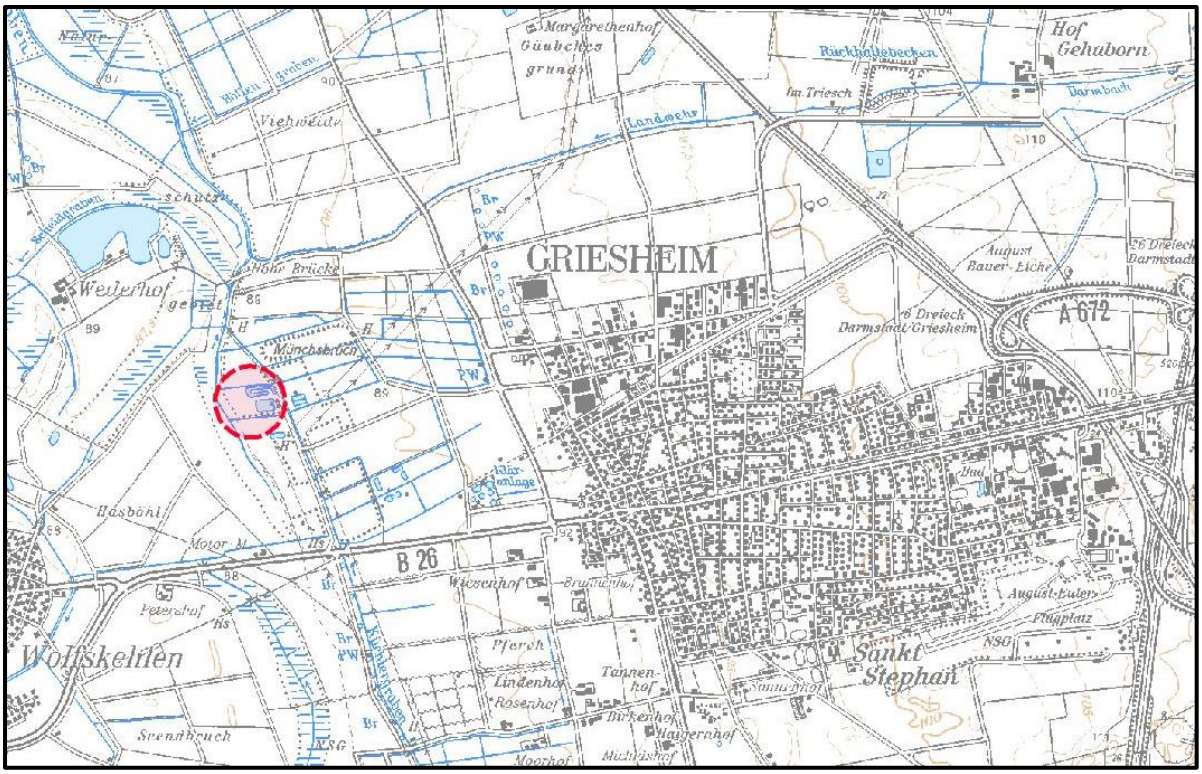
Stadt Griesheim
Mitten drin, näher dran.

Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“
(Bplan 117)

Begründung

7. Februar 2024



IP-KONZEPT
Stadtplaner
Ingenieure

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**
Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS 3
1 ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG 4
1.1 Anlass und Planungserfordernis 4
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Naturräumliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld 6
1.4 Bauliche Prägung des Geltungsbereiches 9
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 12
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 12
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 14
2.3 Verbindliche Bauleitplanung 15
2.4 Aufstellungsverfahren 16
2.4.1 Verfahrenswahl 16
2.4.2 Verfahrensdurchführung 16
2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 17
3 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN 24
3.1 Erschließungsanlagen 24
3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung 24
3.1.2 Verkehrsanlagen 24
3.2 Umweltschützende Belange 26
3.2.1 Umweltprüfung 26
3.2.2 Bestandssituation 27
3.2.3 Artenschutz 27
3.2.4 Bodenschutz 33
3.2.5 Altlasten 34
3.2.6 Denkmalschutz 34
3.2.7 Immissionsschutz 34
3.2.8 Energiewende und Klimaschutz 35
3.3 Wasserwirtschaftliche Belange 36
3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz 36
3.3.2 Wasserschutzgebiete 36
3.3.3 Grundwasserschutz 37
3.3.4 Wasserrechtliche Erörterung zu baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen 37
4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE 42
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 42
4.1.1 Maß der baulichen Nutzung 42
4.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 43
4.1.3 Stellplätze und Zufahrten 44

4.1.4 Grünflächen 44
4.1.5 Wasserflächen 46
4.1.6 Flächen für Wald 46
4.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 47
4.1.8 Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 47
4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 48
4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen 48
4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 48
4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen 48
4.3 Kennzeichnung 49
4.4 Nachrichtliche Übernahme 49
4.4.1 Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen 49
4.4.2 Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeige und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit - Stellplatzsatzung 49
4.5 Hinweise 49
5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 50
5.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 50
5.2 Flächenbilanz 50
6 WEITERE BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG 50

Übersichtsplan Titelblatt (ohne festen Maßstab):

Quellen: Natureg Viewer Hessen;
© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie;
© GeoBasis-DE/BKG 2017;
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

RECHTSGRUNDLAGEN des Bebauungsplans

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie
(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung durch Gebäude des Angelsportvereins auf dem Vereinsgelände geschaffen werden.

Der Angelsportverein wurde im Jahr 1962 gegründet. Das Vereinsgelände wird von den aktuell rund 160 Mitgliedern bewirtschaftet, gehegt und gepflegt. Bis Mitte der 70er Jahre wurden drei Teiche von den Vereinsmitgliedern ausgehoben. Daraufhin wurde der Mitteldamm zwischen Teich 1 und Teich 2 entfernt. Bis heute bewirtschaftet und pflegt der Verein zwei Teiche mit einer Gewässerfläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und befindet sich in direkter Umgebung des Naturschutzgebietes „Griesheimer Bruch“. Das Gelände wird durch den Angelsportverein Griesheim genutzt. Eigentümerin des Geländes ist die Stadt Griesheim.

Auf dem Vereinsgelände befinden sich einige bauliche Anlagen, welche ausschließlich der Nutzung für Vereins- und für Freizeitzwecke dienen und vom Verein über die Jahre hinweg errichtet wurden. Bereits 5 Jahre nach der Vereinsgründung wurde auf dem Vereinsgelände ein Vereinsheim errichtet. In den darauffolgenden Jahren erfolgte sukzessive die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen wie einer Toilettenanlage, Geräteschuppen, Ausbau des Vereinsheims, Installation einer Photovoltaikanlage etc.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Außenbereich sowie der Bedeutung als wichtiges Naherholungsgebiet in Griesheim ist das Planungserfordernis erwachsen, das Vereinsgelände planungsrechtlich zu gliedern und die sich darauf befindlichen baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich zu sichern. Hierbei ist die angrenzende Lage zum Griesheimer Bruch sowie die Bedeutung des Plangeltungsbereiches als Naherholungsgebiet genauso zu betrachten, wie die bestehende Nutzung durch den Angelsportverein. Aus diesem Grund hat der Angelsportverein ein Nutzungskonzept für das baulich genutzte Gelände vorgelegt, welches der Bauleitplanung zu Grunde gelegt wird. Das Nutzungskonzept bezieht sich nur auf die bereits bestehende Nutzung, da eine Erweiterung nicht geplant ist und auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll.

Die Stadt Griesheim als Plangeberin reagiert auf dieses Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Anlagen und Nutzungen, indem zunächst durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen auf dem Gelände des Angelsportvereins geschaffen werden sollen. Insbesondere hinsichtlich der Nutzungen bzw. der von besonderem Interesse mit Blick auf den Natur- und Landschaftsschutz zu vereinbarenden Nutzungsverbote wird die Stadt mit dem Angelsportverein - ergänzend zum Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes - einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem Regelungen und Vereinbarungen zu Nutzungen und zu Festivitäten im Rahmen der Vereinstätigkeiten getroffen werden, für die im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine geeignete Ermächtigungsgrundlage gegeben ist.

Da die Plangeberin kein sogenanntes „Festsetzungsfindungsrecht“ hat, muss sie sich bei der Formulierung der Festsetzungen an die geltenden Rechtsgrundlagen halten. Daher können nicht pauschal alle Vermeidungsmaßnahmen, die aus artenschutzrechtlicher Sicht geboten sind, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Insbesondere Regelungen, die sich auf einen zeitlichen Abschnitt bzw. Zeitraum beziehen, werden von den geltenden Rechtsgrundlagen nicht abgedeckt.

Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages soll in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine bindende Verpflichtung des Vereins geschaffen werden, wie z. B. über die Anzahl und die Obliegenheiten bei Festivitäten. Eine Abstimmung der vertraglichen Inhalte erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Beisein der Oberen Naturschutzbehörde.

Im Ergebnis konnte erreicht werden, dass in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Griesheim und dem Angelsportverein zunächst der in der Örtlichkeit angetroffene bauliche Bestand als solcher erfasst wird und darüber hinaus - unter Berücksichtigung der Festsetzungen des plangegenständlichen Bebauungsplanes - keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen werden. Ferner werden ergänzende Vereinbarungen getroffen zu Nutzungsausschlüssen für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie verbindliche Regelungen zu den Vereinsaktivitäten, um die geschützten artenschutzrechtlichen Belange wahren zu können. Dazu hat sich die Stadt verpflichtet, ein fünfjähriges Monitoring bis ins Jahr 2027 zu beauftragen, im Rahmen dessen mögliche Auswirkungen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes 117 und insbesondere aufgrund der zugelassenen Vereinsaktivitäten, wie z. B. Feierlichkeiten, fachlich begutachtet werden sollen.

Über die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages wird im Weiteren auf Kapitel 2.5 verwiesen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, außerhalb des Bebauungszusammenhanges, in der Stadt Griesheim. Es umfasst eine Fläche von 63.021 m² und wird räumlich begrenzt durch:

- Waldflächen im Norden,
- Naturschutzgebiet „Griesheimer Bruch“ im Osten und Süden,
- Naturschutzgebiet „Torfkaute - Bannholz von Dornheim-Wolfskehlen“ im Westen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 1 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Griesheim, Flur 40, Flurstücke 49, 50, 51 sowie 52.

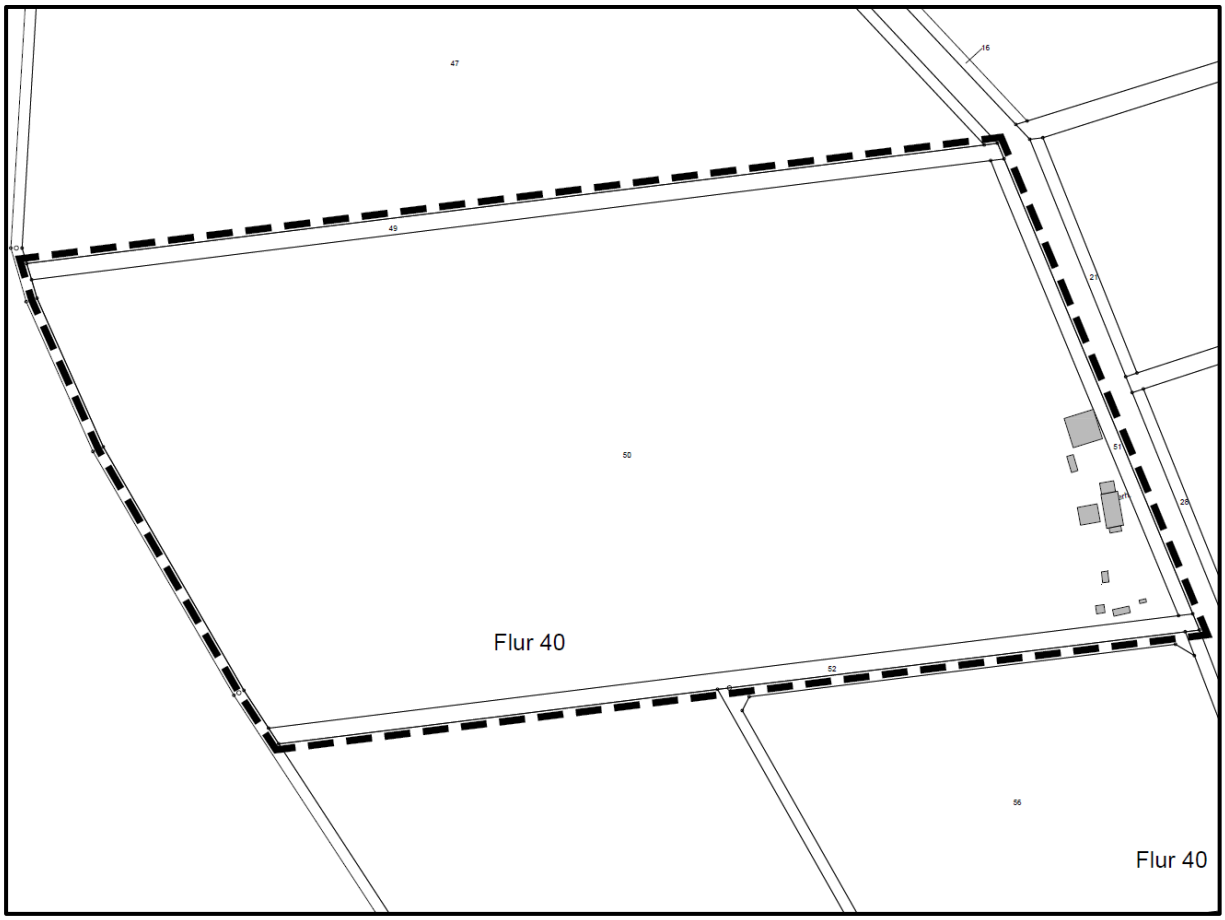


Abbildung 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117), genordet, ohne festen Maßstab, Quelle: InfraPro - Amtliches Liegenschaftskataster

1.3 Naturräumliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemarkung Griesheim im Landkreis Darmstadt-Dieburg und ist ca. 1,5 km von der Siedlung der Stadt Griesheim entfernt.

Im Süden und im Osten grenzt das Naturschutzgebiet **„Griesheimer Bruch“** an das Plangebiet an. Das insgesamt 35 Hektar große Naturschutzgebiet wurde im Jahr 2000 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Mischwald- und Wiesengelände. Das Naturschutzgebiet beinhaltet Reste eines Niedermoorgebietes im Naturraum der hessischen Rheinebene mit artenreichem, feuchtem Grünland und Brachflächen. Zudem ist es von Gehölzgruppen geprägt, welche als Lebensraum für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten dienen können.[1]

Der Griesheimer Bruch wird teilweise über Gräben entwässert, wodurch ein Teil des bestehenden Feuchtbiotops verloren geht. Darüber hinaus gibt es auf dem Areal mehrere Fischteiche und Amphibienmulden.

