



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

## 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

## Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am **14.03.2024** den **Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117)**, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO), einer Kennzeichnung, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie der beigefügten Begründung einschließlich dem Umweltbericht und den in der Begründung genannten Anlagen (Ursprungs- und Bestandskarte einschl. Legenden als Anlagen zum Umweltbericht, Naturschutzfachliche Erhebung auf dem Gelände des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ der Stadt Griesheim, Naturplan, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) der Stadt Griesheim, Naturplan, Natura2000-Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ zum Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) der Stadt Griesheim, Naturplan) **gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB für die Aufstellung im Regelverfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) werden **die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung** durch Gebäude des Angelsportvereins auf dem Vereinsgelände im Plangeltungsbereich geschaffen.

Die Stadt Griesheim reagiert auf dieses Erfordernis zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungen bzw. der von besonderem Interesse mit Blick auf den Natur- und Landschaftsschutz zu vereinbarenden Nutzungsverbote eine dauerhafte Grundlage zu schaffen.

Ergänzend zum Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wird die Stadt mit dem Angelsportverein einen **Städtebaulichen Vertrag** abschließen, der zuvor mit der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt wurde, in dem Regelungen und Vereinbarungen zu Nutzungen und zu Festivitäten im Rahmen der Vereinstätigkeiten getroffen werden. Für die Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages gibt der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine geeignete Ermächtigungsgrundlage, so dass diese nicht in die Festsetzungen eines Bebauungsplanes einbezogen werden können. Da die Stadt als 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.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, außerhalb des Bebauungszusammenhangs der Stadt Griesheim und umfasst eine Fläche von 63.021 m<sup>2</sup>. Räumlich begrenzt wird der Planbereich durch Waldflächen im Norden, das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Griesheimer Bruch“ im Osten und Süden und das Naturschutzgebiet „Torfkaute - Bannholz von Dornheim-Wolfskehlen“ im Westen. Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Griesheim, Flur 40, Flurstücke 49, 50, 51 sowie 52.

## **Anlass der Planung**

Im Westen der Stadt Griesheim befindet sich ein Areal, welches vom örtlichen Angelsportverein zur Ausübung seiner Vereinszwecke genutzt wird. Eigentümerin des Geländes ist die Stadt Griesheim. Neben Teichanlagen befinden sich weitere bauliche Anlagen auf dem Gelände, die vom Verein genutzt werden. Der Verein wurde im Jahr 1962 gegründet, bis Mitte der 1970er Jahre wurden drei Teiche von den Vereinsmitgliedern ausgehoben. Später wurde der Mitteldamm zwischen Teich 1 und Teich 2 entfernt, so dass der Verein bis heute zwei Teiche mit einer Gewässerfläche von ca. 1,5 ha bewirtschaftet und pflegt.

Der Verein zählt aktuell rund 160 Mitglieder, die das Areal im Rahmen der Vereinstätigkeiten bewirtschaften, wozu auch die Ausrichtung von Veranstaltungen zu bestimmten Terminen im Jahr gehört.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und befindet sich in direkter Umgebung zum Naturschutzgebiet „Griesheimer Bruch“. Hierdurch sowie auch der Bedeutung wegen als wichtiges Naherholungsgebiet in der Stadt Griesheim ist das Planungserfordernis erwachsen, das Vereinsgelände planungsrechtlich zu gliedern und die sich darauf befindlichen baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich zu sichern. Dazu hat der Angelsportverein ein Nutzungskonzept vorgelegt, welches der Bauleitplanung zu Grunde gelegt wurde. Das Nutzungskonzept bezieht sich hierbei nur auf die bereits bestehenden Nutzungen, da eine Erweiterung nicht gewollt und auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wurde. Vielmehr wurde im städtebaulichen Vertrag bestimmt, dass eine weitergehende Nutzungserweiterung ausgeschlossen ist.

