



Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim

Begründung
zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Golf-Park Hof Hayna“

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Planstand: 15.01.2021

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.3	Schutzgebiete	9
5	Immissionsschutz.....	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	11
8	Denkmalschutz.....	11
9	Sonstige Angaben und Hinweise	12
10	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Riedstadt befindet sich im Stadtteil Leeheim der Bereich des Landgutes Hof Hayna mit dem umliegenden Gelände des Golf-Parks, für das im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golf-Park Hof Hayna“ mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan im Jahr 1999 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden. Das als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegende frühere Hofgut umfasst neben den vom Golfclub und dem Betreiber genutzten Flächen und Gebäuden auch einzelne weitere Gebäude, die vom Eigentümer derzeit als Lager für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen verpachtet sind sowie zwei Mehrfamilienhäuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Bereich des Hofguts umfasst zudem eine größere Stellplatzanlage sowie die zugehörigen Hof- und Freiflächen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Seitens des Golfpark-Betreibers ist nunmehr unter anderem die Erweiterung der vorhandenen Driving-Range einschließlich Ergänzung durch einen Schulungsraum mit Sanitäreinrichtungen sowie die Errichtung von zusätzlichen Blitzschutzhäuschen und Sanitäreinrichtungen auf dem Golfplatz vorgesehen. Die Erforderlichkeit der Errichtung von weiteren Schutzhäuschen folgt aus den entsprechenden Anforderungen und Vorgaben im Zusammenhang mit der Durchführung von Deutschen Meisterschaften sowie dem Aufstieg des Golfclubs in die deutsche Bundesliga.

Da die restriktiven Festsetzungen des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 1999 den geplanten baulichen Maßnahmen und mithin der Erteilung erforderlicher bauordnungsrechtlicher Genehmigungen entgegenstehen, bedarf es der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Von der in den letzten Jahren zunächst ebenfalls angestrebten Nutzung einer ehemaligen Remise für größere Veranstaltungen wurde zwischenzeitlich abgesehen, sodass diese Nutzung nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Hingegen soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich die Möglichkeit für eine ergänzende und dem eigentlichen Golfbetrieb untergeordnete Nutzung bestehender Räumlichkeiten als Gästezimmer zur Beherbergung geschaffen werden.

Landgut Hof Hayna im Bereich des Plangebietes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Schließlich ermöglicht die vorhabenbezogene Ausgestaltung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1999 bislang auch bereits bei kleineren Änderungen ohne bodenrechtliche Relevanz, wie z.B. der Lage der Golfbahnen, nicht die erforderliche Flexibilität des Betreibers. Daher wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gesamtgeltungsbereich überplant und der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan ausgestaltet. Hierbei werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Vorgaben angepasst. Dies betrifft insbesondere die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. So wird im Zuge der vorliegenden Planung die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebietes und unmittelbar angrenzend eines Reinen Wohngebietes zugunsten der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung und Gliederung sowie konkreter Vorgaben zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen geändert, sodass nicht nur Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen, sondern zugleich auch ein plangegeben bislang nicht gelöster Immissionskonflikt entschärft wird, der sich aus einem nicht dem Trennungsgrundsatz folgenden Nebeneinander zweier Baugebiete mit unterschiedlichem Störungspotenzial bzw. Schutzanspruch ergibt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nunmehr eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Im Mittelpunkt steht dabei die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude und geplanten untergeordneten baulichen Anlagen sowie der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ und weitergehenden Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen sowie von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit differenzierten Entwicklungszielen für den Bereich des Golfplatzes.

Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes bislang *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* sowie *Landwirtschaftliches Anwesen* darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des geplanten Sondergebietes geändert. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Golfpark* zulasten der bisherigen Darstellungen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 02.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Leeheim, Flur 4 und 5, den Bereich des in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Golf-Park Hof Hayna“ – 1. Änderung vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ und somit eine Fläche von insgesamt rd. 2,37 ha. Das Plangebiet ist von den Flächen des Golfplatzes umgeben.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2016)

1.3 Regionalplanung

Im **Regionalplan Südhessen 2010** ist der Bereich des Plangebietes als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt.

Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 10.1-11 des Regionalplan Südhessen 2010 ist in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen unter anderem für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege sowie für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke, sofern keine solchen *Vorranggebiete Planung* ausgewiesen sind, möglich. Weiter wird im Textteil des Regionalplanes ausgeführt, dass die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zugleich Gebiete darstellen, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, wie z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Die geplanten Sonderbauflächen umfassen zudem die teilweise seitens des Golfparks genutzten baulichen Anlagen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass keine Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich erfolgt, sondern die Nutzung der bestehenden Gebäude, die zudem als Kulturdenkmale in der Sachgesamtheit Hofgut Hayna dem Denkmalschutz unterliegen, durch die Darstellungen und Festsetzungen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert werden und diese Sicherung bereits erstmals 1999 im Zuge der ursprünglichen Bauleitplanung erfolgte.

In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* sind gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 4.3-2 zumindest solche Planungen unzulässig, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Hierzu zählen unter anderem auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen. Da im Zuge der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen des ehemaligen und dem Denkmalschutz unterliegenden Hofguts erfolgt, stehen die angestrebten Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung diesem Ziel der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die überlagernde Festlegung von *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bildet die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzgebietszone III ab. Hier hat der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Die zum Schutz des Grundwassers notwendigen Vorkehrungen bzw. die aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die zulässigen Nutzungen grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich hieraus jedoch nicht.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

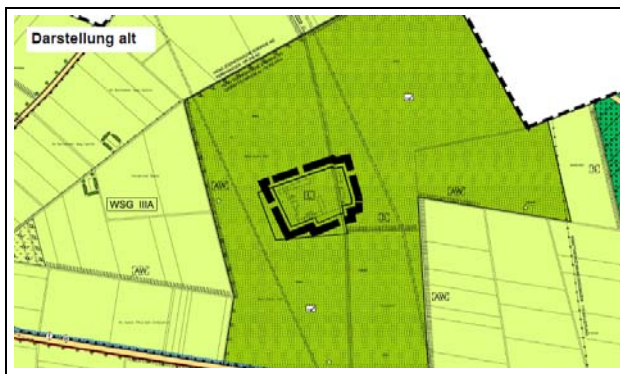
Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und die Bauleitplanung im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Alternativflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet kommen nicht in Betracht, zumal die Nutzungen bereits ausgeübt werden und die baulichen Anlagen bereits bestehen.