[1] https://www.nabu-kvdarmstadt.de/projekte-im-kreisverband/landschaftsschutz/

Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet **„Torfkaute-Bannholz von Dornheim-Wolfskehlen“** an. Dieses Naturschutzgebiet befindet sich in den Gemarkungen Dornheim (Groß-Gerau) und Wolfskehlen (Riedstadt) im Landkreis Groß-Gerau und ist 150 Hektar groß. Aufgrund seiner naturnahen Buchenwälder mit reichem Vorkommen an seltenen Pflanzengesellschaften und dort siedelnden Vögeln bildet das Naturschutzgebiet ein geologisches Schutzgut.[2]

Das Plangebiet und dessen Umgebung liegt im Naturraum „nördliches Neckarried“ innerhalb der hessischen Rheinebene. Ursprünglich feuchte Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruchwälder sind in diesen Bereichen typisch. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vogelschutzgebietes 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“. Trotz großflächiger Absenkungen des Grundwasserstandes (aufgrund der Trinkwassergewinnung) finden sich im Neckarried bei langanhaltenden Niederschlägen flächige Überschwemmungen.[3]

Im Plangebiet befinden sich zwei Angelteiche. Diese wurden Mitte des 20. Jahrhunderts sehr naturfern mit tiefem und kastenförmigem Profil angelegt. Das unmittelbare Umfeld im Bereich der beiden Teiche ist durch die anthropogene Nutzung als Angelsportverein geprägt. Daher wird das Uferbankett in regelmäßigen Abständen gemäht. Der Bereich wird durch verschiedene Baumarten gegliedert. Im südöstlichen Teil des Plangebietes konzentrieren sich die baulichen Anlagen, die als Vereinsräume bzw. -gebäude und als Lager- und Unterstellhallen sowie für Veranstaltungen genutzt werden. Die Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gepflegt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein geschotterter Parkplatz vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereiches sowie in der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich ein Erlen-Pappelwald, welcher zum jetzigen Zeitpunkt keiner forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Entsprechend der Nutzung des Teilbereiches ist hier stehendes und liegendes Totholz vorzufinden. Bei hohen Grundwasserständen können innerhalb des Waldes teilweise überschwemmte Bereiche vorgefunden werden. Über den Baumbestand hinaus gibt es zudem größere, jedoch lichte Bereiche mit Röhrichtbeständen.

Auf dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gelände befindet sich ein weiterer Teich, welcher als Biotop mit einer geringen Wassertiefe und flachen Uferzonen angelegt wurde. Der Teich ist von einem dichten Weidenbestand umgeben.

Südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiterer Angelteich, welcher jedoch in Privatbesitz ist. Das Gelände ist durch Schilfröhricht, Weidengebüsch und Baumgruppen vom Plangebiet getrennt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände des Teiches zusätzlich eine mittelalte Streuobstwiese.[4]

---

[2] https://www.gross-gerau.de/Freizeit-Kultur/Naherholung/Naturschutzgebiete/index.php?La=1&object=tx,2289.8075.1&kat=&kuo=2&sub=0

[3] Naturschutzfachliche Erhebungen auf dem Gelände des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ der Stadt Griesheim (Kapitel 2, Seite 3), Naturplan - Herr Philipp Herrmann und Herr Karsten Böger, Stand: 07.02.2019

[4] Naturschutzfachliche Erhebungen auf dem Gelände des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ der Stadt Griesheim (Kapitel 2, Seite 4), Naturplan - Herr Philipp Herrmann und Herr Karsten Böger, Stand: 07.02.2019

Abbildung 2: Naturschutzgebiet Griesheimer Bruch, Quelle: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f9/Griesheimer_Bruch.jpg

Abbildung 3: Niedermoor und Schwarzerlen-Bruchwald entlang des Landgrabens zwischen Dornheim und Wolfskehlen, Quelle: https://www.nabu-gross-gerau.de/bildergalerien/naturschutzgebiete-um-gro%C3%9F-gerau/

1.4 Bauliche Prägung des Geltungsbereiches

Obwohl der Plangeltungsbereich in seiner östlichen Hälfte durch die Nutzung des Angelsportvereins bereits anthropogen vorgeprägt ist, konzentrieren sich jegliche baulichen Anlagen auf den südöstlichen Bereich, welcher dem gesamten Vereinsgelände deutlich untergeordnet ist. Die Grenze des bebauten Bereiches verläuft genau entlang der nördlichen Verlängerung der Gewässerkante des südlichen Teiches.

Insgesamt befinden sich 8 Gebäude auf dem Vereinsgelände sowie zwei befestigte Flächen im Bereich des südlichen Teiches (vgl. nachstehende Abbildung 2). Drei der Gebäude haben jeweils eine größere Grundfläche als 45 m². Bei den restlichen baulichen Anlagen handelt es sich eher um kleinteilige Bebauung. Durch die 8 Bestandsgebäude wird dennoch insgesamt eine Grundfläche von rund 322 m² (überschlägige Ermittlung) in Anspruch genommen. Alle Gebäude verfügen nur über ein Vollgeschoss. Alle Gebäude bis auf den Verkaufscontainer (Nr. 7) sollen erhalten werden, sodass sich insgesamt eine zu erhaltende Grundfläche von hochbaulichen Anlagen von ca. 310 m² ergibt.

Gebäude 01: Vereinsheim

Das Vereinsheim ist der Dreh- und Angelpunkt des Vereins und wird von den Mitgliedern als Treffpunkt genutzt. Hier werden Mitgliederversammlungen sowie Vorstandssitzungen abgehalten. Das Vereinsheim wird genauso bei Weiterbildungen für Angler sowie Projektmeetings einzelner Arbeitsgruppen genutzt, wie zu Feierlichkeiten für Mitglieder.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach sowie eine Firsthöhe von 3,70 m.

Gebäude 02: Schutzhütte und Jugendraum

Das Gebäude dient zum Schutz der Besucher und Mitglieder, wenn das Vereinsheim geschlossen ist. Es ist immer öffentlich zugänglich und kann Joggern und Anglern bei Sturm und Gewitter Schutz bieten. Das Gebäude wird hauptsächlich von der Anglerjugend als Treffpunkt und zu Schulungszwecken genutzt.

Schautafeln sowie öffentliche Aushänge über das Vereinsleben dienen Besuchern und Mitgliedern zur Information und der Fortbildung. Zudem werden hier Ferienspiele veranstaltet und den Schulklassen sowie den Kindergärten wird dieses Gebäude bei Ausflügen zur Verfügung gestellt.

Zukünftig soll dieses Gebäude auch als Seminarraum, z.B. für die Fischereiprüfung und zur Theorievermittlung bei Räucherkursen, genutzt werden.

Das Gebäude verfügt ebenfalls über ein Satteldach sowie eine Traufwandhöhe von 2,90 m und eine Firsthöhe von 4,05 m.

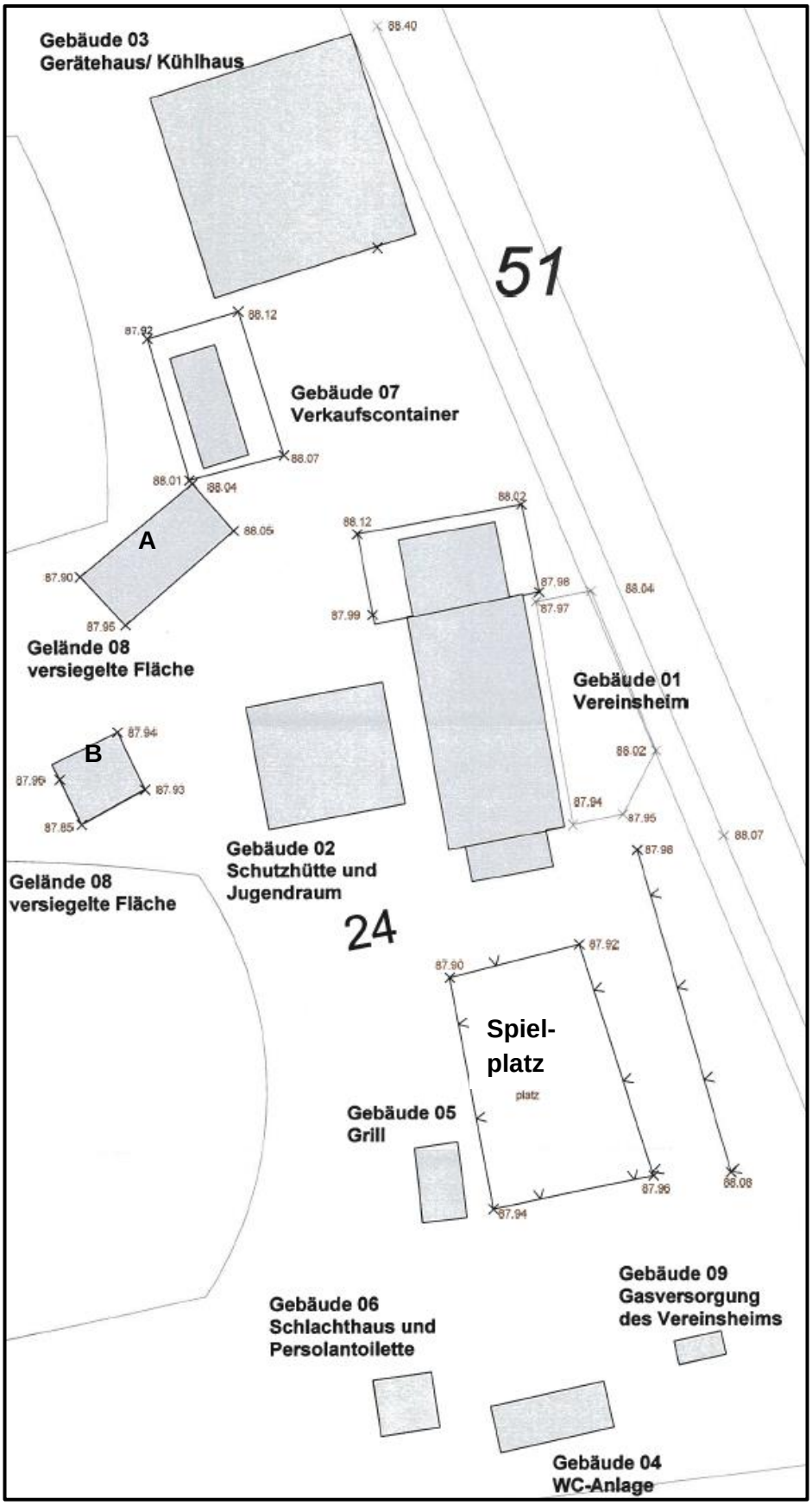


Abbildung 4:

Lageplan zum Gebäudebestand auf dem Vereinsgelände (Bestandsaufnahme), genordet, ohne festen Maßstab, Quelle: Dipl. Ing. Oliver-Peter Kumpf, Planung + Bauleitung

Gebäude 03: Gerätehaus / Kühlhaus

Dieses Gebäude wird als Lagerhalle und Arbeitsgebäude vielfältig genutzt. Es werden hier Arbeitsgeräte sowie Hilfsmittel für die Gelände- und die Gewässerpflege untergebracht. Darüber hinaus befinden sich Spinde für die Jugend, der Geräte- und Gewässerwarte sowie des Naturschutzbeauftragten in der Lagerhalle. Zudem ist das Arbeitsgebäude mit einer Werkbank und -utensilien, Feuerwehrschläuchen, einer Steuerzentrale und Kontrollzentrum für die Photovoltaikanlage (inkl. Netzeinspeisung), Stromtankstelle für Elektrofahrräder, Elektrohauptanschluss mit Verteilung und einem Kühlhaus ausgestattet.

Innerhalb der Lagerhalle befinden sich ebenfalls die für die drei Vereinsteichfeste benötigten Materialien zum Bewirtschaften der Gäste sowie Biertischgarnituren und Sonnenschirme.

Das Gebäude verfügt über ein Pultdach mit einer Photovoltaik-Anlage und hat eine Traufwandhöhe von 2,42 m sowie eine Firsthöhe von 2,86 m.

Gebäude 04: WC-Anlage

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich zugängliche WC-Anlage, die von Mitgliedern und Besuchern genutzt wird.

Die bauliche Anlage weist ein Flachdach sowie eine Höhe über der Oberkante der Dachhaut von 2,90 m auf.

Gebäude 05: Grillhaus

Das Grillhaus wird von Mitgliedern u.a. für Feste sowie als Zubereitungsstätte für Fortbildungszwecke (z.B. zum Räuchern, Herstellen von Flammlachs und für Kochkurse) genutzt.

Das Gebäude hat ein Satteldach sowie eine Traufwandhöhe von 2,36 m und eine Firsthöhe von 3,25 m.

Gebäude 06: Schlachthaus und Personaltoilette

Dient zum waidgerechten Ausnehmen, Säubern u. Portionieren der gefangenen Fische. Die Sauberkeit des Vereinsgeländes wird hierdurch gewährleistet. Darüber hinaus ist im Schlachthaus eine Mitglieder- und Personaltoilette integriert.

Das Gebäude hat ein Pultdach sowie eine Traufwandhöhe von 2,26m und eine Firsthöhe von 2,45 m.

Gebäude 07: Verkaufscontainer

Hierbei handelt es sich um einen mobilen Container, der auch an anderen Orten zum Einsatz gebracht werden kann. Dieser wird genutzt, um an Festen Speisen zuzubereiten. Hierfür sind Fritteusen und ein Gasgrill (zur Zubereitung von z.B. Backfisch, Tintenfischringen, Bratwurst) vorhanden.

Der Container hat ein Flachdach sowie eine Höhe von 2,90 m über der Oberkante der Dachhaut.

Gelände 08: Versiegelte Fläche

Hierbei handelt es sich um gepflasterte Flächen, die von Mitgliedern, Besuchern und für die Vereinsfeste genutzt werden. Die Flächen sind daher in erster Linie als befestigte Aufstell- und Sitzflächen in Benutzung, sollen aber im Zuge des Bauleitplanverfahrens aus Sicht bodenschützender Belange zurückgebaut werden.

Die kleinere der beiden Flächen (B) hat eine Grundfläche von 16 m² (4,00 m x 4,00 m). Die große Fläche (A) hat eine Grundfläche von 25,55 m² (7,30 m x 3,50 m).

Gebäude 09: Gasversorgung

Die Gasversorgung des Vereinsheims erfolgt durch einen Gastank.

Spielplatz

Der Spielplatz wird sowohl von Besuchern als auch von Mitgliedern genutzt. Dieser ermöglicht den Eltern und Kindern einen naturnahen Aufenthalt im Naherholungsgebiet.

Die **Zufahrt** zum Vereinsgelände wird aktuell über einen Wirtschaftsweg abgewickelt. Eine mögliche Regelung auf Basis einzelner Sondergenehmigungen kann berechtigten Personen eine Zufahrt zum Vereinsgelände ermöglichen. Berechtigte Personen können z.B. aktive Mitglieder, Zulieferer und inaktive Helfer sein.

Das Gelände ist an das öffentliche Trinkwassernetz und Stromnetz angeschlossen. Alle Schmutzwasseranschlüsse sind an eine Hebeanlage angeschlossen und werden dem öffentlichen Abwasser zugeführt.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Der westliche Teil sowie kleinteilige Bereiche entlang der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches sind integraler Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“. Umzingelt durch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, weist der Regionalplan ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches ein oberirdisches Gewässer aus.

Laut dem regionalplanerischen Ziel Z6.2.8 ist die Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer hinsichtlich der stofflichen Belastung und des strukturellen Zustands an der Zielvorgabe der Erreichung des WHG und HWG konkretisierten guten ökologischen und chemischen Zustandes

auszurichten. Die sich im Plangeltungsbereich befindlichen Gewässer wurden Mitte der 70er Jahre für die Nutzung als Angelteiche anthropogen angelegt. Für die Nutzung als Angelteich muss dieser einen guten ökologischen und chemischen Zustand haben. Daher ist das zuvor genannte Ziel bereits zum jetzigen Zeitpunkt einzuhalten, sodass vorliegend kein Widerspruch zum Ziel der Regionalplanung erkannt werden kann.

Gemäß Grundsatz G10.1-11 des Regionalplans Südhessen ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landwirtschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringerem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen Vorranggebiete Planung in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im vorliegenden Fall werden rund 1,7 ha des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft für die Nutzung des Angelsportvereins in Anspruch genommen. Der Bereich, auf den sich die bereits bestehende bauliche Inanspruchnahme konzentriert, ist lediglich 1.000 m² groß, sodass aufgrund der kleinteiligen Inanspruchnahme vom Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft durch die vorliegende Bauleitplanung den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht widersprochen wird. Zudem ist das Gelände bereits seit den 1960er Jahren durch die Nutzung des Angelsportvereins geprägt und der vorliegende Bebauungsplan hat somit vielmehr einen bestandsregelnden Charakter, als dass durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ermöglicht wird.