Hinsichtlich der künftig zulässigen Nutzungen bzw. der von besonderem Interesse mit Blick auf den Natur- und Landschaftsschutz zu vereinbarenden Nutzungsverbote, die im städtebaulichen Vertrag geregelt sind, werden auch Vereinbarungen hinsichtlich der Festivitäten im Rahmen der Vereinstätigkeiten getroffen, für die im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und somit für die Sicherung im Bebauungsplan keine geeignete Ermächtigungsgrundlage gegeben ist. Daher wird mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans eine bindende Verpflichtung des Vereins geschaffen, wie z. B. über die Anzahl und die Obliegenheiten bei Festivitäten.

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 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 gesetzlich geschützten artenschutzrechtlichen Belange wahren zu können. Dazu hat sich die Stadt verpflichtet, ein fünfjähriges Monitoring bis ins Jahr 2027 zu beauftragen, um mögliche Auswirkungen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes 117 und insbesondere aufgrund der zugelassenen Vereinsaktivitäten und deren Wirkung auf die natürliche Umgebung, fachgutachterlich zu begleiten und erforderlichenfalls mit geeigneten Maßnahmen frühzeitig gegenzusteuern.

### **Standortfindung, Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Aufgrund der bereits seit Mitte der 1970-er Jahren vorgegebenen örtlichen Gegebenheiten und der Notwendigkeit für das Inventar zur Ausübung der Vereinstätigkeiten, ist die Suche nach alternativen Standorten obsolet. Ein Verlagern des Inventars für eine zukünftige Fortführung der Vereinstätigkeiten würde eine sehr umfangreiche bauliche und genehmigungsrechtliche Ausführung zur Folge haben, die vom Verein und auch von der Stadt Griesheim nicht zu bewältigen wäre. Von daher hat sich die Frage nach Alternativstandorten nicht gestellt.

Im Umweltbericht wurden die „Null-Anwender-Variante“ sowie die „Null-Plan-Variante“ untersucht. Erstere geht davon aus, dass die gesamte Nutzung des Areals weitestgehend eingestellt wird, in der Null-Plan-Variante wird angenommen, dass eine Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans nicht stattfindet und das Gebiet im jetzigen Zustand verbleibt.

In Anbetracht des im Plangebiet bestehenden EU-Vogelschutzgebiets spielt vordergründig die Förderung und der Schutz von Vögeln eine Rolle. Die Minimierung von Dauer und Frequenz des Angelns, die Festsetzung von Angelverboten während der gesamten Brutzeit (Anfang März bis Ende September), Einschränkungen gemeinschaftlicher Aktivitäten und bei Durchführung traditioneller Feste können grundsätzlich den schutzgebietsspezifischen und artspezifischen Erhaltungszuständen zuträglich sein. Jedoch kann gleichfalls nicht „automatisch“ in Aussicht gestellt werden, dass die vorbeschriebenen Einschränkungen auch in eine allgemeine und signifikante Steigerung artenschutzfachlicher Erfolge münden.

Letztendlich muss somit beachtet werden, dass ein Mindestmaß an Nutzung und menschlicher Beteiligung obligatorisch zu erhalten sein wird. Eine Einstellung natürlicher Gewässerstrukturen ist ohne menschliche Mitwirkung ohnehin nicht zu erwarten und würde vergrößerte erhebliche Eingriffe nach sich ziehen. Im Umweltbericht wird das Fazit gezogen, dass die „Null-Anwender-Variante“ aus diesen Gründen nicht bevorzugt wird.

Auch bei der „Null-Plan-Variante“, nach der eine faktische Umsetzung des Bebauungsplans nicht stattfindet und das Gebiet im jetzigen Zustand verbliebe, ist in Anbetracht der bereits ergangenen Eingriffe anzunehmen, dass die eigendynamische Entwicklung auf dem Gelände auch in Zukunft „ungeregelt“ fortschreitet und somit die gewünschte Definition verschiedener Nutzungsansprüche zukünftig weiter erschwert wird. Die aktuell vorzufindende Konfliktsituation zwischen den von den festgesetzten Schutzgebieten ausgehenden natur- und artenschutzrechtlichen Ansprüchen einerseits und den über mehrere Jahrzehnte etablierten Angelvereinstätigkeiten, könnte dann langfristig zu keiner zufriedenstellenden und planungsrechtlich sicheren Lösung zugeführt werden.

