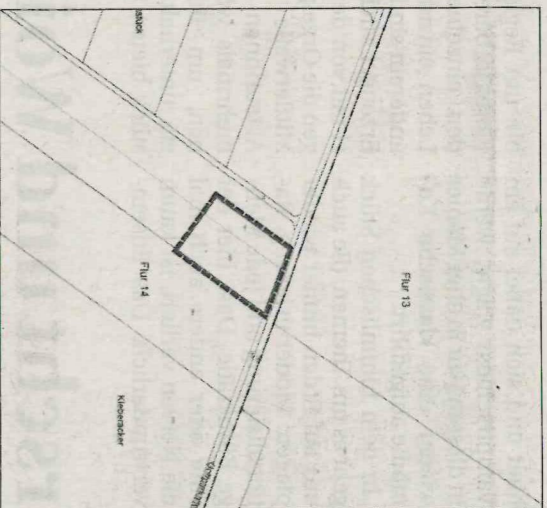


## Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

### 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

#### Bekanntmachung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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. Mit der teilräumlichen 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Golfsportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“, 2. Bauabschnitt von 2003 sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nördlich der Ortslage des Stadtreils Allmendfeld im Bereich des Golfresorts Gernsheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sogenannten Greenkeeper-Stützpunktes geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, die Flurstücke 10/1 teilweise und 10/3 teilweise. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden. *nordel, ohne Maßstab.*



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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

**Montag, dem 15.01.2024 bis einschließlich Freitag, dem 16.02.2024**

im Internet unter der Adresse [www.gernsheim.de/bauen-wohnen/laufende-bauleitplanverfahren/](http://www.gernsheim.de/bauen-wohnen/laufende-bauleitplanverfahren/) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Stadthaus der Schöfferstadt Gernsheim, Stadthausplatz 1, 64579 Gernsheim, Erdgeschoss, Zimmer EG 16 zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung. In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Die allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung sind:

Montag bis Freitag 8:30 bis 12:00, Montag bis Mittwoch 13:30 bis 15:00, Donnerstag 13:30 bis 18:00

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse [stadtverwaltung@gernsheim.de](mailto:stadtverwaltung@gernsheim.de) möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) **Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischem Planungsbeitrag:** Kapitel zum rechtlichen Hintergrund, zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung, Verringering bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:
  - **Boden und Fläche:** Rechtliche Grundlagen, Bestandsbeschreibung, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose, Altlasten und Bodenbelastungen, Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Eingriffsbewertung.
  - **Wasser:** Bestandsbeschreibung, Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes, des Einflussbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ und des Risiko-Überschwemmungsgebietes des Rheins, Vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Eingriffsbewertung.
  - **Luft, Klima und Folgen des Klimawandels:** Bestandsbeschreibung Klima und Luft, Rahmenrichtlinie Luftqualität, Einordnung der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sowie Eingriffsbewertung.
  - **Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen:** Bestandsbeschreibung (Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen) sowie Eingriffsbewertung.
  - **Tiere und artenschutzrechtliche Belange:** Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages einschließlich der Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse.
  - **Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete:** Benennung des nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebietes, Lage des Plangebietes innerhalb eines Naturparks sowie Eingriffsbewertung.
  - **Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen:** Benennung des nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotopes, Zusammenfassung der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich des Plangebietes sowie Eingriffsbewertung.
  - **Biologische Vielfalt:** Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
  - **Landschaft:** Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
  - **Mensch, Wohn- und Erholungsqualität:** Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
  - **Kulturelles Erbe und Denkmalschutz:** Verweis auf gesetzliche Regelungen.
  - **Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen:** Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
  - **Wechselwirkungen:** Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation. Die Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird über vertragliche Regelungen gesichert. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete und zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Standortwahl sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), eine allgemeinerverständliche Zusammenfassung sowie eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungstypen und eine Bestands- und Maßnahmenkarte – Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz.

b) **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen und Methodik, Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Vögel und Reptilien), für die eine Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgreich ist. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart der Steglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Mauereidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitats für die Mauereidechse wird über vertragliche Regelungen gesichert.

c) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

- **Hessenwasser GmbH & Co. KG (27.07.2021):** Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Verweis auf die dahingehenden Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben aus den technischen Regelwerken sowie Hinweise zum Grundwasserschutz und zur geplanten Versickerung des Niederschlagswassers; Lage von Rohleitungsanlagen des Wasserverbands Hessisches Ried im Bereich des Plangebietes sowie Verweis auf die zu beachtenden Richtlinien sowie Vorgaben aus den technischen Regelwerken.
- **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (03.08.2021):** Hinweise zum Immissionsschutz (Lage zum Mischgebiet), zur Eingriffsregelung (Feldgebildbestände, Landschaftsbild), zum Artenschutz (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lichimmisionen, Vogelschlag) zum Wasserschutz (Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko sowie Verweis auf die ent-

sprechenden Vorgaben und technischen Regelwerke, Niederschlagsbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge) sowie zur Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung und Brandschutzmaßnahmen).

- **Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaftsbehörde (20.07.2021):** Hinweise und Anregungen zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie zu den Darstellungen des Regionalplans Südhessen.
- **Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim (19.07.2021):** Hinweise zur Trinkwasserzuführung, Abwasserbeseitigung (Ölabscheider).

- **Regierungspräsidium Darmstadt (03.08.2021):** Hinweise zur Raumordnung (Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen) zur Landwirtschaft (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung), zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung (Lage im Wasserschutzgebiet, Versickerung von Niederschlagswasser, Vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans), zum Abwasser und anlagenbezogenen Gewässerschutz, zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, zur kommunalen Abfallentsorgung, zum Immissionsschutz, zu Oberflächengewässern, zum Bergrecht (Lage innerhalb eines Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen).
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (21.07.2021):** Keine Verdachtsflächen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

**Bürger, Bürgermeister**

Gernsheim, den 15.01.2024

Bürgerverwaltung

Schuster