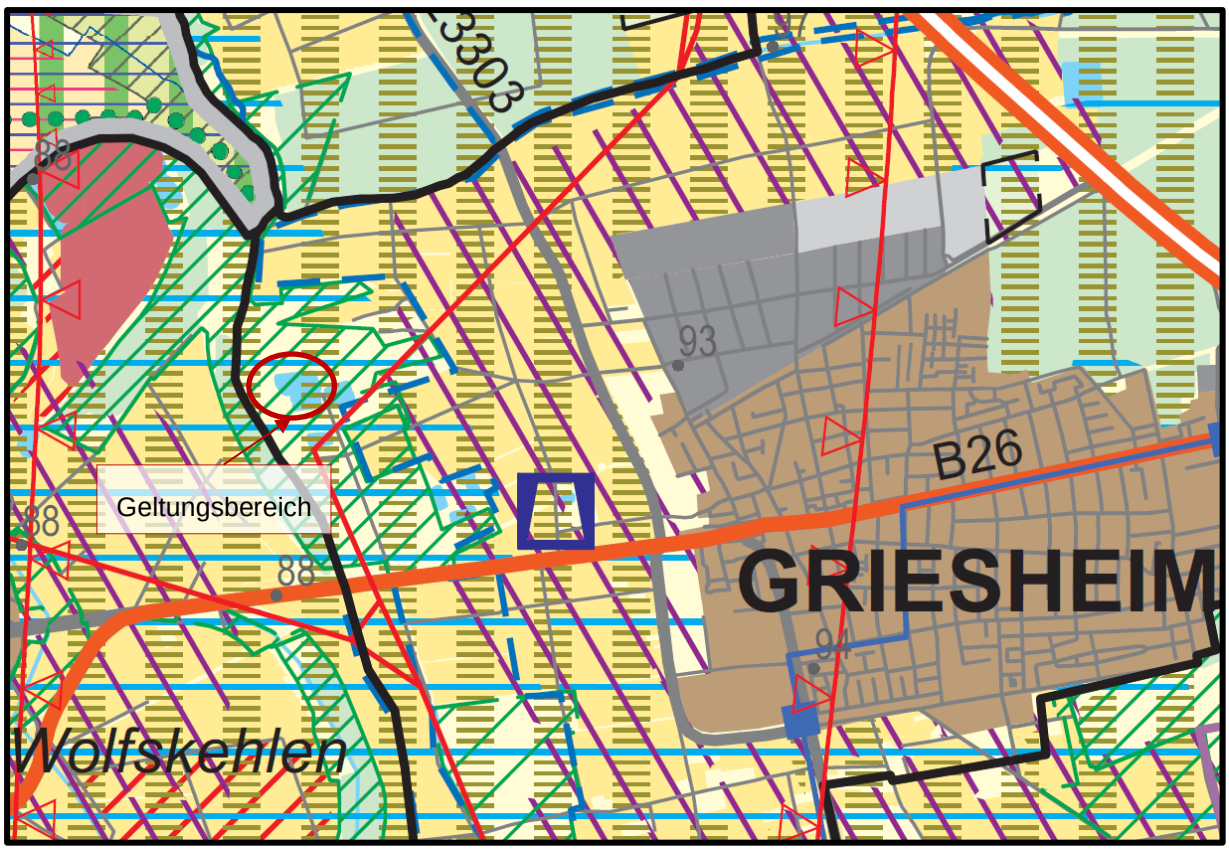


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010, genordet, ohne festen Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Darüber hinaus weist der Regionalplan Südhessen für den vorliegenden Geltungsbereich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus.

Nach dem Ziel Z4.5-3 haben innerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Hier sind gemäß den Angaben unter Z4.5-3 im RPS/regFNP 2010 primär die Ziele des Naturschutzes und der Aufbau eines regionales Biotopverbundes zu verfolgen. Ausdrücklich sind Nutzungen, die mit diesen Zielen harmonieren zulässig. Ein grundsätzlicher Konflikt zwischen Angelsport und Naturschutz ist insofern nicht zu erkennen. Erstens: der Angelverein hat die Förderung und Erhaltung des Naturschutzes, Tierschutzes und der Landschaft explizit in seine Satzung aufgenommen und diese Aktivitäten somit zum Bestandteil des Vereinszwecks gemacht. Zweitens: die Bundesregierung bestätigte in diesem Zusammenhang, dass ein „genereller Ausschluss fischereilicher Nutzung“ im Zuge der Unterschutzstellung nicht stattfindet, sondern Erhaltungsmaßnahmen und eventuelle Verbote spezifisch am Schutzgut und Erhaltungsziel auszurichten sind (23.07.2020 - BT-Drucksache 19/21236). Eine Betrachtung und Prognose über die Entwicklung der Erhaltungszustände betroffener Arten ist somit Ausgangspunkt für die Formulierung solcher Maßnahmen (siehe hierzu u.a. Urteil BVerwG 9 A 17.11 vom 06.11.2012). Um möglichen Konfliktpotenzialen zwischen Naturschutz und Freizeitaktivitäten auf den Grund zu gehen, wurde ein Artenschutzfachbeitrag und eine Natura2000-Verträglichkeitprüfung angefertigt.

Gemäß Ziel Z.4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung als Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Im vorliegenden Fall ist die Nutzung durch den Angelsportverein bereits seit längerem vor Ort vorhanden und die Inanspruchnahme durch hochbauliche Anlagen ist deutlich dem gesamten Vereinsgelände untergeordnet, weil der durch hochbauliche Anlagen in Anspruch genommene Anteil am gesamten Gelände bei ca. 2,3 % liegt. Der gegenständliche Bebauungsplan zielt auf eine Bestandsicherung ab, die in der Begrenzung der weiteren Ausdehnung von Bebauung und Nutzung mündet. Die vorliegend bestehende Nutzung fügt sich sehr gut in die bestehenden Naturschutzgebiete ein, sodass es in Summe zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Zersiedlungen kommt. Ebenso ist nicht von einer Beeinträchtigung für den Wasserhaushalt auszugehen, da vielmehr im Rahmen der gesetzlich verankerten Gewässerhege die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie gewahrt bleiben. Aus diesen Gründen widerspricht die vorliegende Bauleitplanung auch dem o.g. Ziel nicht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim aus dem Jahr 1997 im östlichen Bereich als Grünfläche und Wasserfläche sowie im westlichen Bereich als Waldfläche dargestellt.

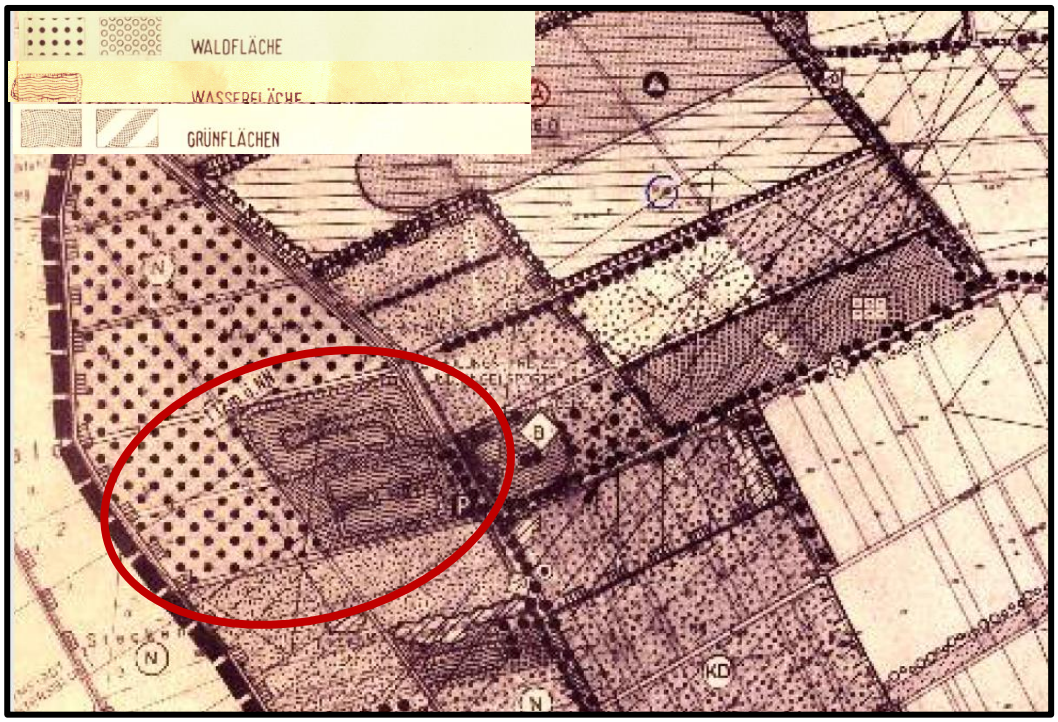


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung); genordet, ohne festen Maßstab, Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg **(**https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html**)**

Da der Planbereich weiterhin und gemäß der Bestandsnutzung im westlichen Bereich als Wald und im östlichen Bereich für die Nutzung als Angelsportverein als öffentliche Grünfläche festgesetz wird, gilt die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb der bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Plangeltungsbereich ist aktuell als Außenbereich anzusprechen, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren, in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten, - privilegierten - Vorhaben bereitstehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung steht. Dieser ist vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine bauliche Nutzung im Plangeltungsbereich zulässig. Es sind allerdings bereits bauliche Anlagen, welche durch den Angelsportverein genutzt werden, im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorhanden. Daher und aus bestandsregelnden Gründen ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117).

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

10.12.2015 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117).

19.12.2015 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

28.03.2019 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) vom 19.12.2015 mit verkleinertem Geltungsbereich.

30.03.2019 Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses.

28.09.2020 Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

17.10.2020 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit **Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 27.11.2020** und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

20.10.2020 Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich 27.11.2020** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

11.11.2021 Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung vom **11.11.2021** geprüft und zur Kenntnis genommen.

11.11.2021 Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.

20.11.2021 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom **29.11.2021** bis einschließlich **07.01.2022** und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

22.11.2021 Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben vom **22.11.2021** mit Fristsetzung bis einschließlich **07.01.2022**.

14.03.2024 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) als Satzung gemäß § 10 BauGB.

15.03.2024 Ausfertigung der Satzung über den Bebauungsplan "Griesheimer Bruch" (Bplan 117), bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie dem Umweltbericht mit dem Ursprungs- und Bestandsplan sowie den sonstigen Anlagen (Naturschutzfachliche Erhebung, Artenschutzfachbeitrag, Natura2000-Verträglichkeitsprüfung).
Die Satzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

13.07.2024 Ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung. Der Bebauungsplan "Griesheimer Bruch" (Bplan 117) tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (Inkraftsetzung).

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch den Magistrat, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117):

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- Die bestandsgenauen ehemals festgesetzten Wasserflächen wurden in einen übergeordneten Bereich für Wasserflächen geändert. (vgl. Begründung Nr. 4.1.5)

Begründung zum Bebauungsplan:

- Im Abschnitt 3.1 wurde eine Aussage zu fehlenden Ansprüchen auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG ergänzt.
- Die Begründung zur Festsetzung eines Bereiches für Wasserflächen wurde im Kapitel 4.1.5 ergänzt.
- Im Kapitel 3.2.3 wurden die Aussagen des Artenschutzfachbetrags und der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.
- In der Begründung wurde im Kapitel 4 eine Begründung der neuen Festsetzung zu Denkmalschutzrechtlichen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen ergänzt.
- Im Kapitel 4 wurde eine Begrünung zur baulichen Anlage, welche nicht durch die Baufenster erfasst wird, ergänzt.
- Im Kapitel 3.3.1 wurde ein Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb einer Überflutungsfläche des Rheins ergänzt.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Es wurden im Abschnitt A, Nr. 5 die Festsetzungen für den zeichnerisch festgesetzten Bereich für Wasserflächen konkretisiert.
- Im Abschnitt A, Nr. 4 wurde die Konkretisierung zur Zulässigkeit von Stegen entfernt, da der Textteil zum Bebauungsplan ohnehin festsetzt, dass diese genehmigungsbedürftig sind. In diesem Zusammenhang wurde auch die Festsetzung Nr. 5 um die Genehmigungsbedürftigkeit von Stegen angepasst.
- Die Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden im Abschnitt A, Nr. 7 und 8 festgesetzt.
- Es wurde eine Festsetzung zu denkmalschutzrechtlichen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Abschnitt B unter der Nr. 4 aufgenommen.
- Der Hinweis zu Kampfmittel im Abschnitt D, Nr. 6 wurde entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes angepasst.
- Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde im Abschnitt D, Nr. 5 um die Erforderlichkeit einer Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser ergänzt.
- Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser im Abschnitt D, Nr. 5 wurde um die Definition der wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Bedenken sowie um den Hinweis auf eine Erlaubnis zur Versickerung ergänzt.
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde im Abschnitt D, Nr. 4 zur Sicherung der Bodenfunktionen sowie zu Informationen bei Verwertung des Bodenmaterials ergänzt.

Umweltbericht:

- In den Kapiteln 4.5 „Fauna und Flora“, 5.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ sowie 7.1.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ wurden die Aussagen des Artenschutzfachbetrags und der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.
- Die allgemeinen Informationen zu Kampfmitteln wurden in das Kapitel „Kampfmittel“ und die Kapitel zum Schutzgut Mensch aufgenommen.

Der Artenschutzfachbeitrag sowie die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wurden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117). Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan ergaben sich keine Auswirkungen.

Begründung zum Bebauungsplan:

- Das Kapitel 4.1.1 wurde um die Begründung der zulässigen GR sowie deren Überschreitung konkretisiert.
- Ferner wurde das Kapitel „Städtebaulicher Vertrag“ nachrichtlich ergänzt.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Die Abbildung 1 wurde redaktionell angepasst.
- Im Abschnitt A, Nr. 4 wurde bei der Festsetzung der Grünfläche die Zulässigkeit innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“ konkretisiert
- Im Abschnitt A, Nr. 7.1 wurde bei der Festsetzung zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen die Angabe der Kelvin auf 3.000 konkretisiert.
- Im Abschnitt A, Nr. 8 wurde der Verweis auf den Hinweisteil E redaktionell berichtigt.
- Im Abschnitt A, Nr. 8.2 wurde die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde ergänzt.
- Im Hinweis Nr. E.7. wurde ebenfalls die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde ergänzt.
- Die Pflanzliste im Abschnitt E um die Ribes-Arten konkretisiert.
- Im Hinweis Nr. E.3.1 wurde die Angabe zur Löschwasserversorgung berichtigt.

Umweltbericht:

- Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde im Bereich der Bilanzierung der Gebäude angepasst.

2.5 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. die in der Örtlichkeit bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Diese Nutzungsfestlegung bzw. -beschränkung ist auch von naturschutzrechtlicher Relevanz, da zwei Naturschutzgebiete (NSG „Griesheimer Bruch“, NSG „Torfkaute-Bannholz von Dornheim-Wolfskehlen“) und ein Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“) direkt oder indirekt davon berührt sein können.