## Naturräumliche Prägung

Im Süden und Osten an das Plangebiet grenzt das insgesamt 35 Hektar große das Naturschutzgebiet „**Griesheimer Bruch**“ an. Hierbei handelt es sich um ein Mischwald- und Wiesengebiet. 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.<sup>1</sup> 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.

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.<sup>2</sup>

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“**.

Im Plangebiet befinden sich zwei naturfern, mit tiefem, kastenförmigem Profil angelegte Angelteiche. Das unmittelbare Umfeld der Teiche ist durch die anthropogene Nutzung als Angelsportverein geprägt. Das Uferbankett wird in regelmäßigen Abständen gemäht.

---

<sup>1</sup> <https://www.nabu-kvdarmstadt.de/projekte-im-kreisverband/landschaftsschutz/>

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

Im Südosten des Plangebietes konzentrieren sich die baulichen Anlagen, die als Vereinsräume bzw. -gebäude genutzt werden. Insgesamt befinden sich 8 Gebäude auf dem Vereinsgelände sowie zwei befestigte Flächen im Bereich des südlichen Teiches. Alle Gebäude verfügen nur über ein Geschoss und sollen - bis auf den bestehenden Verkaufscontainer - erhalten 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 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, in Privatbesitz befindlicher Angelteich. Das Gelände ist durch Schilfröhricht, Weidengebüsch und Baumgruppen vom Plangebiet getrennt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände des Teiches zusätzlich eine mittelalte Streuobstwiese.<sup>3</sup>

Die Zufahrt zum Vereinsgelände erfolgt über einen Wirtschaftsweg. Eine mögliche Regelung auf Basis einzelner Sondergenehmigungen ermöglicht berechtigten Personen eine Zufahrt zum Vereinsgelände, für den öffentlichen Verkehr ist die Zufahrt mit dem Fahrzeug untersagt.

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

## Planungsvorgaben

### → Regionalplan Südhessen

Der westliche Teil sowie kleinteilige Bereiche entlang der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches sind Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“, die Teichanlage ist als oberirdisches Gewässer ausgewiesen. Nach 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 nach dem 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 angelegt und es muss der Zielvorgabe nach einem guten ökologischen und chemischen Zustand entsprochen werden; ein Widerspruch zum Ziel der Regionalplanung wird nicht erkannt.

---

<sup>3</sup> 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

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 m<sup>2</sup> 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.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft überprägt. Nach Ziel Z4.5-3 haben innerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und der 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 regionalen Biotopverbundes zu verfolgen. Ausdrücklich sind Nutzungen, die mit diesen Zielen harmonieren, zulässig. Ein grundsätzlicher Konflikt zwischen Angelsport und Naturschutz ist insofern nicht zu erkennen. Um möglichen Konfliktpotenzialen zwischen Naturschutz und Freizeitaktivitäten auf den Grund zu gehen, wurde ein Artenschutzfachbeitrag und eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung 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, jede weitere Siedlungstätigkeit hat 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. 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.

→ **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.

Da der Planbereich weiterhin und gemäß der Bestandsnutzung im westlichen Bereich als Wald und im östlichen Bereich für die Nutzung durch den Angelsportverein als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, gilt die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

→ **Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine rechtskräftigen Bebauungspläne, das Gebiet 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 bereitsteht und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet dienen soll. Der Außenbereich ist vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine bauliche Nutzung im Plangeltungsbereich zulässig. Aus den genannten bestandsregelnden Gründen ergibt sich daher das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117).