2 Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

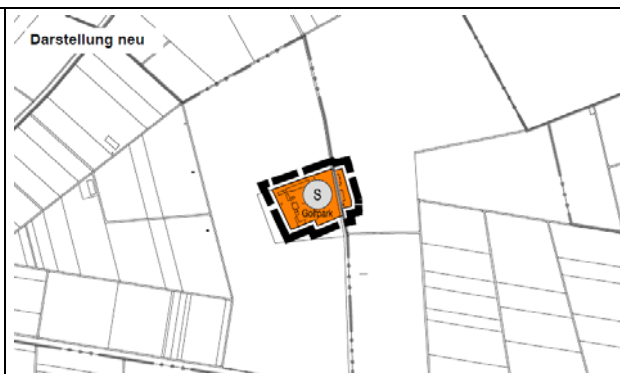
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* und im Bereich des ehemaligen Hofguts *Landwirtschaftliches Anwesen* dar. Da der Flächennutzungsplan somit der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes entgegensteht, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des geplanten Sondergebietes geändert. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Golfpark* zulasten der bisherigen Darstellungen.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich nördlich der Landesstraße L 3096 zwischen den Ortslagen der Stadtteile Leeheim und Wolfskehlen. Über die Landesstraße können sowohl die umliegenden überörtlichen Verkehrswege als auch die nächstgelegenen Stadtteile erreicht werden. Insbesondere auch über die östlich gelegenen Bundesstraßen B 44 und B 26 kann eine überörtliche **Anbindung** erfolgen. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Landesstraße L 3096. Auf der Landesstraße ist für den Linksabbiegeverkehr bereits eine entsprechende Aufstellfläche vorhanden, sodass in Richtung des Golfplatzes abbiegende Fahrzeuge die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht beeinträchtigen. Zudem sind im Einmündungsbereich in die Landesstraße auf dem Gelände des Golfparks getrennte Fahrspuren für ein- und ausfahrende Fahrzeuge vorhanden, sodass eine klare Trennung der Verkehrsflüsse stattfindet und ein zügiges und sicheres Zu- und Abfahren sichergestellt ist. Der parallel zur Landesstraße verlaufende Radweg, der die Stadtteile Leeheim und Wolfskehlen verbindet, ist im Einfahrtsbereich zum Golfplatz leicht verschwenkt und durch farbliche Markierungen klar gekennzeichnet. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine befestigte Verkehrsfläche, die ausgehend von der Landesstraße von Süden nach Norden verläuft und dabei die vorhandenen Stellplatzanlagen und Gebäude erschließt. Auch diese Verkehrsfläche ist bereits Bestand. Eine weitergehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und Natura-2000-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) zum Bebauungsplan sowie zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme mit Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ist Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht direkt berührt, allerdings sind zwei europäische **Vogelschutzgebiete** in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet Nr. 6116-450 „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsaue“ liegt direkt anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Landesstraße L 3096. Das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ ist hingegen in rd. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes gelegen. Um sicherzustellen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete entstehen, wurde eine Natura-2000-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) durchgeführt und in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Schließlich befindet sich ebenfalls in rd. 300 m räumlicher Entfernung zum Plangebiet in Richtung Osten das **Naturschutzgebiet** „Datterbruch von Dornheim“. Negative Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich nicht.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung wird derzeit über zwei im Plangebiet bestehende Löschwasserbrunnen und einen Unterflurhydranten gesichert.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz bzw. durch eine geordnete Entsorgung des in den freistehenden Sanitäranlagen anfallenden Schmutzwassers durch einen Fachbetrieb. So wird das vorhandene Toilettenhäuschen im nördlichen Bereich des Golfplatzes, östlich des durch den Golfpark führenden Hauptweges, über eine Grube entwässert. Das im Bereich der Driving-Range geplante weitere Toilettenhäuschen, soll im Freispiegelgefälle an die vorhandene Pumpstation angeschlossen werden und in den öffentlichen Kanal entwässern. Zudem ist vorgesehen, das vorhandene Toilettenhäuschen über die zukünftige Leitung ebenfalls an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Im umliegenden Bereich des eigentlichen Golfplatzes sind jedoch verschiedene Wasserflächen und Kleinspeicherteiche angelegt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Trinkwasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III A) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Insbesondere wird auf die Bestimmungen der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom 24.02.1984 (StAnz.14/1984, S. 712) hingewiesen. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die hohen und stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Auf die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Vorkehrungen, wie z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann im Internet unter der Adresse www.hlug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G063.pdf abgerufen werden. Da im Zuge der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben nicht erstmals normiert wird, ergeben sich im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden jedoch grundsätzlich keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altanlagen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten, wie z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens, zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

8 Denkmalschutz

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude unterliegen als Kulturdenkmale in der **Sachgesamtheit Hofgut Hayna** den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, wird in der Stellungnahme vom 26.02.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbaren Umfeld **Bodendenkmäler** befinden (Leeheim 19: Hof Hayna historischer Vorgänger im Umfeld). Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes stellen damit eine Veränderung bzw. Zerstörung des Kulturdenkmals dar, die einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedürfen. Für Bodeneingriffe ist daher eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau einzuholen.

9 Sonstige Angaben und Hinweise

Auf die im Umfeld des Plangebietes befindlichen oberirdischen und unterirdischen **Versorgungsleitungen** sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen wird hingewiesen. Zum Schutz der vorhandenen Infrastruktur sind vor bodeneingreifenden Maßnahmen Bestandspläne aller Betreiber anzufordern und die spezifischen Schutzanforderungen zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in den Stellungnahmen vom 02.03.2020 und 19.11.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.02.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Golf-Park Hof Hayna“ – 1. Änderung erfolgt, wird es im Übrigen für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

10 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 02.06.2016, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 03.02.2020 – 06.03.2020, Bekanntmachung: 31.01.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 29.01.2020, Frist: 06.03.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 12.10.2020 – 20.11.2020, Bekanntmachung: 02.10.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 07.10.2020, Frist: 20.11.2020

Feststellungsbeschluss: __.__.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und Natura-2000-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung), Stand: 15.01.2021