Um eine fachliche Bewertung möglicher Beeinträchtigungen in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess einstellen zu können, wurden zum einen eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine artenschutzfachliche Bewertung auf der Ebene der Bauleitplanung erstellt. Im Ergebnis der Betrachtungen konnte festgestellt werden, dass sich die ökologische Qualität des Gebiets, die zu einer fortschreitenden naturschutzrechtlichen Sicherung führte, offensichtlich trotz der Anwesenheit des Angelvereis nicht verschlechtert hat oder dadurch negativ beeinflusst wurde. In der gutachterlichen Bewertung wurde Voraus gesetzt, dass die Nutzungsintensität analog zur Bestandssituation unverändert niedrig bleibt und weder in baulicher noch in sonstiger störungsrelevanter Weise (Besucherzahlen, Autoverkehr, Lärm) ausgeweitet wird. Unter diesen Voraussetzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Auch in der erfolgten Natura2000-Verträglichkeitsprüfung zur Kontrolle der Wahrung der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ wurde im Ergebnis festgestellt, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern des betroffenen Natura2000-Gebiets aufgrund ihrer Vermeidbarkeit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Dementsprechend wurden die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, sofern hierfür im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Da dies jedoch nicht für alle aus artenschutzrechtlicher Sicht formulierten Vermeidungsmaßnahmen mangels einer geeigneten Rechtsgrundlage möglich ist, wird die Stadt Griesheim mit dem Angelsportverein einen städtebaulichen Vertrag abschließen, mit dessen Inhalt in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine bindende Verpflichtung des Vereins geschaffen wird, wie z. B. über die Anzahl und die Obliegenheiten bei Festivitäten insbesondere mit Blick auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Zur Abstimmung der vertraglichen Inhalte hat die Bauverwaltung am 10.07.2023 einen Erörterungstermin mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wahrgenommen, u. a. auch im Beisein der Oberen Naturschutzbehörde.

Im Ergebnis konnte erreicht werden, dass in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Griesheim und dem Angelsportverein zunächst der in der Örtlichkeit angetroffene bauliche Bestand als solcher erfasst wird und darüber hinaus keine weiteren baulichen Anlagen mehr zugelassen werden. Dazu hat die Stadt als Plangeberin für den Bebauungsplan entsprechende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen nach dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes zugelassen werden können sowie weitere Flächen als Grünflächen, die von baulichen Anlagen grundsätzlich freizuhalten sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für angelsportliche, freizeitliche und Schulungszwecke sowie einem Spielplatz, welche im direkten Zusammenhang mit der Haupt- und Freizeitnutzung steht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich auf die Zweckbestimmung „Angelsportverein“ bezogen und lassen somit keine „zweckfremden“ Nutzungen innerhalb des Vereinsgeländes zu. Zusätzliche bauliche Anlagen oder eine Ausweitung der bestehenden Nutzung ist daher nicht anzunehmen. Bauliche Anlagen, die nicht zu Vereinszwecken genutzt werden und somit nicht der Hauptnutzung dienen, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgedeckt und müssen zurück gebaut werden.

Eine rechtsverbindliche Festsetzung der Nutzungsintensität (nach Häufigkeit, Zeitpunkt und Rahmen von Veranstaltungen, Regelbetrieb) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich, da es hierfür an Rechtsgrundlagen fehlt. Zur Festsetzung von Nutzungsintensitäten / Betriebszeiten hat der Hessische VGH in seinem Urteil vom 12.11.2012 – 4 C 2052/11.N seine Entscheidung u. a. darauf gestützt, dass es für die Festsetzung von Betriebszeiten keine Ermächtigungsgrundlage aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gibt. Da sich die Festsetzungen nicht auf eine notwendige planungsrechtliche Grundlage stützen konnten, seien diese unwirksam. Auch lässt sich eine Nutzungszeitenregelung nicht auf die Differenzierungsregelungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO stützen, denn eine Nutzungszeitenregelung regelt nicht die Art der baulichen Nutzung, sondern nur die Nutzungszeiten. So hat ebenfalls das VGH Mannheim in seinem Urteil vom 14.11.1996

- 5 S 5/95 entschieden, dass Nutzungszeitenregelungen weder in § 9 BauGB noch in § 1 IV - IX BauNVO eine ausreichende Rechtsgrundlage findet.

In diesem Sinne werden im städtebaulichen Vertrag insbesondere ergänzende Vereinbarungen getroffen zu Nutzungsausschlüssen sowie verbindliche Regelungen zu den Vereinsaktivitäten, um die geschützten artenschutzrechtlichen Belange wahren zu können. Dazu hat sich die Stadt verpflichtet, ein fünfjähriges Monitoring bis ins Jahr 2027 zu beauftragen, im Rahmen dessen mögliche Auswirkungen aus der Verwirklichung des plangegenständlichen Bebauungsplanes und insbesondere aufgrund der zugelassenen Vereinsaktivitäten, wie z. B. Feierlichkeiten, fachlich begutachtet werden sollen. Ein erstes Monitoring für das angelaufene Jahr 2023 wurde von der Stadt im Vorgriff auf den städtebaulichen Vertrag bereits durchgeführt.

Der Städtebauliche Vertrag sieht folgende Regelungen vor:

- Gegenstand des Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Sicherung und Überwachung (Monitoring) von Regelungen zu Aktivitäten des Vereins, wie z. B. die Durchführung von Vereinsfesten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 117.
- Das Vertragsgebiet umfasst das Grundstück in der Gemarkung Griesheim, Flur 40, Nr. 50 (Pachtgrundstück des Angelsportvereins); der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überprägt zudem auch die städtischen Wegeparzellen Nr. 49, 51 und 52, die jedoch nicht Inhalt des Vertragsgebietes sind.
- Da mit der Verwirklichung des B-Plans eine Beeinträchtigung von Schutzgütern und Schutzzielen des § 44 BNatSchG aufgrund der vertragsgemäßen Benutzung der Flächen durch den Verein und insbesondere zum gegenwärtigen Zeitpunkt mögliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden können hat der Vertrag den Zweck, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Schutzgütern und Schutzzielen des § 44 BNatSchG durch Regelungen, für die keine geeignete Ermächtigungsgrundlage nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung besteht, durch einen Vertrag zu ergänzen. Da insbesondere durch den Vereinsbetrieb, und hier in erster Linie aufgrund der Durchführung von Veranstaltungen, eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern und Schutzzielen nicht vollständig auszuschließen ist, sollen im Rahmen des ergänzenden städtebaulichen Vertrages geeignete Verhaltensregelungen und Maßnahmen zwischen den Parteien vereinbart werden. Die in diesem Vertrag bestimmten Vereinbarungen ergänzen somit den bestehenden Festsetzungsgehalt des B-Planes um solche, für die das Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hergibt.
- Die gutachterlich erhobenen Ergebnisse der Artenschutzprüfung gehen davon aus, dass sich bei unveränderter Freizeit- und Festaktivität des Vereins auch die aktuelle Bestandssituation der geschützten Arten, insbesondere auch die der durch das Vogelschutzgebiet geschützten Arten, nicht verändert. Um diese Annahme wissenschaftlich zu belegen, verpflichtet sich die Stadt gegenüber der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages ein Monitoring durchzuführen, das den vorgenannten artenschutzrechtlichen Zustand und potenzielle Auswirkungen aufgrund der Vereinstätigkeiten im Vertragsgebiet und seiner Umgebung fachlich begleiten soll. Damit wird sich die Stadt gegenüber dem Verein absichern, dass aufgrund der Ergebnisse aus dem

Monitoring ein erforderlichenfalls von den Fachgutachtern festgelegtes verändertes Nutzungsverhalten gegenüber dem Verein durchgesetzt und umgesetzt wird, sollte es zu einer nachteiligen Veränderung der Bedingungen kommen.

- Der Vertrag dient somit auch der rechtlichen Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich aus der Verwirklichung des B-Planes ergeben. Wird im Zuge des Monitoring aufgrund der fachlichen Bewertung der Fachgutachter festgestellt, dass die Eignung und Wirksamkeit einer Maßnahme nicht oder nur ungenügend erreicht werden, sind notwendige Verbesserungsmaßnahmen von den Fachgutachtern auszuarbeiten und die von den Fachgutachtern bestimmten und fachlich begründeten Korrekturmaßnahmen vorzunehmen, um das Defizit aufzufangen.
- Dem Verein ist gemäß dem bestehenden Pachtvertrag die Ausübung des Fischereirechts im Sinne der Bestimmungen des Hessischen Fischereigesetzes vom 03.12.2010 in der Fassung vom 27.06.2013 gestattet, andere Nutzungen sind ihm untersagt. Ausgenommen hiervon sind regelmäßige Vereinsveranstaltungen. Der Verein verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, ausschließlich folgende Vereinsveranstaltungen einmal jährlich durchzuführen an den folgenden Tagen: Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingsten.
  Anlässlich der Vereinsveranstaltungen hat der Verein schriftlich den Beginn und das Ende der Vereinsveranstaltung nach Datum und Uhrzeit zu dokumentieren, eine Abschätzung der Besucherzahl vorzunehmen und eine schriftliche Dokumentation über den Ablauf der Veranstaltung, wie z. B., ob und ggf. in welcher Zeit Musik vorgetragen wurde; ferner ist vom Verein zu dokumentieren, welche Bereiche während der Veranstaltung den Besuchern zugänglich und welche Nutzungen an den für die Besucher zugänglichen Bereichen vorgesehen waren, z. B. wo konnten Fahrräder abgestellt werden, in welchen Bereichen war Inventar wie Tische und Stühle, ggf, Buden aufgebaut, welche Bereiche wurden ggf. (wie) abgesperrt, um diese Bereiche vor dem Zutritt durch Besucher zu schützen; die Dokumentation wird den für das Monitoring beauftragten Fachgutachtern zur Verfügung gestellt, damit gutachterlich Rückschlüsse gezogen werden können.
- Der Verein verpflichtet sich ferner, außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung durch Baugrenzen) keine weiteren baulichen Anlagen zu errichten, die über den derzeit vorhanden Bestand hinausgehen; ausgenommen hiervon sind die im B-Plan nach den planungsrechtlichen Festsetzungen in Teil A, Nr. 1.3 bestimmten abweichenden Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), hier: Stellplätze innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“.
- Für die in der Örtlichkeit bestehenden baulichen Anlagen gilt Bestandsschutz - unabhängig von deren baurechtlicher Zulässigkeit; die dem Bestandsschutz unterliegenden baulichen Anlagen wurden im Vertrag dezidiert erfasst und es wurde bestimmt, dass der bestehende Verkaufscontainer keinen Bestandsschutz genießt und somit fortan als bauliche Anlage nicht zugelassen ist (für den Verkaufscontainer wurde im B-Plan keine überbaubare Fläche festgesetzt). Das Vereinsheim darf vom Verein nicht als für die Allgemeinheit zugängliche Gaststätte betrieben, sondern darf ausschließlich für die Bewirtung der Vereinsmitglieder genutzt werden. Ein Verkauf an Speisen und Getränken an Personen, die nicht als Vereinsmitglied gelten, ist ausschließlich zu den im Vertrag explizit vereinbarten Vereinsveranstaltungen zugelassen.

- Der Verein verpflichtet sich, dauerhaft einen fachlich qualifizierten Naturschutzbeauftragten zu ernennen, dessen Aufgabe es unter anderem ist, Regelungen dieses Vertrages sowie die Festsetzungen des B-Planes zu überwachen und auf deren Einhaltung hinzuwirken.
- Die Stadt bestätigt und trägt Sorge für eine wissenschaftliche Begleitung durch naturschutzfachliche Beobachtungen während des Zeitraums des Monitorings zu den nach dem Vertrag zulässigen Veranstaltungen, um ermitteln zu können, ob und ggf. welche Auswirkungen Vereinsveranstaltungen auf die umgebenden geschützten Umweltbestandteile haben können. Wird nach Ablauf des Monitorings von den beauftragten Fachgutachtern festgestellt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den artenschutzrechtlichen Zustand und die geschützten Arten im Planbereich und dessen unmittelbarem Einflussbereich festzustellen sind, wird ein weiteres Monitoring über den in diesem Vertrag zugrunde gelegten Zeitraum bis einschließlich 2027 hinaus entbehrlich. Das Monitoring und die Verpflichtung der Stadt zum Monitoring ist hiernach als erfüllt zu bewerten; jedoch sind die vertraglichen Verpflichtungen des Vereins gegenüber der Stadt auch über das Jahr 2027 hinaus gültig.
- Das Monitoring wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren festgelegt, wobei der erste Monitoring-Termin im Jahr 2023 bereits erfolgt ist, weitere 4 Termine finden in den Folgejahren bis in das Jahr 2027 statt. Für die Durchführung des Monitorings beauftragt die Stadt ein dafür qualifiziertes Fachbüro.

  Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Regelungen des städtebaulichen Vertrages und der Festsetzungen des B-Planes sowie möglichen Auswirkungen bei deren Verwirklichung auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen vorgesehener Maßnahmen zu erwirken, die von den beauftragten Fachgutachtern im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung ermittelt wurden. Das Monitoring dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete, von den Fachgutachtern erarbeiteten Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse soll die Nutzungsvereinbarung zwischen den Parteien, die Grundlage dieses Vertrages ist, erforderlichenfalls sukzessive angepasst werden, um so stets auf einer fundierten wissenschaftlichen Grundlage agieren und reagieren zu können (wie z. B. durch weitere Nutzungseinschränkungen etc.).

  Die Stadt verpflichtet sich dazu im Rahmen der Eigenverpflichtung, die Untersuchung möglicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des B-Plans eintreten sowie die Ziele des städtebaulichen Vertrages zu überwachen und insbesondere auf ornithologische Fachbelange abzustellen. Dazu ist einmal jährlich zu überprüfen, ob die festgelegten Fachziele und Maßnahmen erfolgreich sind und somit Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange aufgrund der Planverwirklichung wirkungsvoll verhindert werden können. Mit dem Monitoring verbunden ist insbesondere die Erfassung der Brutvögel unter besonderer Berücksichtigung der in Hessen nicht in einem guten Erhaltungszustand befindlichen Arten; die Erfassung in Tag- bzw. Nachtbegehungen in einem Zeitraum zwischen Mai und Ende Juni / Anfang Juli eines Jahres und die Datendokumentation. Sofern von den Fachgutachtern ein Bedarf festgestellt wird, sind zusätzliche Begehungen unmittelbar nach Festen (erkennbarer Bedarf z. B. bei Brutaktivitäten sensibler Vogelarten im Nahbereich des Festgeschehens) durchzuführen. Die Jahresdokumentation erfolgt für ein Betrachtungsjahr durch Darstellung der Reviermittelpunkte der nicht in einem guten Erhaltungszustand befindlichen Brutvogelarten und der Einzelbeobachtungen der Nichtbrüter in Kurztext und Kartendarstellung.

Der jährliche Monitoring-Bericht ist jeweils zum 31.10. des Jahres, in dem die Überwachungsmaßnahme stattfand, der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Kenntnis zu geben. Sollte das Monitoring bereits vor Ablauf des vereinbarten Zeitraumes im Jahr 2027 das Erreichen der Ziele nicht oder nur teilweise erwarten lassen, sind vom Fachgutachter geeignete Alternativmaßnahmen auszuarbeiten und der Oberen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Nach Ablauf des 5-jährigen Monitorings im Jahr 2027 erfolgt ein Abschlussbericht und ein gutachterliches Fazit in Form einer Dokumentation, Auswertung und Interpretation des Monitorings unter Einbeziehung der Dokumentation der Festaktivitäten des Vereins.