→ **Natura 2000-Gebiete**

Das Gebiet befindet sich im äußersten Westen der Gemarkung der Stadt Griesheim, die Ortslage befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Der Süden und Osten des Plangebietes befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Griesheimer Bruch“, das hier auch über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus geht. Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet „Torfkaute-Bannholz von Dornheim-Wolfskehlen an“. Darüber hinaus befindet sich der gesamte Untersuchungsbereich innerhalb des Vogelschutzgebietes 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „nördliches Neckarried“ innerhalb der hessischen Rheinebene (gemäß KLAUSING 1967). Hier durchläuft das Altneckarbett mit anmoorigen Böden die Flugsand- und Dünengebiete der Rheinebene. Typisch sind hier ursprünglich feuchte Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruchwälder. Heute findet auf großen Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

→ **Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz**

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

Zu der rechtlichen Einordnung der Gewässer teilte die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit, dass die Gräben nördlich und südlich des Geltungsbereichs als wasserwirtschaftlich untergeordnet einzuordnen sind, und daher, wie auch die beiden Angelteich als künstlich errichtete und zur Fischhaltung/-zucht dienende Gewässer, nicht den Bestimmungen des hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) unterliegen. Folglich liegen für die Gewässer keine Gewässerrandstreifen vor.

Der Kändlergraben ist 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. Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete sind mehrere Kilometer entfernt, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins (Überflutungsfläche  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ ).

#### → **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### → **Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Daher sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten sowie Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände.

Der Geltungsbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

#### → **Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergaben sich keine Belange, die gegen die Bauleitplanung stehen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei Erstellung der Planung sachgemäß berücksichtigt.

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist somit gewährleistet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs als externe Flächen dargestellt bzw. festgesetzt. Mit der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes **wird ein Biotopwertpunktgewinn erzielt.**

In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Zustand, der vor der Planung bereits besteht, mit einem Zustand, der durch die Planung erreicht werden soll, in Relation gesetzt. Da mit der Bauleitplanung der aktuelle Zustand im Bestand gesichert und legalisiert werden soll, wurde ein Ursprungszustand als Bewertungsbasis für die Bilanzierung definiert, der in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die Situation des Plangebiets Mitte der 1970er Jahre zugrunde legt. Aus diesem Verhältnis hat sich letztlich der Biotopwertpunktgewinn ergeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind daher keine Maßnahmen erforderlich, mit denen die vollständige Kompensation eines etwaigen Biotopwertes erreicht werden müsste.

### **Naturschutzfachliche Erhebung und Artenschutzprüfung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine naturschutzfachliche Erhebung und ein Artenschutzfachbeitrag erbracht, um auf der Ebene der Bauleitplanung naturschutzfachlich wertvolle floristische und faunistische Vorkommen zu identifizieren und mögliche artenschutzrechtliche Belange entsprechend berücksichtigen zu können. Zudem wurde eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erbracht mit dem Ziel, auf potenzielle Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eingehen zu können.

Das Gebiet ist 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 engeren Bereich um das Plangebiet sind verschiedene zu- und abflusslose Stillgewässer angelegt worden. Diese dienen vor allem dem Angelsport. Bis auf eine Ausnahme sind die Teiche als naturferne Gewässer anzusprechen, die zusätzlich durch entsprechende Störungen aufgrund der Ausübung des Angelsports betroffen sind. Nur einige schmale Uferzonen tragen naturnähere Ufervegetation, die auch gesetzlich geschützt sind.

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.

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.

Die naturschutzfachliche Erhebung nennt Empfehlungen zum Natur- und Artenschutz für die Bauleitplanung, welche im Artenschutzfachbeitrag artspezifisch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Erforderlichkeit konkretisiert wurden.

Der Artenschutzfachbeitrag leitet 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 ermöglichen 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. Diese Einschätzung basiert auf der Annahme, dass die im Artenschutzfachbeitrag benannten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.“

### **Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. die 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 vorab eine fachliche Bewertung möglicher Beeinträchtigungen in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess einstellen zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine artenschutzfachliche Bewertung 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 Angelvereins 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 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-Gebietes aufgrund ihrer Vermeidbarkeit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Dementsprechend wurden die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen im 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. Die Vertragsgestaltung erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, im Beisein der Oberen Naturschutzbehörde.

