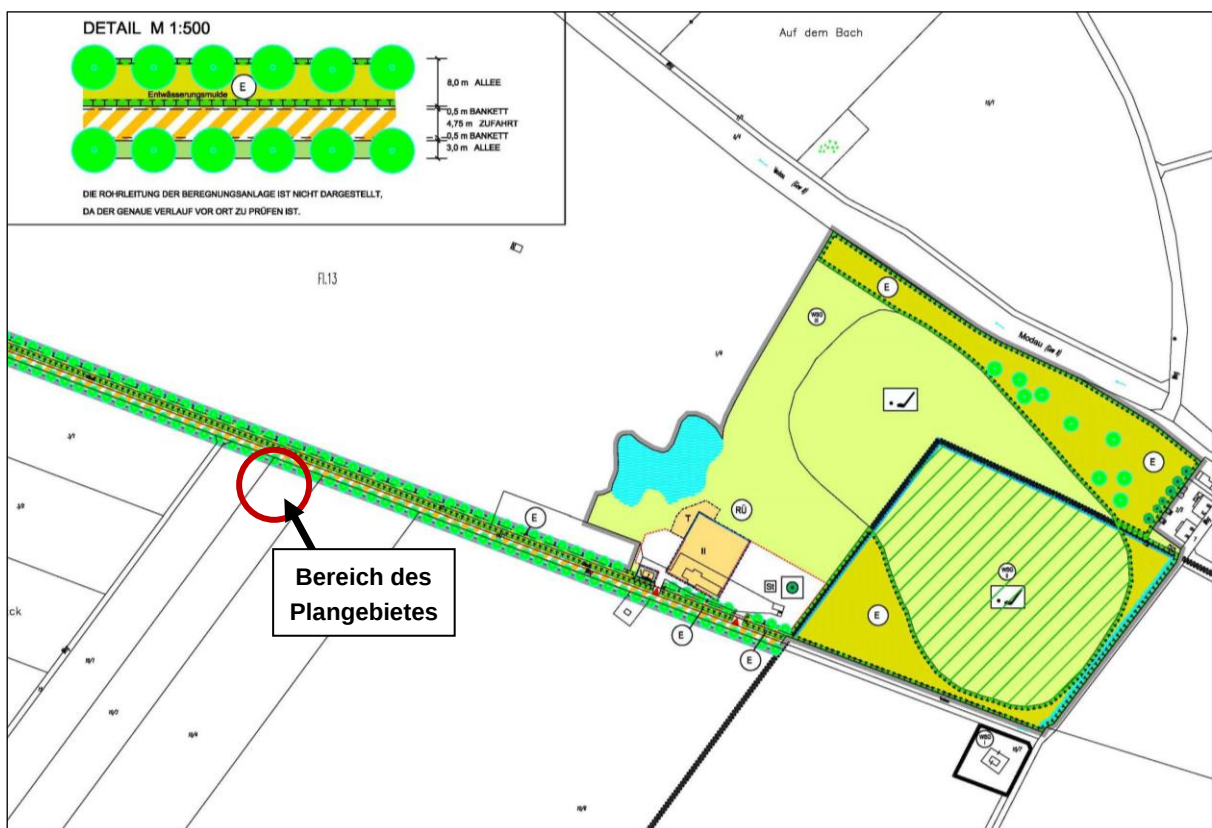
Bebauungsplan von 2003



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 Regelverfahren 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	15.01.2024 – 16.02.2024 Bekanntmachung: 13.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 09.01.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	17.09.2024

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 Trinkwasserschutzbereiches 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 Schöfferstadt 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.

Die vorliegende Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen 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.

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. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden 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 wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. 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 sowie die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Feldgehölzes für den Stieglitz werden 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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (01.03 bis 30.09.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen ist. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Sollten geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 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 oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. 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 berücksichtigten 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, werden in den Stellungnahmen vom 03.08.2021 und 15.02.2024 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 den Stellungnahmen vom 27.07.2021 und 06.02.2024 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 den Stellungnahmen vom 27.07.2021 und 06.02.2024 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 Schutzwasser in den bestehenden Abwasserkanal und durch eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen sowie gegebenenfalls ergänzend durch die Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser über den nördlich des Plangebietes, innerhalb des in der Golf-sportanlage 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

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.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 21.07.2021 und 05.02.2024 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. 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 den Stellungnahmen vom 27.07.2021 und 06.02.2024 darauf hingewiesen, dass sich nördlich der Golfparkallee **Rohrleitungsanlagen DN 200** 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 in Abstimmung mit einem Ansprechpartner der WHR-Anlagen erkunden. Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5 und den Unfallverhütungsvorschriften. 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. Bei Erkundungsbohrungen sind sämtliche Bohr- und Schürfpunkte im Vorfeld in der Örtlichkeit zu markieren und bei einem gemeinsamen Ortstermin freigeben zu lassen.

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: 02.05.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 18.04.2024

Planstand: 02.05.2024

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