- Der Vertrag wird - unter der aufschiebenden Bedingung des Eintretens der Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 30.06.2024 - mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, tritt der B-Plan nicht bis zum 30.06.2024 in Kraft, sind die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen gegenstandslos.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Vereinsgeländes erfolgt entweder über die B 26 aus südlicher Richtung kommend oder über die L 3303 aus östlicher Richtung kommend. Weiterhin führen Wirtschaftswege zu dem Vereinsgelände. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gelände ist an das öffentliche Trinkwassernetz und Stromnetz angeschlossen. Alle Schmutzwasseranschlüsse sind an eine Hebeanlage angeschlossen und werden dem öffentlichen Abwasser zugeführt.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Über Wirtschaftswege (in nachstehender Abbildung in lila gekennzeichnet) ist das Plangebiet an bestehende innerörtliche Straßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden. In wenigen Minuten und rund einem Kilometer ist vom Plangebiet aus die Landesstraße L 3303 im Osten, sowie die Bundesstraße B 26 im Süden erreichbar. Die L 3303 stellt die Verbindung nach Büttelborn und an den Anschluss zur Autobahn A 67 dar, wodurch wiederum das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen wird.
Über die B 26 ist im Osten nicht nur das Stadtgebiet Griesheims erreichbar, sondern auch der Anschluss zur Autobahn A 5 und weiterführend in östlicher Richtung die Stadt Darmstadt. Nach

Westen kann über die B 26 zudem Wolfskehlen und darüber hinaus die Stadt Groß-Gerau über die nach Norden verlaufende B 44 erreicht werden. Die B 26 liegt südlich in ca. 850 m Entfernung zum Plangebiet.

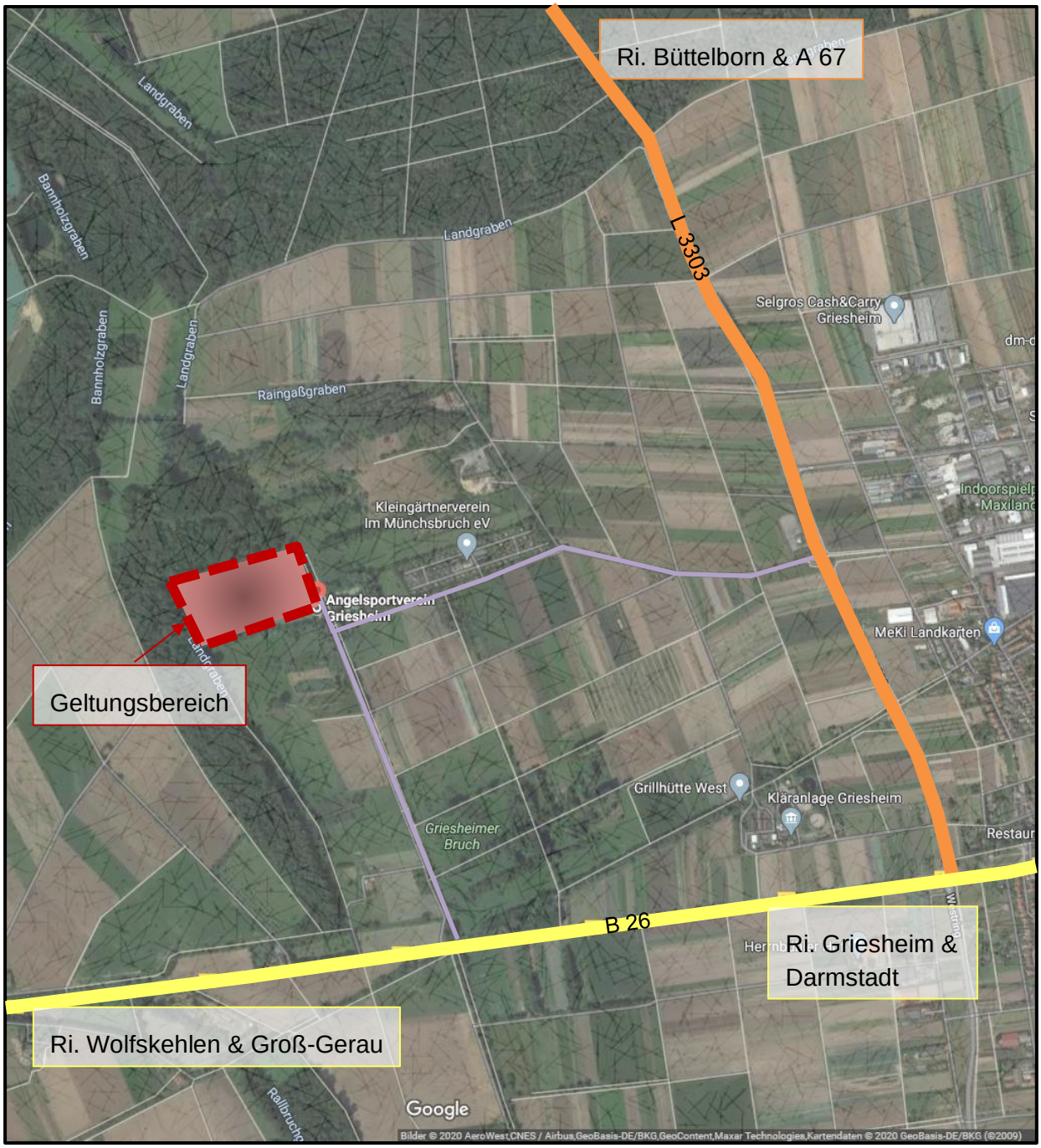


Abbildung 7: Verkehrliche Anbindung des Plangebietes; genordet, ohne festen Maßstab, Quelle: Bilder © 2020 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies, Kartendaten© 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

3.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden Bebauung zu erwarten. Darüberhinausgehende Eingriffe werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zugelassen. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der überbaubaren Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil bereits beeinträchtigt haben, da die Eingriffe bereits stattgefunden haben und die Bebauung bereits besteht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartige geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Notwendige Kompensationsmaßnahmen erfolgen über externe Ausgleichsmaßnahmen. Nähere Ausführungen zur Kompensation werden im gesonderten Umweltbericht ergänzt.

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht des Bauleitplanes dargelegt (§ 2a BauGB). Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) ist als gesondertes Dokument Bestandteil der Bauleitplanung.

3.2.2 Bestandssituation

Die plangegenständliche Fläche befindet sich am westlichsten Rand der Gemarkung Griesheim. Das Siedlungsgebiet Griesheims befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und naturräumlichen Prägungen sind im Kapitel 1.3 näher erläutert.
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Nutzung als Angelsportverein sowie durch Waldflächen geprägt. Die Nutzung des Angelsportvereins konzentriert sich innerhalb der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches, wobei sich die bauliche Nutzung auf einen sehr untergeordneten Bereich im Südosten des Plangebietes beschränkt. Durch die Lage inmitten der verschiedenen Naturschutzgebiete und umzingelt von Waldflächen im Norden und Osten hat das Plangebiet einen hohen Naherholungswert. Nähre Ausführungen zur Bestandssituation und der naturräumlichen Umgebung sind ebenfalls im Kapitel 1.3 beinhaltet.

3.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Im Vorfeld zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) wurde durch das Büro Naturplan eine naturschutzfachliche Erhebung (Stand 07.02.2019), mit dem Ziel naturschutzfachlich wertvolle floristische und faunistische Vorkommen zu identifizieren, ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 21.05.2021), mit dem Ziel, mögliche artenschutzrechtliche Belange auf Bebauungsplanebene berücksichtigen zu können sowie eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung (Stand 25.05.2021), mit dem Ziel auf potenzielle Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eingehen zu können, erstellt.

Das Gesamtuntersuchungsgebiet ist gemäß der o.g. naturschutzfachlichen Erhebung Teil einer großen zusammenhängenden Niedermoorsenke am Rande der ehemaligen Altneckaraue. Trotz Grundwasserabsenkungen haben sich in diesem Teil des Neckarrieds noch viele grundwassergeprägte Lebensräume erhalten, die im Vergleich zu anderen Teilen des Neckarrieds noch vergleichsweise artenreich ausgebildet sind. Im Grünland sind hier noch heute verschiedene Magerkeitszeiger vorhanden (z. B. Nordisches Labkraut und vor allem Wiesensilge), die im Neckarried heute weithin fehlen. Auf trockeneren, mineralischen Böden sind Frischwiesen eingestreut.

Große Teile des Untersuchungsgebietes wurden allerdings schon vor Jahrzehnten mit Hybridpappeln aufgeforstet. Später kamen entweder Erlen-Aufforstungen hinzu oder es findet jetzt nach natürlichem Abgang der alten Pappelgeneration eine Verjüngung mit Erlen, Eschen und anderen Bäumen statt. Zwar gingen offene Niedermoorlebensräume bzw. Lebensräume auf vererdeten ehemaligen Niedermoorböden verloren, aber mittlerweile sind in den jungen Wäldern auch Lebensräume für Pirol, Rot- und Schwarzmilan und andere schutzwürdige Vogelarten entstanden. Nicht aufgeforstete Feuchtflächen haben sich zu Schilfflächen und Weidengebüschen entwickelt und sind heute ausnahmslos pauschal durch das Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Im engeren Untersuchungsgebiet sind verschiedene zu- und abflusslose Stillgewässer angelegt worden. Diese dienen vor allem dem Angelsport. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bereiche insgesamt die am wenigsten wertvollen. Von den Teichen unterscheidet sich der Teich Ost deutlich von allen anderen. Er unterliegt heute keiner Nutzung, ist von jeglichen Störungen abgeschirmt und hat ausgedehnte Verlandungszonen. Allerdings ist die Wasserfläche im Vergleich zur Uferlinie klein und durch den dichten Weidenbewuchs am Ufer und die starke Schlammbildung infolge des Laubeintrags bestehen für Wasserorganismen sehr ungünstige oder gar keine Lebensvoraussetzungen. Die Ungestörtheit dieses Bereichs führte aber zu der Ansiedlung einer Graureiherkolonie. Auch die seltene Turteltaube brütet in diesem Bereich.

Die übrigen Teiche sind naturferne Gewässer - im Bereich des Angelsportgeländes zusätzlich mit entsprechenden Störungen durch den Verein. Nur einige schmale Uferzonen tragen naturnähere Ufervegetation, die auch gesetzlich geschützt sind. Am südlichen Teich findet sich als wichtige Habitatstruktur eine Streuobstwiese.

Die faunistische Wertigkeit des gesamten Untersuchungsgebietes beruht insbesondere auf dem Mosaik verschiedener feuchtegeprägter Lebensräume. Hierunter sind die ungestörten Wälder mit höhlenreichen Altpappeln, das relativ magere Feuchtgrünland mit temporärer Überschwemmung sowie die Gewässer hervorzuheben. Die Teiche des Gebietes bieten vorwiegend für anspruchslosere Arten einen Lebensraum. Ihnen kommt im Vergleich zu den benachbarten Habitaten eine geringere Bedeutung zu. Wobei auch hier eine intensive Jagdnutzung durch Fledermäuse, eine gewisse Nutzung durch Amphibien sowie durch verschiedene Vogelarten festgestellt werden konnte. Hervorzuheben sind hier vor allem Vorkommen der Turteltaube.

In der naturschutzfachlichen Erhebung lautet das Fazit, dass trotz der existierenden Nutzung des Angelvereins – auch als Ausflugslokal – insbesondere im Umfeld ein relativ arten- und auch individuenreiches Vorkommen von Tieren vorzufinden ist.[5]

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen bestandsregelnden Bebauungsplan handelt, ist davon auszugehen, dass durch den Festsetzungsgehalt keine Erweiterung oder Ausdehnung der nutzungsbedingten Störungen von Lebensräumen stattfindet, da durch die Bauleitplanung die bestehenden baulichen Anlagen lediglich gesichert werden.

Die naturschutzfachliche Erhebung nennt Empfehlungen zum Natur- und Artenschutz für die Bauleitplanung, welche im Artenschutzfachbeitrag artspezifisch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Erforderlichkeit konkretisiert werden. Der Artenschutzfachbeitrag leitet insofern von den Auswirkungen, die der Überbauung durch bauliche Anlagen, der Habitatveränderung durch Pflege/Rückschnitttätigkeiten und der Nutzung durch Verkehr oder Vereinstätigkeit entstammen, Maßnahmen ab, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Es werden insgesamt 9 Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien, Fledermäuse und Vögel bestimmt, die entsprechend im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans Niederschlag finden, um die aktuell vorhandenen Vorkommen von Tieren und Lebensräumen weiterhin zu ermöglich bzw. zu verbessern.

Die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung geht konkret auf die potenziellen Beeinträchtigungen ein, die von oben genannten planungsbedingten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets ausgehen. Schlussendlich wird die Aussage getroffen, dass „die Beeinträchtigungen von Schutzgütern des vom Vorhaben betroffenen Natura2000-Gebietes aufgrund ihrer Vermeidbarkeit durch schadensbegrenzende Maßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt“[6]. Diese Einschätzung basiert auf der Annahme, dass die im Artenschutzfachbeitrag benannten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

---

[5] Naturschutzfachliche Erhebung vom Büro Naturplan, Herr Philipp Herrmann und Herr Karsten Böger, Stand: 07.02.2019, Seite 30 & 31 (4.7 Zusammenfassende Bewertung)

[6] Natura2000-Verträglichkeitsprüfung, Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ vom Büro Naturplan, Dr. Birgit Kanz, Stand: 25.05.2021, Seite 17 (8 Zusammenfassende Beurteilung der Natura2000-Verträglichkeit)

Nähere Ausführungen zu Art- und Quartiervorkommen sind im gesonderten Umweltbericht sowie in den einzelnen Gutachten vom Büro Naturplan enthalten.

Im Folgenden werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags und deren Aufnahme in den Bebauungsplan aufgelistet.

Vermeidungsmaßnahmen laut Artenschutzfachbeitrag	**Berücksichtigung im Bebauungsplan**
Zeitliche Beschränkung für Pflegemaßnahmen an Gehölzen: Notwendige Gehölzrückschnitte und -rodungen müssen außerhalb der Ausschlussfristen des BNatSchG (§ 39) im Zeitraum nach dem 1. Oktober und vor dem 1. März durchgeführt werden. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Hauptbrutzeiten aller heimischen Vogelarten. Aus Gründen des Fledermausschutzes ist dieser Zeitraum im Herbst weiter zu verkürzen, so dass Bäume mit Eignung als Fledermausquartier nur nach dem 1. November und vor dem 1. März zurückgeschnitten oder gefällt werden dürfen.	Die textlichen Festsetzungen beinhalten entsprechende zeitliche Beschränkungen hinsichtlich der Rodungs- und Rückschnittzeit. Zusätzlich wird bestimmt, dass Tätigkeiten dieser Art außerhalb dieser Zeit nur mit behördlicher Genehmigung und ökologischer Baubegleitung gestattet sind.
Reduzierung der intensiven Mahd: Im Uferbereich der Angelteiche sollten sich mehrjährige Gras-, Kraut- und Hochstaudensäume oder auch Röhrichtbestände entwickeln oder – wo bereits vorhanden – ausweiten können. Dazu sollte die Mahdpflege extensiviert werden und nur auf die für die Bewirtschaftung notwenigen Stellen beschränkt werden; bereichsweise sollte gänzlich auf Mahd verzichtet werden. Dies würde den Tieren die Nutzung des Ufersaums als Habitat, z. B. als Deckungs- oder Versteckmöglichkeit oder als Puffer gegenüber Störungen ermöglichen.	Im Textteil zum Bebauungsplan ist durch die Festsetzung zur Entwicklung mehrjähriger Gras-, Kraut- und Hochstaudensäume oder auch Röhrichtbestände durch eine dort konkret beschriebene Extensivierung planungsrechtlich gesichert, dass der Lebensraum für Tierarten erhalten und ausgedehnt wird.
Verbot freilaufende Hunde: Bodennah brütende Vögel und Amphibien können durch freilaufende Hunde nicht nur gestört, sondern auch getötet werden. Hunde sind deshalb ständig an der Leine zu führen.	Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Textteils des Bebauungsplans.