Im Ergebnis konnte erreicht werden, dass im 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 im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen 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. Daher werden im städtebaulichen Vertrag insbesondere ergänzende Vereinbarungen getroffen zu Nutzungsausschlüssen sowie verbindliche Regelungen zu den Vereinsaktivitäten, um die geschützten artenschutzrechtlichen Belange wahren zu können. Ferner hat sich die Stadt verpflichtet, ein fünfjähriges Monitoring bis ins Jahr 2027 zu beauftragen, im Rahmen dessen mögliche Auswirkungen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes und insbesondere aufgrund der zugelassenen Vereinsaktivitäten, wie z. B. Feiern, fachlich begutachtet werden sollen.

Der Vertrag hat daher den Zweck, die durch die verbindliche 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 besteht, durch vertragliche Vereinbarungen zu ergänzen, nachdem 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 mögliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

- Die 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 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. Die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wird hiervon sukzessive in Kenntnis gesetzt.

- 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.
- 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. 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.
- Der Verein verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, künftig den Ablauf von Vereinsveranstaltungen zu dokumentieren und die Dokumentation den für das Monitoring beauftragten Fachgutachtern zur Verfügung zu stellen, damit diese gutachterlich Rückschlüsse ziehen können auf mögliche Einwirkungen auf geschützte Arten.
- Der Verein verpflichtet sich ferner, dauerhaft einen fachlich qualifizierten Naturschutzbeauftragten zu ernennen.

### **Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichts und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Begründung zur Bauleitplanung ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Stadt Griesheim um Stellungnahme und einer Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten. Diese Informationen und Anregungen sind im Zuge der weiteren Ausarbeitung in den Umweltbericht eingeflossen.

Die berührten Umweltbelange betreffen zu einen das Schutzgut Wasser. Die wasserwirtschaftliche Situation wird aufgrund der Lage im Hessischen Ried und den damit einhergehenden Grundwasserschwankungen durch die Bewirtschaftung im Rahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ beeinflusst. Von der Planung ist indirekt das Grundwasser betroffen, da dieses die bestehenden Angelteiche speist. Durch die Bewirtschaftung der Angelteiche und die Lage im Gewässerrandstreifen des östlich angrenzenden Kuchlergrabens wird direkt auf Oberflächengewässer eingewirkt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch durch die baulichen Anlagen oder die Nutzung nicht erwartet.

Zum anderen sind die Belange von Natur und Landschaft (Schutzgut Pflanzen und Tiere) betroffen. Die naturschutzrechtlichen Belange erstrecken sich über die Beachtung allgemein artenschutzrechtlicher und schutzgebietsspezifischer Bestimmungen, nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe zu europäischen und nationalen Schutzgebieten und die allgemein hohe ökologische Wertigkeit des Gebiets. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen strukturreichen Feuchtbiotopkomplex, der eine große Diversität innehat. Auf Basis gutachterlicher Einschätzungen wurden artenschutzrechtliche Erfordernisse formuliert, die als festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse, Vögel und Amphibien ausschließen können.

Ergänzt werden die bauleitplanerischen Festsetzungen durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Griesheim und dem Angelsportverein, nach dem u. a. die Nutzung des Geländes durch den Angelsportverein reglementiert und von der Stadt Griesheim im Rahmen eines Monitorings fachgutachterlich gesichert wird, dass Störeinwirkungen aufgrund der Vereinstätigkeiten (vordergründig aufgrund von Veranstaltungen) ausgeschlossen werden können, indem im Verdachtsfall durch geeignete Maßnahmen der Störeinwirkung entgegen gewirkt wird.

Insbesondere das im Westen befindliche Waldareal bietet wegen naturnaher und baumhöhlenreicher Strukturen ein hohes ökologisches Potenzial. Hervorzuheben sind mögliche Brutstandorte von Turteltaube und Grauspecht sowie in der weiteren Umgebung eine Graureiherkolonie und Horststandorte von Weißstorch und Schwarz- und Rotmilan. Fledermäuse nutzen das Teichareal als Jagdhabitat, wohingegen signifikante Quartierorkommen nur im Waldareal zu erwarten sind. Amphibien spielen in den Vereinsgewässern nur eine untergeordnete bis keine Rolle.

Im Bebauungsplan wurden auch im Sinne des Artenschutzes Festsetzungen getroffen, die u. a. eine weitere Ausdehnung der baulichen Anlagen nicht zulassen. Es wurden ferner geeignete Festsetzungen z. B. zur Beschränkung der Rodungszeit, zur Extensivierung von Ufersäumen oder zum Erhalt von Altbaumbeständen erlassen sowie der Schutz von Fledermaus-/ Vogelquartieren vor jeglichen Eingriffen in Gehölze oder bei Gebäuden festgesetzt. Sowohl ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG als auch eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets werden so vermieden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wurden zudem ergänzende Bestimmungen u. a. zu den Festveranstaltungen vereinbart, so dass auch hieraus die Schutzziele von Natur und Landschaft gesichert sind.

Der Umweltbericht beinhaltet ferner eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die auf Grundlage der Nutzungstypen im Plangebiet mögliche Biotopwertveränderungen wiedergibt. In Anbetracht der bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzungstypen-Situation in Relation zu einem vorangegangenen Zeitpunkt gesetzt. Es ergibt sich letztlich ein Biotopwertgewinn.

### → **Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wie eingangs im Kapitel „Standortfindung, Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ bereits dargelegt, würde sich bei Nichtdurchführung der Planung in der sogenannten „Null-Plan-Variante“ in Anbetracht der bereits ergangenen Eingriffe die

bisherige eigendynamische Entwicklung auf dem Gelände auch in Zukunft „ungeregelt“ fortsetzen.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes angestrebte Sicherheit und Ordnung für eine künftig „geregelt“ bauliche und sonstige Nutzung würde, mit Blick auf die herrschenden, teils unterschiedlichen Nutzungsansprüche, zukünftig weiter erschwert oder gar unmöglich sein. Die bestehenden Konflikte zwischen den von den festgesetzten Schutzgebieten und den betroffenen Schutzgütern ausgehenden natur- und artenschutzrechtlichen Ansprüchen einerseits und den über mehrere Jahrzehnte etablierten Angelvereinstätigkeiten, würden auch weiterhin bestehen und könnten langfristig zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis führen.

### → **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Eine planbedingte Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen wird aufgrund der restriktiven Festsetzungen und der Beschränkung der baulichen Nutzung auf den örtlichen Bestand nicht erwartet bzw. geht diese über das übliche unvermeidliche Maß an, auch im städtebaulichen Vertrag definierten nutzungsbedingten Auswirkungen nicht hinaus.

Durch den Bebauungsplan mögliche Veränderungen der Flächen ergeben nur bedingt Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schutzgut Landschaft: Zulässige Eingriffe führen nicht zu einer Verschlechterung.
- Schutzgut Boden: Das Schutzgut wird durch die zulässige Nutzung und Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, zusätzliche bauliche Verdichtung und Versiegelungen werden durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen, Altlasten oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.
- Schutzgut Wasser: Auf das Schutzgut Wasser findet eine Beeinflussung vor allem durch Niederschläge statt, die die Pegel des Grundwassers und damit der Angelteiche beeinflussen; ein gezielter Eintrag von Verunreinigungen oder Schadstoffen in den Wasserkreislauf ist nicht ersichtlich, jedoch muss die Gewässerqualität der Angelteiche durch regelmäßige Kontrolle gewährleistet sein; Schmutzwasser wird ordnungsgemäß dem Abwasserkanalsystem zugeführt.  
Beachtenswert ist die Lage im Risikogebiet des Rheins, wonach im Extremfall der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern ist.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Um erhebliche Beeinträchtigungen und folglich ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.  
Der Zerstörung von Fledermaus-Quartieren und daraus ggf. resultierende Tötung oder Verletzung von Individuen wurde begegnet durch Festsetzung gehölzerhaltender Maßnahmen, um vorhandene Baumhöhlen in den Altbaumbestände zu erhalten.  
Zum Schutz von boden- als auch gehölzbrütenden Vogelarten durch Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und Tötung oder Verletzung von Individuen wurden Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. die Reduktion intensiver Mähtätigkeiten oder die Anleinplicht für Hunde sowie die direkte Absicherung von Gelegen und Nestern; der Schutz von Gehölzbrütern wurde analog zu den Regelungen für Fledermäuse durch Festsetzungen zum Erhalt der Altbaumbestände und Rodungszeitbeschränkung erreicht.