Vermeidungsmaßnahmen laut Artenschutzfachbeitrag	**Berücksichtigung im Bebauungsplan**
Absicherung der Nester bodenbrütender Wasservögel: Wasservögel brüten im Umfeld (Hochstaudensaum, Röhricht, Gebüsch u.ä.) der Angelteiche. Beobachtbare Nester sollten für die Dauer der Brutzeit vor (Zer-)Störung gesichert werden.	Im Textteil zum Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, die zudem sicherstellt, dass diese Aufgabe von einer fachkundigen Person wahrgenommen wird.
Erhalt von Altbaumbestand als Habitat für geschützte Tiere: Auf dem Vereinsgelände kommt Altbäumen als Lebensstätten der Turteltaube besondere Bedeutung zu. Sie sind im Wirkraum zwingend zu erhalten, speziell um Turteltauben, aber auch der Vielzahl von Spechten und Fledermäusen ihre (potenziellen) Lebensräume zu sichern. Abgehende Bäume müssen nachgepflanzt werden.	Im Textteil zum Bebauungsplan ist durch die Festsetzung zum Erhalt von vorhandenem Bewuchs sowie dem Baumbestand planungsrechtlich gesichert, dass auch der Altbaumbestand zu erhalten ist. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen somit der artenschutzrechtlichen Forderung des Fortbestehens von Lebensräumen insbesondere für die Turteltaube.
Kontrolle auf Fledermausquartiere und Fledermausbesatz: Bäume sind unmittelbar vor dem Fällen oder vor einem Rückschnitt auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten hierbei geeignete Strukturen (z.B. Spechthöhlen, Fäulnishöhlen, Astabbruchstellen oder Rindenspalten) entdeckt werden, sind diese von einer sachkundigen Person auf einen Besatz zu kontrollieren. Wird hierbei ein Besatz festgestellt, ist auf den Ausflug der Tiere zu warten. Die entsprechenden Höhlen sind daraufhin zu verschließen, so dass sie durch die Tiere nicht wiederbesetzt werden können. Diese können dann auf andere Quartiere ausweichen. In diesem Zeitraum ist auch ein Besatz durch Wochenstuben möglich. In solch einem Fall ist die Maßnahme so lange aufzuschieben, bis die Aufzuchtszeit der Jungen abgeschlossen ist.	Im Textteil zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) und beim Fällen oder beim Rückschnitt von Bäumen die dadurch betroffenen Strukturen unmittelbar vorher unabhängig von der Jahreszeit auf Quartiere von Fledermäusen bzw. innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen sind. Sollte hierbei ein Besatz festgestellt werden, besteht die Verpflichtung den Einsatz möglicher weiterer Maßnahmen (z.B. Installation von Ersatzquartiere) zu überprüfen. Der Schutz von Tieren und Lebensstätten in dieser Hinsicht wurde so hinreichend gesichert. Weil im vorliegenden Fall keine baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden geplant sind, werden die dort ggf. bestehenden Quartiere von Fledermäusen nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde das Abstimmungsbedürfnis mit der zuständigen Behörde vor Baubeginn als Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahmen laut Artenschutzfachbeitrag	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Unterlassung einer Ausweitung der aktuellen Nutzungsintensität: Der Bau weiterer Gebäude oder eine Ausweitung des Vereinsgeländes sind zu unterlassen, um den Grad der aktuellen Störwirkungen nicht zu verstärken.	Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ergänzenden Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Griesheim und dem Angelsportverein. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche sowie die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die bereits bestehenden Gebäude, überbaubare Flächen für zusätzliche Gebäude wurden nicht festgesetzt. Damit sich Stellplätze auf einen der Bebauung untergeordneten Bereich konzentrieren, ist hierfür eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.
Beschränken der Festveranstaltungen auf das bereits vorhandene Maß: Anzahl und Rahmen von Festveranstaltungen sind nicht über das etablierte Maß hinaus auszuweiten. Weitere Attraktionen zur Erhöhung der Besucherzahlen sind nicht anzubieten. Bei Einbruch der Dämmerung (im Sommer spätestens um 22 Uhr) sollte auf dem Gelände jeglicher Lärm (Rufe, Lautsprecher, Musik etc.) und große Bewegungsunruhe eingestellt werden. Mindestens eine verantwortliche Person vor Ort sollte die Einhaltung der Restriktionen gewährleisten.	Mit der festgesetzten Zweckbestimmung (und den ergänzenden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag) wurde ausschließlich die Nutzung als Angelsportverein definiert und darüber hinaus keine Nutzungen, die dem dauerhaften öffentlichen Verkauf oder einem gastronomischen Betrieb gleichkommen; die vom Verein beabsichtigten öffentlichen Veranstaltungen (als Vereinsinitiative) sind ausschließlich als seltene Ereignisse zugelassen im Rahmen der Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung, die entsprechend der artenschutzrechtlichen Erfordernisse bestimmt, dass störökologische Effekte durch Bewegung und Geräusche soweit zu begrenzen sind, dass dadurch keine erhöhte Gefahr der Vergrämung oder Verdrängung bewegungs- und lärmempfindlicher Tierarten stattfindet. Die Überprüfung möglicher störökologischer Effekte wird im Zuge eines 5-jährigen Monitorings wissenschaftlich begleitet, zu dem sich die Stadt Griesheim im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages verpflichtet hat. Sollten aufgrund

	des Monitoring nachteilige Auswirkungen gutachterlich festzustellen sein, hat sich die Stadt verpflichtet, durch einsprechend vom Gutachter bestimmte Maßnahmen hierauf zu reagieren.
Maßnahmen zur Verhinderung eines erhöhten Autoverkehrs: Um die Tötung wandernder Amphibien zu vermeiden und eine Störung durch Lärm und Immissionen gering zu halten, sollte der Autoverkehr zum Vereinsgelände auf der nichtöffentlichen Zuwegung gering und auf notwendige Fahrten für Vereinsmitglieder beschränkt bleiben. Keine Parkplatzangebote für Nicht-Mitglieder.	Da die Zuwegung zum Vereinsgelände grundsätzlich nicht öffentlich ist und nur für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist, erfolgt eine prinzipielle Vermeidung von erhöhtem Autoverkehr. Indem keine Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Vereinsgelände des Angelsportvereins durch die vorliegende Bauleitplanung geschafften werden, ist eine Vergrößerung des Verkehrsaufkommens auch nicht zu erwarten. Die Zufahrt zum Gelände wird zukünftig nur einzelnen Personen oder Fahrzeugen per Sondergenehmigung erlaubt werden. Zudem bleibt durch die Solarstation die Förderung der Nutzung von E-Bikes zum Erreichen des Vereinsgeländes bestehen.

3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und / oder-bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.6 Denkmalschutz

Auf Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen muss aufgrund vergangener Funde von Hölzern einer Brücke oder eines historischen Wegeverlaufs damit gerechnet werden, dass sich innerhalb des Planbereiches geschützte Kulturgüter befinden. Ein entsprechender Hinweis zu diesem Thema wurde in den Textteil aufgenommen, wonach sämtliche Erdeingriffe gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig sind, da jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG zu Tage treten können. Solche Funde sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.2.7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Planvorhaben ist § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO heranzuziehen. Danach sind Vorhaben unzulässig, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind“. Diese gesetzliche Regelung bezieht sich zwar auf Baugebiete, welche im vorliegenden Fall in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind. Dennoch treffen die beiden Nutzungen des Angelsportvereins und des Naherholungsgebietes aufeinander, sodass der Aspekt des Immissionsschutzes nicht komplett außer Acht gelassen werden kann.

Auf den Planfall bezogen ist festzustellen, dass die Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Angelsportverein bereits vorhanden ist und die planungsrechtlichen Festsetzungen keine Nutzungserweiterung bzw. -ausdehnung zulassen. Vielmehr fügt sich die bestehende Nutzung in das Naturschutz- und Naherholungsgebiet sehr gut ein, weil diese ebenfalls dem Freizeit- und Erholungszweck dient und beide Nutzungen gleichermaßen schutzbedürftig sind. Daher sind durch die bereits bestehende Nachbarschaft zwischen dem Naherholungsgebiet Griesheimer Bruch und der Nutzung als Angelsportverein zunächst keine immissionsschutzrechtlichen Zielkonflikte sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht werden könnten, erkennbar.

3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und des gebotenen Umgangs mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (…) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (…) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

Im vorliegenden Fall bestehen die baulichen Anlagen bereits auf dem Gelände und die Errichtung weiterer baulichen Anlagen soll durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht werden. Daher hat der Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes eine bestandsregelnde Funktion und kann aus diesem Grund z.B. Festsetzungen, die zur Verringerung des Heizenergiebedarfes dienen, nicht berücksichtigen. Dennoch wird die zulässige überbaubare Grundfläche so festgesetzt, dass diese für die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude ausreicht. Hierdurch wird die Bodenversiegelung geringgehalten und Wärmeinseleffekte vermieden. Auch wird einer möglichen zukünftigen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegengetreten, indem keine Pflanzgebote festgesetzt werden.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich zwei Stillgewässer, die als Angelteiche genutzt werden, sowie zwei temporär wasserführende Gräben, jeweils im Norden und Süden. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein weiteres als Fischteich genutztes Gewässer in Privatbesitz. An den Geltungsbereich grenzen außerhalb westlich der Landgraben und östlich der Küchlergraben an.

Die rechtliche Einordnung der Gewässer erfolgt anhand der Aussagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Gräben nördlich und südlich des Geltungsbereichs als wasserwirtschaftlich untergeordnet einzuordnen sind, und daher zusammen mit den beiden Angelteich im Geltungsbereich, die künstlich errichtete, nur der Fischhaltung/-zucht dienende Gewässer sind, nicht den Bestimmungen des hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) unterliegen. Folglich liegen für diese Gewässer keine Gewässerrandstreifen vor. Allerdings ist festzustellen, dass die Genehmigung zur Errichtung der Angelteiche aus dem Jahre 1969 nicht mit der tatsächlichen Gestalt der Teiche übereinstimmt. Insofern ist diese nachträglich zu aktualisieren, um eine ordnungsgemäße Genehmigungslage diesbezüglich zu erreichen.

Der Küchlergraben ist allerdings kein Gewässer wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Durch die Nähe zum Geltungsbereich, wird ein Teil seines Gewässerrandstreifens durch die Planung berührt. Entsprechend sind die wasserrechtlichen Bestimmungen der §§ 38 WHG und 23 HWG zu beachten. Demnach beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens durch die Lage im Außenbereich 10 m und es liegt ein grundsätzliches Verbot der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie der Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne vor. Die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung auf Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde ist notwendig.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Risikogebiets des Rheins (Überflutungsfläche HQ100 und HQextrem).

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

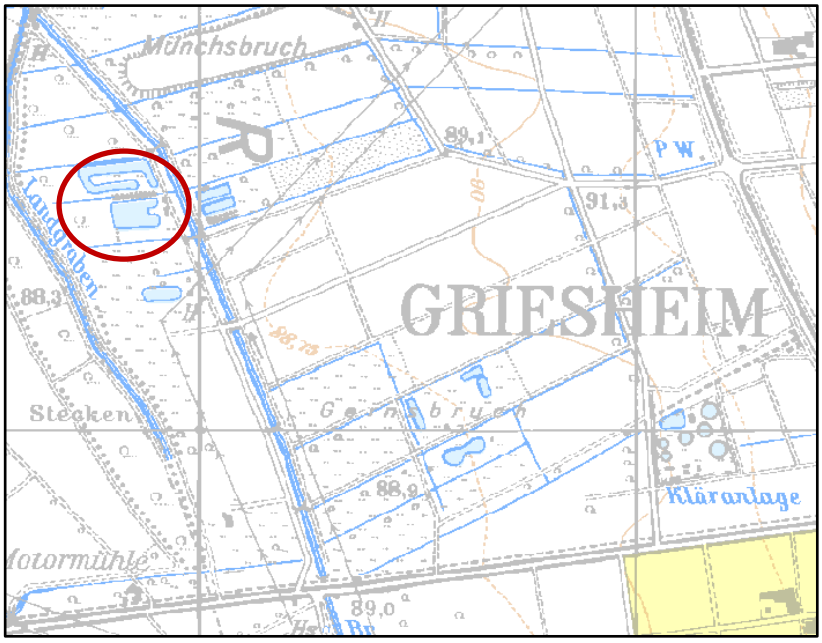


Abbildung 8: Auszug aus der topographischen Karte von HLNUG mit Darstellung von Wasserschutzgebieten (rote Umrandung = Plangeltungsbereich); genordet, ohne festen Maßstab,

Quelle: http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de

3.3.3 Grundwasserschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Detaillierte Informationen zum Hessischen Ried sind im Umweltbericht enthalten.

3.3.4 Wasserrechtliche Erörterung zu baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen

Der gegenständliche Bebauungsplan greift die lokale Bestandssituation auf und soll diese einer planungsrechtlichen Sicherung zuführen.

Im Zuge dieser Legalisierung müssen wasserrechtliche Belange abgearbeitet werden, da die Vereinsgebäude als bauliche Anlagen im Bereich eines Gewässerrandstreifens liegen.

Die parallel angefertigte und bei der zuständigen Wasserbehörde vorgelegte wasserrechtliche Erörterung zu baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen bedient dabei rechtliche Erfordernisse, die für eine Genehmigung der Bestandsituation und Planungsabsichten zu beachten sind und gibt Auskunft über mögliche Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes oder des Gewässerrandstreifens.

Die o.g. wasserrechtliche Erörterung richtet sich nach den Angaben im Merkblatt zur „Genehmigung baulicher Anlagen in Gewässern einschließlich des Bereiches bis zur Böschungsoberkante und in Gewässerrandstreifen sowie im Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 22, 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und §§ 38, 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)“ des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Bestand und Planung

Gegenstand der Betrachtung sind die bestehenden Gebäude im Südosten des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (Gemarkung Griesheim, Flur 40, Flurstücke 49, 50, 51 & 52), welche sich im Bereich des Gewässerrandstreifens des Küchlergrabens befinden. Der Graben ist gemäß Auskunft der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg kein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die vorzufindende Situation mit Eintragung der baulichen Anlagen und des betroffenen Gewässerrandstreifens.