Da potenziell betroffene Vogelarten mitunter empfindlich auf Störungen insbesondere aufgrund von Veranstaltungen auf dem Vereinsgelände reagieren können, dies betrifft insbesondere die Arten in einem ungünstig-schlechten und ungünstig- unzureichenden Erhaltungszustand, wurden in einem städtebaulichen Vertrag Nutzungsregelungen mit dem Angelsportverein vereinbart, um eine Erweiterung oder Ausdehnung der Nutzung, des Autoverkehrs oder von Veranstaltungen zu unterbinden; ergänzend hat sich die Stadt Griesheim vertraglich verpflichtet, mögliche Einflüsse durch ein fünfjähriges Monitoring fachgutachterlich zu begleiten und im Bedarfsfall durch veränderte Nutzungsvereinbarungen zu reagieren.

Für Amphibien wurde ein erhöhtes Risiko für Tötung oder Verletzung vor allem von freilaufenden Hunden und einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen erkannt, was durch Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden konnte.

- Schutzgut Mensch: Vorhabenbedingte nachteilige Auswirkungen wurden nicht erwartet.
- Schutzgut Luft und Klima: Eine nachteilige Beeinflussung der Klima- oder Luftqualität wurde im Rahmen der genannten Eingriffe ausgeschlossen. Negative Auswirkungen von klimawandelbedingten Extremwetterereignisse wurden ebenfalls nicht befürchtet, so dass spezifische Sicherungsvorkehrungen vor Gefahren nicht erforderlich sind. Etwaige Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden erwachsen in erster Linie aus der Verortung im Risikogebiet des Rheins.
- Schutzgut Kulturelles Erbe: Von konkreten Beeinträchtigungen wurde nicht ausgegangen, da zusätzliche Eingriffe in den Boden nicht zu erwarten sind.

Mit der Bauleitplanung einhergehende Eingriffswirkungen wurden in der tabellarischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach hess. KV) rechnerisch erfasst und es konnte ein Biotopwertpunktgewinn ermittelt werden. In diesem Sinne stellt sich der Nacheingriffszustand positiver dar als der letzte rechtmäßig Bestand vor dem Eingriff. Der naturschutzrechtliche Ausgleich eines möglichen kompensatorischen Defizits aus dem Bebauungsplan sowie auch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen war nicht erforderlich.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtlich relevante Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten betroffen sind aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Vogelschutzgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zweier Naturschutzgebiete artenschutzrechtliche Konflikte gegeben sind. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Schutzgebietsfestsetzungen zeitlich betrachtet, erst nach Anlage der Fischteiche erfolgten und sich insbesondere einige der störungsempfindlichen Arten erst aufgrund der Entwicklung des Vereinsgeländes dort etabliert haben. Unter der Voraussetzung, dass die Nutzungsintensität unverändert niedrig bleibt - was durch ergänzende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert wird - und weder in baulicher noch in sonstiger störungsrelevanter Weise ausgeweitet wird - was durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes einerseits und durch die ergänzenden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag andererseits gesichert wird - können die Konflikte im Wesentlichen in Bezug auf Pflegemaßnahmen weiterhin geringfügig gehalten bzw. zukünftig vermieden werden.

Mit der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller (potenziell) betroffenen Arten konnte aufgezeigt werden, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

### → **Zusammenfassung**

Im Westen der Stadt Griesheim befinden sich seit Mitte der 1970-er Jahre die künstlich errichteten Angelteiche des Angelsportvereins, die durch weitere bauliche Anlagen ergänzt werden. Im Zuge der regelmäßigen und satzungsgemäßen Vereinstätigkeiten finden auch an wenigen Ereignissen im Jahr öffentliche Vereinsfeste statt, zu der auch die Bevölkerung eingeladen ist. Die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Plangebietes ist derzeit rechtlich nicht verbindlich geregelt, so dass die Stadt Griesheim als Eigentümerin des Geländes hier eine zukunftsfähige bauleitplanerische Bestandssicherung herbeiführen wollte.

Daher wurde beabsichtigt, mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen zu schaffen sowie ergänzende Nutzungsvereinbarungen im Hinblick auf Vereinstätigkeiten, und hier in erster Linie zu den Vereinsfestivitäten, mit dem Angelsportverein zu treffen.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen wirken sich weitgehend nicht erheblich auf die Schutzgüter aus, am meisten betroffen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der artenschutzrechtlichen und schutzgebietsspezifischen Bestimmungen, die durch die Lage des Plangebietes in oder in Nachbarschaft zu europäischen und nationalen Schutzgebieten und der allgemein hohe ökologische Wertigkeit des Gebiets begründet ist.

Eine durch die Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehende Zerstörung und weitere Versiegelung gewachsenen Bodens kann ausgeschlossen werden, da zusätzliche Baumaßnahmen über den baulichen Bestand hinaus nicht zugelassen werden. Die Unersetzbarkeit des Bodens ist damit gewürdigt.

Weitere durch die Planung hervorgerufene Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich in Summe und unter der Voraussetzung der getroffenen Planfestsetzungen sowie der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an nutzungsbedingten Auswirkungen nicht hinaus. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt. Eingriffe und Eingriffswirkungen sind gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung rechnerisch nicht zu befürchten, denn die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt einen sehr deutlichen Biotopwertpunktgewinn, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. In ihrer Sitzung am 28.03.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2015 beraten und alsdann einen räumlich verkleinerten Umgriff für den Geltungsbereich beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2020 gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurde entsprechend dieses Beschlusses, der am 17.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht wurde, mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, fortgesetzt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten hierbei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und diese im Bedarfsfall in der Bauverwaltung der Stadt Griesheim zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde hierzu mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf ortsüblich hingewiesen wurde. Stellungnahmen konnten in dieser Zeit bei der Stadtverwaltung eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom 20.10.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert und sie wurden zur Stellungnahme aufgefordert, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Fristsetzung bis 27.11.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB wurde seitens der Stadt Griesheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten und / oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen bereits in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.11.2021 einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Plänen zum Bestand und zur Entwicklung wurden erstellt, wonach festzustellen war, dass vorhabenbedingt entstehende Eingriffe nicht zu erwarten waren, sondern ein erheblicher Biotopwertpunktgewinn erzielt werden konnte. Kompensationsmaßnahmen wurden somit nicht erforderlich.

Im Umweltbericht wurden die Aussagen des Artenschutzfachbeitrags und der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ergänzt. Der Artenschutzfachbeitrag sowie die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wurden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.11.2021 gegenüber der Vorentwurfsplanung um die Abwägungsergebnisse entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde zudem die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.11.2021 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Stadt Griesheim im PDF-Format sowie als Papierausdruck im Rathaus der Stadt zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2021 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 07.01.2022 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan ergaben sich keine Auswirkungen. Wesentlicher Ergänzungsinhalt in der Begründung war der Verweis auf den zu erstellenden städtebaulichen Vertrag.

Der **Bebauungsplan „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117)** konnte alsdann in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim am **14.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung** beschlossen werden.

Der Bebauungsplan tritt nach erfolgter Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung in Kraft (Inkraftsetzung).

aufgestellt:

Reichenbach, den 13.04.2024

i. A. Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Stadtplaner, Beratender Ingenieur