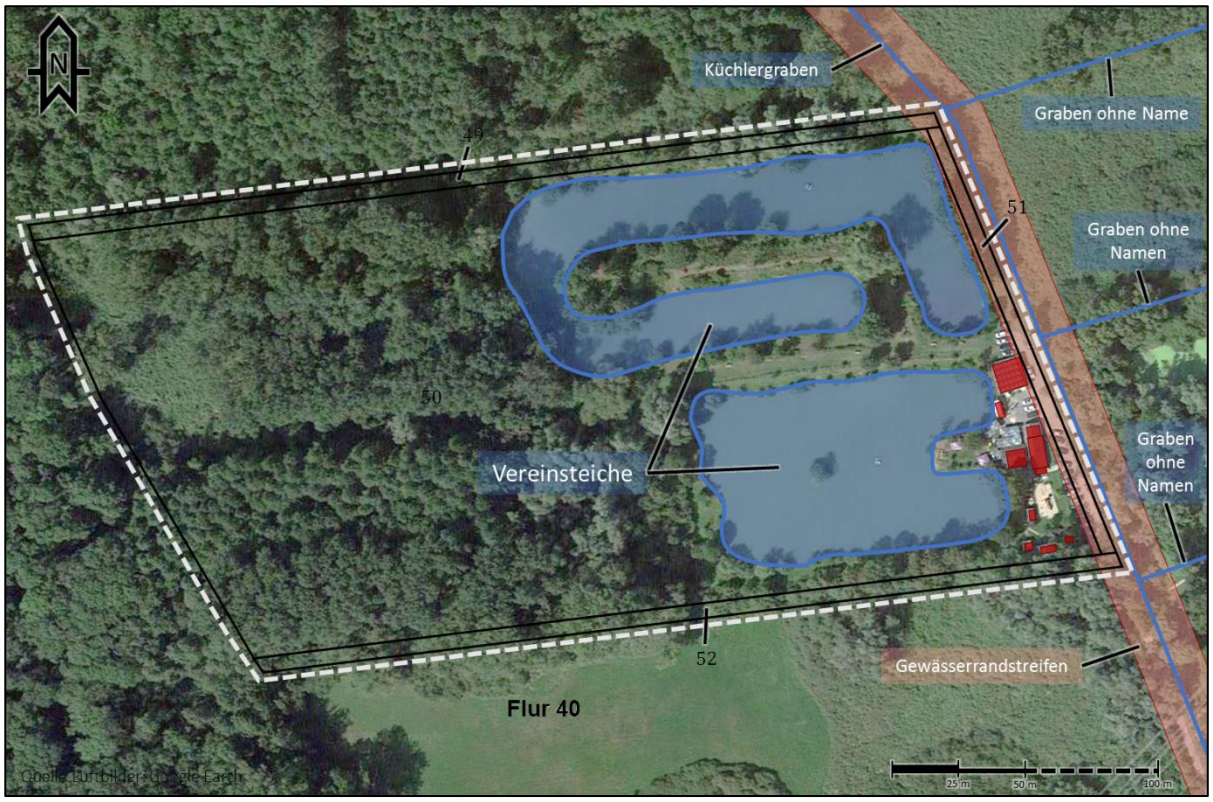


Abbildung 9: Luftbild des Geltungsbereichs (weiß gestrichelte Linie) mit Darstellung der Gewässer (blau), des Gewässerrandstreifens (orange) und der Gebäude (rote Rechtecke). Quelle Luftbild: Google Earth.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft der Küchlergraben, welcher nach Süden entwässert. Das obere Ende liegt etwa 450 m nördlich vom Geltungsbereich. Relevanten Zufluss erhält der Graben nur sporadisch bei Starkregen als Abschlag aus dem Regenrückhaltebecken im Norden Griesheims. Er ist von den Planungsabsichten nicht direkt betroffen, allerdings wird durch den Bebauungsplan ein Teil des Gewässerrandstreifens überplant und ein Teil des nördlichsten Vereinsgebäudes (Gerätehaus) ragt geringfügig in diesen hinein (siehe Abbildung 9). Vom Gewässerrandstreifen werden somit in geringfügigem Ausmaß ein Gebäude und der Bereich zweier Baufenster als Teile der überbaubaren Grundstücksfläche partiell erfasst. Die Gebäude dienen dem Verein unterschiedlichen vereinsgebundenen Zwecken (Tabelle). Es handelt sich um einzelne, voneinander getrennt stehende Gebäude, an die teilweise nutzungsbedingt mit Schotter oder Pflaster befestigte Stellplätze und Wege anschließen. Zusammen sind dadurch ca. 896 m²

an der östlichen Flanke des südlichen Teiches versiegelt oder befestigt und somit in ihrer Versickerungsfähigkeit für Wasser mindestens eingeschränkt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen davon 35 m² überbaubare Grundstücksfläche und ca. 470 m² befestigte (geschotterte) Fläche. Die geschotterte Fläche bildet hierbei den Bereich für die nicht öffentliche Zufahrt und die Stellplätze.

Tabelle 1: Auflistung der Gebäude und versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Struktur	Zweck	Fläche [m²]
Vereinsheim	Zentrale Versammlungs- und Arbeitsstätte	104
Schutzhütte	Öffentlich zugänglich, Infotafeln und Sitzmöglichkeit	47
Gerätehaus	Lagerung von Arbeitsmitteln und Gerätschaften	120
WC-Anlage	Öffentlich zugänglich	15
Grillhäuschen	Zubereitung von Speisen	9
Schlachthaus/ Toilette	Schlachten der Fische, Toilette für Mitglieder	9
Verkaufscontainer	Zubereitung von Speisen, ortsveränderlich	15
Gastank	Gasversorgung des Vereinsgeländes	3
(Teil)versiegelte Flächen	Zufahrten, Parkplatz, Gehwege, Stellplätze	574
SUMME		**896 m²**

Abbildung 10: Bebauung an den Vereinsgewässern im Luftbild. Blick nach Süden. Quelle: Google Maps | © 2021 Google.

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des WRRL-Viewers des HLNUG (Wasserrahmenrichtlinie-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiete.

Ebenso werden durch die Planung keine Retentionsflächen oder sonstigen Hochwasserschutzanlagen berührt.

Einzig der Hochwasserrisikokarte für den Rhein[7] ist zu entnehmen, dass Überflutungsflächen das Plangebiet überlagern. Da der Bebauungsplan ursächlich der Bestandsicherung dient, wird als planerischer Grundsatz der Erhalt und die Festsetzung der aktuellen Gebäude und Strukturen verfolgt. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung oder Nutzung ist somit nicht vorgesehen und wird durch die Festsetzung von begrenzenden Angaben zur zulässigen Grundfläche und engen Baufenstern im Bebauungsplan konkret ausgeschlossen. Die direkt an die Gewässer angrenzenden Flächen sind im Übrigen als öffentliche Grünflächen festgesetzt und zu erhalten.

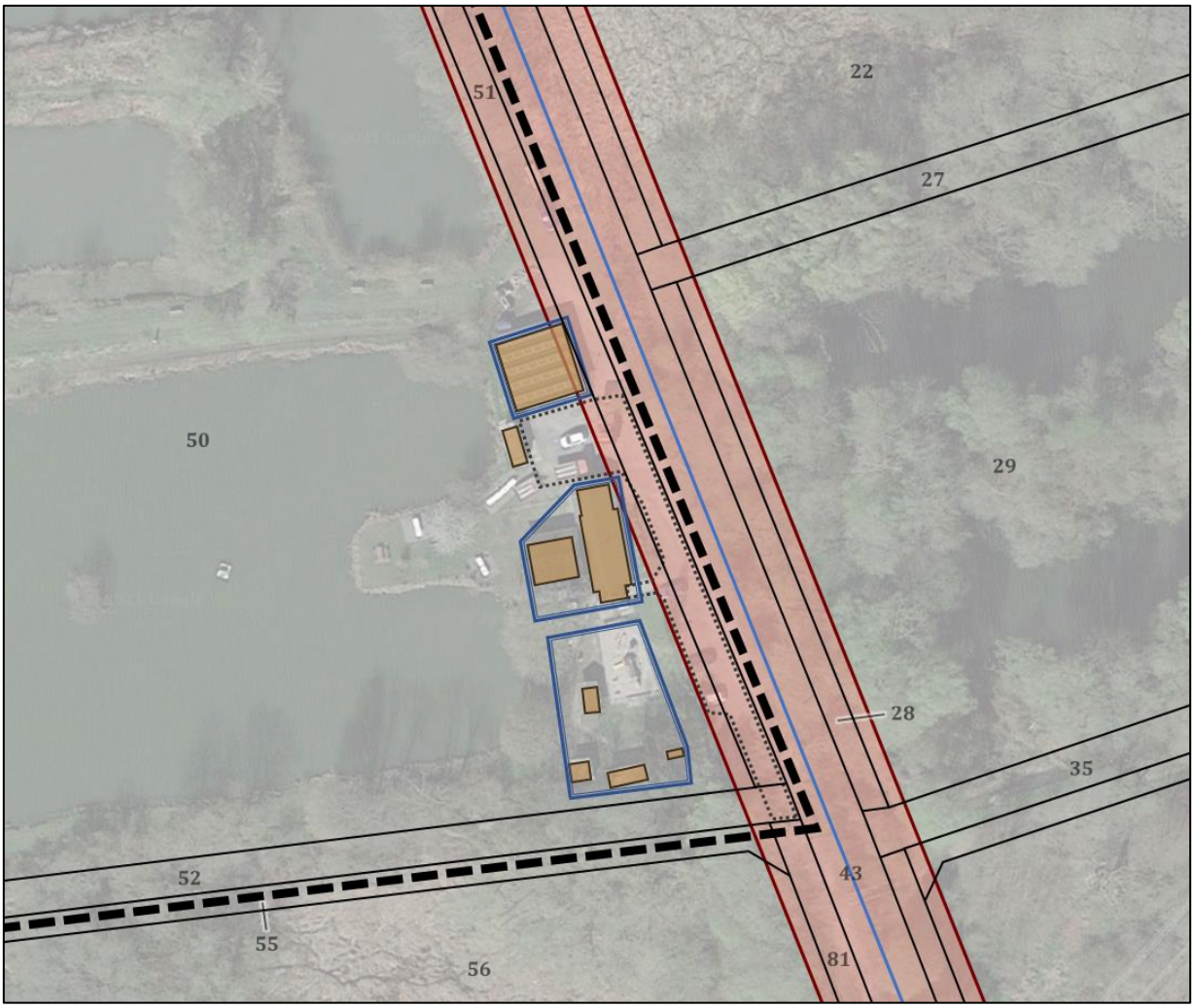
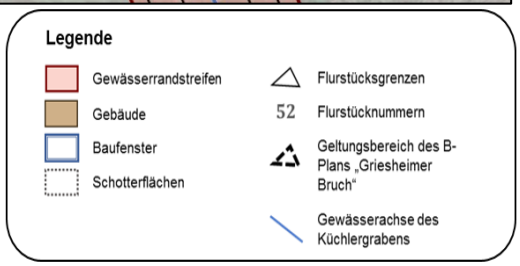


Abbildung 11: Kartenausschnitt der südöstlichen Ecke des Bebauungsplans unterlegt mit Luftbild und Katastergrundlage inkl. Legende (nebenstehend).



Abgebildet sind bestehende Gebäude, Oberflächenbefestigungen, Gewässerachse und Gewässerrandstreifen in Relation zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Quelle Luftbild: Google Maps | Bilder © 2021 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies.

[7] RP Darmstadt (2013): Risikokarte Rhein, Blattschnitt R - 64

Beurteilung

Abschließend werden die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe im Bereich des Gewässerrandstreifens des Küchlergrabens in Bezug zu den obengenannten Bestimmungen des § 23 HWG gesetzt, um die Wahrung der hydrologischen und ökologischen Eigenschaften abzufragen.

Zu einer Veränderung der Breite des Gewässerrandstreifens nach § 23 Abs. 1 HWG kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, was der fortwährenden Zuordnung des Gebietes zum Außenbereich nicht entgegensteht.

Bauliche Eingriffe, die konkret den Küchlergraben betreffen würden, finden nicht statt, jedoch werden durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan potenzielle und existierende bauliche Anlagen teilweise in den Gewässerrandstreifen eingeführt. Sie berühren den Gewässerrandstreifen des Küchlergrabens marginal und sind unmittelbar mit Tätigkeiten an und in Gewässern verbunden bzw. stehen in direktem Zusammenhang mit dem Angelsport. Bei der Zufahrt zum Vereinsgelände handelt es sich um einen Wirtschaftsweg. Es ist davon auszugehen, dass keine erhöhte Befahrung der Flächen stattfindet.

Im Bereich der baulichen Anlagen und bedingt durch den geschotterten Zufahrtsbereich zum Vereinsgelände ist der Gewässerrandstreifen nicht durchgehend mit Vegetation bewachsen. Da die Umgebung großflächig ausdauernde und tiefwurzelnde Vegetationsstrukturen aufweist in Form von Weichholzauwald-, Schilf- und Gebüschbeständen, kann eine wesentliche Einschränkung der ökologischen Funktion dennoch verneint werden. Zusammen mit dem Bewuchs entlang der Böschung und der Böschungsoberkante des Küchlergrabens, der auch im Bereich der geschotterten Fläche vorhanden ist, stehen erstens Tieren weitläufige und ausreichende Habitatstrukturen und zweitens genügend Pufferzonen als Schutz vor stofflichen Einträgen zur Verfügung. Zumal mit einem erhöhten Erosionsgeschehen oder vermehrten Schadstoffeintrag aus der Nutzung nicht zu rechnen ist.

Die hydrologische Funktion in Bezug zur Wasserspeicherung ist in den von baulichen Anlagen betroffenen Bereichen eingeschränkt. Jedoch kommt es in Anbetracht der geringfügigen Ausdehnung dadurch nicht zu Beeinträchtigungen für den Gewässerrandstreifen oder das anstehende Gewässer.

Der bebaute Bereich liegt weiterhin außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebieten und beansprucht keine Anlagen, die ausgewiesen dem Hochwasserschutz dienen. Da die Gebäude einzeln getrennt voneinander stehen und in Summe sehr wenig Raum einnehmen, ist eine Beeinträchtigung von Retentionsräumen oder Hochwasserabflussbahnen ausgeschlossen. Eine nachteilige Wirkung auf den Hochwasserschutz ist in Summe nicht ersichtlich.

Letztendlich ist nicht mit Defiziten für die ordnungsgemäße Funktion des Gewässerrandstreifens oder einer Verschlechterung der Gewässerqualität durch die Planinhalte zu rechnen. Auch sind planungsbedingte Hindernisse, die eine Bewirtschaftung des Gewässers erschweren, nicht ersichtlich.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt ausschließlich öffentliche Grünflächen im Umfeld der bestehenden Gewässer fest. Folgerichtig den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 BauNVO findet

§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG hier keine Anwendung, da hierin nur die Ausweisung von Baugebieten untersagt wird. Das ist vorliegend nicht geplant.

Abschließend kann im vorliegenden Fall für den Erhalt der baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens plädiert werden. Daher wurde im März diesen Jahres seitens der Anregungsträgerin eine Antrag auf Befreiung von den Vorhaben des § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz für bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gestellt. Mit Schreiben vom 09.08.2021 wurde daraufhin die Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG i. V. m. § 38 WHG für die nachträgliche Legalisierung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen des Küchlergrabens erteilt, da unter anderem die unbillige Härte, die eine Entfernung der Gebäude für den Antragsteller mit sich ziehen würde, nicht im Verhältnis zu der Legalisierung der bestehenden baulichen Anlagen steht.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB sowie im § 91 HBO. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung sowie im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe (TWH)) und Firsthöhe (FH)). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie maximal zulässigen Überschreitung dieser, ergibt sich aus dem im Bestand durch bauliche Anlagen versiegelten Anteil des Vereinsgeländes sowie dem Erfordernis für den Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim. So dürfen insgesamt maximal 865 m² innerhalb der öffentlichen Grünfläche als versiegelte Fläche verbleiben bzw. ausgebildet werden. Hiervon dürfen lediglich 315 m² auf für bauliche Hauptanlagen in Anspruch genommen werden. Die restliche Fläche darf für Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie versiegelte bzw. befestigte Flächen zur Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung werden die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufwand- und die Firsthöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Auch diese Festsetzungen werden basierend auf der Bestandsbebauung bzw. auf einer Bestandsaufmessung getroffen. Hierdurch kann planungsrechtlich gewährleistet werden, dass keine bauliche Erweiterung über die bereits vorhandene Bestandsbebauung erfolgen kann.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird eine entsprechende fixe geodätische Höhe über Normallnull (m. ü. NN) für den jeweiligen Teilbereich festgesetzt. Dieser Punkt ist durch die Angabe in Meter über Normallnull bestimmt, da er somit einer fixen geodätischen Höhe entspricht. Die vorliegend gewählten Höhenangaben wurden vor Ort aufgemessen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf, gemäß Festsetzung Nr. A. 1.7 im Textteil zum Bebauungsplan, durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 1,00 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung soll ein gewisser Spielraum bei der Errichtung von technischen Anlagen eingeräumt werden. Hierdurch wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt, da diese Festsetzung nur für Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter gilt und diese in deren Höhenentwicklung beschränkt werden.

4.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Im vorliegenden Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) wurde die offene Bauweise gewählt, da die jeweiligen baulichen Anlagen je als freistehende Gebäude bereits bestehen.

Auch besagen die Vorschriften der offenen Bauweise, dass die Länge der Häuser höchstens 50 m betragen darf. Die „Länge“ bezieht sich auf die parallel zur Erschließungsstraße (hier: der Wirtschaftsweg) festgesetzte Baugrenze. Die Tiefe der zulässigen Gebäude (senkrecht zum Wirtschaftsweg) wird in der offenen Bauweise nicht beschränkt. Da jeweils die Länge der Baufenster jedoch ohnehin unterhalb der Grenze von 50 m liegt, spricht auch dieser Aspekt für die Wahl der offenen Bauweise.

Die deutlich untergeordnete bauliche Nutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ferner durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (sog. "Baufenster“) ausreichend bestimmt. Im vorliegenden Fall erfolgt somit eine Einbeziehung von begrenzten baulichen Anlagen in die öffentliche Grünfläche zum einen, indem die Zweckbestimmung entsprechend gewählt ist. Zum anderen werden die, im untergeordneten Ausmaß, zulässigen Bereiche für bauliche Anlagen durch Baufenster festgelegt. Nach der Kommentierung Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger zur Baunutzungsverordnung Rn. 2 finden sich überbaubare Grundstücke nicht nur in Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO. So ist eine untergeordnete Bebauung auch auf öffentlichen oder privaten Grünflächen möglich.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen so gewählt, dass sich eine Unterteilung in drei Teilbereiche ergibt, in denen Bestandsgebäude mit

jeweils gleicher Höhenentwicklung vorhanden sind. Zudem liegt ein Spielplatz innerhalb der Baufenster. Obwohl die beiden südlichen Baufenster ein wenig Spielraum bei der Positionierung von baulichen Anlagen lassen, ist die maximal zulässige Grundfläche von 315 m² so gewählt, dass keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden können. Auch hierdurch wird eine Ausdehnung der bestehenden Nutzung vermieden. Bestehende Gebäude, welche sich außerhalb der Baufenster befinden, sollen planungsrechtlich nicht gesichert und demnach nicht erhalten werden. Dies trifft auf den Verkaufscontainer, der sich in der Planzeichnung zwischen dem Baufenster Nr. 1 und dem Baufenster Nr. 2 befindet, zu.

Im Umkehrschluss zu den überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich keine Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie mit der in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassenen Nutzung unvereinbar sind. Aus diesem Grund sind jegliche hochbauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig. Für die Errichtung von Stellplätzen wird extra eine überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt, da diese ausschließlich innerhalb dieses Bereiches bestehen bleiben sollen.

Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung der sog. Baufenster ergibt sich aus der Planungsabsicht zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude sowie der bestehenden Nutzung als Angelsportverein als Standort. Gleichzeitig soll der Charakter einer naturnahen und frei zugänglichen Grünfläche gewahrt und die Entstehung des Eindrucks eines Baugebietes im Außenbereich vermieden werden. Aus diesem Grund wird die überlagernde Festsetzung der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

4.1.3 Stellplätze und Zufahrten

Für die Errichtung und den Erhalt von Stellplätzen wird explizit eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“ zeichnerisch festgesetzt, welche die überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze und Zufahrten regelt. Diese Differenzierung zwischen den in Punkt 4.1.2 begründeten Baufenstern und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wird erforderlich, da diese nur innerhalb dieses Bereiches zugelassen werden sollen und nicht pauschal in allen Baufenstern. Eine reguläre Anwendung der rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim (Satzung über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit) findet nicht hinsichtlich des Bedarfs an Stellplätzen und Abstellplätzen statt, sondern lediglich in Bezug auf deren Beschaffenheit.

4.1.4 Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen wird grundsätzlich zwischen privaten und öffentlichen Flächen unterschieden. Die privaten Grünflächen sollen in der Hand der privaten Eigentümer verbleiben. Die öffentlichen Grünflächen werden hingegen der Öffentlichkeit, d.h. der Nutzung der Allgemeinheit zugeführt. Im vorliegenden Fall wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, da diese im Eigentum der Stadt Griesheim ist und als Teil des Naherholungsgebietes zwar vom Angelsportverein genutzt wird, jedoch auch für die Allgemeinheit nutzbar und frei zugänglich ist.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Grünflächen um eine für bauliche Nutzungen nicht vorgesehene Fläche, sodass nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger Rn. 124 die Grenze für eine solche Festsetzung überschritten ist, wenn sich aus den Festsetzungen für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebietes bzw. eines Sondergebietes ergibt. Ist eine Anlage mit einer Zweckbestimmung geplant, darf der spezielle Nutzungszweck die Grenzen der Nutzungsart „Grünfläche“ nicht überschreiten. Das bedeutet wiederum, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen, damit der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt.

Gemäß dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (4 BN 6.08) vom 02.04.2008 kann jedoch die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kombinierbar oder überlagernd mit anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 getroffen werden. Dabei müssen gemäß der Kommentierung zum Baugesetzbuch Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger Rn. 124 für jede solcher Festsetzungen die tatsächlichen Voraussetzungen, ihre städtebaulichen Gründe und die weiteren Anforderungen der §§ 1 BauGB und 1a BauGB gegeben sein. Wohingegen überlagernde Festsetzungen, die eine Bebauung ermöglichen, welche den Charakter der festgesetzten Grünfläche maßgeblich prägen und damit verfälschen würden, ausscheiden. (Vgl. hierzu die Begründung zur Festsetzung der überbaubaren Flächen im vorangegangenen Kapitel 4.1.2)

Verbunden mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Angelsportverein“ festgesetzt. Die Grünfläche ist als solche anzulegen und zu pflegen. Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass die Nutzung zu Freizeit- und Sport- sowie Aufenthaltszwecken zulässig ist. Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für angelsportliche-, freizeitliche Zwecke und Schulungszwecke sowie einem Spielplatz, welche im direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung und der Freizeitnutzung stehen. Entlang der Ufer zu den Wasserflächen sind ausnahmsweise Stege zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der zeichnerisch fest-gesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Insgesamt ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und ihrer Überschreitung ein Anteil von 5,9 % an der gesamten öffentlichen Grünfläche für die Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen zulässig. Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 04.07.2012 (10 D 29/11.NE) kann die Zulassung baulicher Anlagen mit einem Anteil von 15% den Charakter einer Grünfläche wahren. Die vorliegenden Festsetzungen liegen deutlich unterhalb von diesem Anteil. Daher wird vorliegend der Charakter der öffentlichen Grünfläche, entsprechend den zu vorstehenden Ausführungen, durch die Zulässigkeit der bestehenden baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche soll vielmehr gewährleistet werden, dass die einzelnen bestehenden baulichen Anlagen zwar planungsrechtlich gesichert werden, sich aber weiterhin in die Umgebung des Naherholungsgebietes einfügen und unterordnen. Das Erscheinungsbild von einem baulich überprägten Gebiet soll verhindert werden, daher lässt der Bebauungsplan auch keine weitere bauliche Entwicklung, über die Bestandsgebäude hinaus, zu. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wurde seitens der Plangeberin deswegen bewusst so gewählt, mit der Zielsetzung, den ursprünglichen und im Bestand vorhandenen Charakter der

Angelsportanlage inmitten eines Naherholungsgebietes zu wahren. Gleichzeitig wird somit die Entstehung eines baulich überprägten Gebietes unterbunden. Aus diesen Gründen werden durch die überlagernde Festsetzung mit überbaubaren Grundstücksflächen sowie der maximal zulässigen Grundfläche explizit die Bereiche für bauliche Anlagen planungsrechtlich geregelt und eingeschränkt. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die einzelnen baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen und, dass die Grünfläche weitestgehend von Bebauung frei bleibt.

4.1.5 Wasserflächen

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich für Wasserflächen wird durch die Zweckbestimmung „Gewässer für den Angelsport“ näher bestimmt. Diese zeichnerische Festsetzung wurde in Anlehnung an die örtlich vorhandenen Angelteiche planzeichnerisch festgehalten, indem eine zusammenhängende Wasserfläche festgesetzt wird. Auf die konkrete Darstellung der tatsächlichen Gestalt der vorhandenen Gewässer wurde verzichtet, um der hydrologisch besonderen und herausfordernden Lage des Plangebiets im hessischen Ried Rechnung zu tragen und zukünftig mit ausreichender Flexibilität dynamischen Prozessen dort begegnen zu können. Daher wurde statt der exakten Verortung und zeichnerischen Festsetzung der bestehenden Gewässer (Teiche), die Festsetzung eines Bereichs für Wasserflächen bevorzugt. Der Bebauungsplan lässt nur die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung von Gewässern in diesem Bereich zu und stellt somit die rechtliche Grundlage für eine Genehmigung. Die Entscheidung über die jeweilige Genehmigung und die Prüfung über die rechtskonforme Ausführung der Gewässer obliegt weiterhin der zuständigen Behörde. So wird einer zukünftigen Diskrepanz zwischen existierender und planerischer Ebene vorweggegriffen und eine nachhaltige Lösung erzielt.

In diesem Zusammenhang regelt die Festsetzung, dass maximal 85% des Bereichs für Wasserfläche durch Gewässer eingenommen werden darf. Die Wasserfläche sowie deren Böschungsbereiche sind in deren genehmigter Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Zulässig ist die Nutzung zu Angelsportzwecken. Durch diese Festsetzung soll die bereits bestehende Nutzung auch an den Gewässern langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden anderweitige Nutzungen als des Angelsports ausgeschlossen.
Die Errichtung von Stegen ist genehmigungspflichtig. Hierdurch wird ein planungsrechtlicher Ausschluss von Stegen nicht bezweckt und nicht erreicht. Die Genehmigungsbehörde hat die Entscheidungsbefugnis über Anlagen solcher Art abschließend in der Hand.

4.1.6 Flächen für Wald

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist eine Fläche für Wald festgesetzt. Diese ist entsprechend deren bereits bestehenden Funktion als solche zu erhalten. Zudem sind vorhandene Baumbestände zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Diese Festsetzung wurde an den Bestand orientierend getroffen und dient dem Schutz sowie dem Erhalt des Waldbestandes, wie es auch gutachterlich im Artenschutzfachbeitrag gefordert wird.

4.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin.

Um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen und die Erhaltung deren Population im Plangebiet nicht zu gefährden, ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Bereits in Kapitel 3.2.3 „Artenschutz“ finden die Gutachten, die zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange erstellt wurden, Erwähnung. Die darin als erforderlich angesehenen Artenschutzmaßnahmen wurden in geeigneter Weise in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans übernommen, um diesem einen rechtlich verbindlichen Charakter zu verleihen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit vermieden werden. Sowohl in vorgenanntem Kapitel als auch im Umweltbericht und zudem in den Gutachten selbst, werden die Maßnahmen ausreichend und detailliert begründet, weshalb auf eine Wiederholung der Inhalte hier verzichtet wird.

4.1.8 Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandener Bewuchs und Ufergehölze entlang der genehmigten Wasserflächen (hier: Gewässer für Angelsport) sowie jeglicher Baumbestand ist, soweit weder Aspekte der Verkehrssicherheit noch des Naturschutzes dagegensprechen, zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen. (Siehe hinsichtlich der empfohlenen Pflanzenarten Hinweis im Abschnitt E). Durch diese Festsetzung ist es möglich, die Lebensräume für Tierarten, welche sich in Staudensäumen, Gehölzen oder Baumhöhlen befinden können, zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus verringert die Vegetation auch optische Störwirkungen.

Zudem wird im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen nur ab dem 1. November und vor dem 1. März erfolgen sollen, um den Verlust von Fledermausquartieren, Vogelbrutplätzen sowie Individuen beider Tiergruppen zu vermeiden.

Jegliche Fäll-, Rodungs-, Bau- und Abrissarbeiten müssen von einer Umweltbaubegleitung begleitet werden. Um einer Zerstörung von Brutplätzen vorwegzukommen, sind durch die Arbeiten betroffene Strukturen vorher auf die Anwesenheit von Tieren oder Quartiermöglichkeiten zu überprüfen. Ein Umweltschaden im Sinne des Umweltschadensgesetzes kann so vermieden werden, wobei gegebenenfalls bei einem positiven Nachweis weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden müssen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft und zur Vermeidung von zusätzlichen Beeinträchtigungen der Landschaft sowie des Naherholungsgebietes wurde festgesetzt, dass ausschließlich Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer zulässig sind. Diese Dachformen sind bereits im Bestand vorhanden. Auch weil keine zusätzlichen Dachformen zugelassen werden, wird eine Beeinträchtigung der Umgebung durch zu vielfältige Dachformen vermieden.

Ebenfalls hinsichtlich der Dachgestaltung wurden Dachaufbauten in Form von Solar und Photovoltaikanlagen zugelassen, um so den Einsatz und die Entwicklung von regenerativen Energien zu unterstützen. Zudem ist Dachbegrünung zulässig. Eine Dacheingrünung dient zusätzlich der Verzögerung der Niederschlagswasserversickerung.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die

Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen und die Erhaltung deren Population im Plangebiet nicht zu gefährden, wird in der Festsetzung im Abschnitt A, Nr. 7.2 ein Bodenabstand von mindestens 10 cm bei Zäunen festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Höhenfestsetzung von 2,00 m ab Geländeoberkante insgesamt nicht überschritten werden darf. Demnach gilt die Endhöhe von 2,00 m für Einfriedungen inklusive dem 10 cm Bodenabstand.

Einfriedungen als geschnittene Hecken sind aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang vom angrenzenden Wirtschaftsweg bzw. anderweitigen Freiflächen zum Vereinsgelände sichergestellt werden.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder

überlasten. Darüber hinaus werden auf diese Weise der Boden und die Bodenfunktion geschont bzw. gestärkt.

4.3 Kennzeichnung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Einflussbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried sowie den höheren Bemessungsgrundwasserständen erfolgte eine Kennzeichnung als „Vernässungsgefährdeter Bereich“.

4.4 Nachrichtliche Übernahme

4.4.1 Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen

Aufgrund vergangener Funde von Hölzern einer Brücke oder eines historischen Wegeverlaufs muss innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches damit gerechnet werden, dass sich innerhalb des Planbereiches geschützte Kulturgüter befinden. Daher wird festgesetzt, dass sämtliche Erdeingriffe gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig sind, da jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG zu Tage treten können. Solche Funde sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

4.4.2 Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeige und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit - Stellplatzsatzung

Aufgrund des bestandsregelnden Charakters des Bebauungsplanes richtet sich der Nachweis an Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes nach dem bereits, zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehenden Bestand vor Ort. Hinsichtlich der Ausgestaltung, der Größe und der Beschaffenheit sind die Stellplätze allerdings entsprechend der Vorgaben in der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim zu errichten.

4.5 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Pflanzlisten

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt als Planungsträgerin trägt die üblichen Verwaltungskosten.

5.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt).

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Angelsportverein	6.908 m²
- Bereich für Wasserflächen; hier: Gewässer für Angelsport	23.911 m²
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Graben)	4.090 m²
- Flächen für Wald	28.112 m²
Summe Geltungsbereich	**63.021 m²**

6 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung liegen dem Bebauungsplan folgende Unterlagen bei.

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht mit Ursprungs- und Bestandskarte inkl. Legenden
- Anlagen:
  - Naturschutzfachliche Erhebung auf dem Gelände des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ der Stadt Griesheim, Naturplan - Herr Phillipp Herrmann und Herr Karsten Böger, Stand: 07.02.2019
  - Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) der Stadt Griesheim, Naturplan – Frau Dr. Birgit Kanz, Stand: 21.05.2021
  - Natura2000-Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ zum Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) der Stadt Griesheim, Naturplan – Frau Dr. Birgit Kanz, Stand: 25.05.2021

aufgestellt:
Lautertal, den 07.02.2024 (Satzung)
i. A. Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Stadtplaner, Beratender Ingenieur