

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Bebauungspläne „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung

Vorbemerkung

Planziel des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ ist die Ausweisung einer zweigeteilten Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle. Aufgrund des allgemein hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und der geplant dazukommenden Wohnbebauung (siehe Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ vom 14.12.2017) wird nicht zuletzt dadurch, das Bedürfnis nach Infrastruktureinrichtungen mit sozialen und sportlichen Zwecken wie einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle mit Vereins- bzw. Sportangeboten steigen. Um diese Bedürfnisse zu treffen wird eine Kindertagesstätte (ca. 6 Gruppen, Information Kulturamt) und eine anschließende Sporthalle Ziel der Planung sein, welche dem neu ausgezeichneten Wohnquartier zugeordnet sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ Landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis und Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Der nördliche Bereich berührt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ steht die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Sporthalle. Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbindungsspanne zur Heidelberger Straße geschaffen. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und wird an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018) angepasst.

Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft
- die Darstellung von Verkehrs- und Grünflächen zu Lasten von Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis und Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser“

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der o.g. Bebauungspläne beschlossen. In der Sitzung am 07.09.2021 wurden in gemeinsamer Sitzung der Feststellungsbeschluss zu der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ gefasst.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Schöfferstadt Gernsheim, die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Artenschutzprüfung; Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (09/2020)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen nicht.

Dies stellt sich insgesamt sowie für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen extensiv begrünte Dachflächen und für die nicht überbaubare Fläche 30 % Gehölzpflanzung und 70 % Grünfläche bzw. Spielplatz vor. Im Ergebnis verbleibt im Gebiet ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit von rd. 5.500 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Gernsheim ausgeglichen wird. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht unabhängig davon eine artenschutzrechtlich bedingte CEF-Maßnahme hervor. Hierfür wird auf dem Flurstück 16/9 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim auf ca. 500 m² ein Ersatzhabitat für Eidechsen eingerichtet.
- Im Plangebiet stehen Parabraunerden mit Braunerden an. Nach der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung ergab für den überwiegenden Teil des Plangebiets einen Funktionserfüllungsgrad von „gering“ und für je einen kleinen Bereich im Nordosten und Südwesten von „mittel“. Die umliegenden Ackerflächen haben einen Funktionserfüllungsgrad von

„gering“ bis „mittel“, somit kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden.

- Die anstehenden Böden liegen über mächtigen Terrassensanden und Hochflutlehmen, teilweise auch über Flugsand. Für den Grundwasserschutz bedeutet dies, dass zwischen den anstehenden Böden und den Grundwasserleitern wahrscheinlich kein direkter Kontakt besteht. Zu beachten ist, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried befindet. Das Plangebiet liegt zudem in Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserwerke Gernsheim und gilt als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. In derart gekennzeichneten Gebieten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
- Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen.
- Das Plangebiet wird bislang intensiv ackerbaulich genutzt, grenzt jedoch direkt an das Gelände des örtlichen Tennisvereins an. Die Naherholungsfunktion der angrenzenden Tennisanlage wird von der Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr kann es durch den Bau der Sporthalle zu Synergieeffekten kommen, die durchaus positiv für die Menschen vor Ort zu bewerten wären.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen (Natura 2000- oder Naturschutzgebiete). Auch geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Pflanzenwelt in der Agrarlandschaft östlich von Gernsheim ist vegetationskundlich stark verarmt. Neben den typischen stickstoffliebenden Ackerwildkräutern und Gräsern fallen lediglich einige wärme-liebende Saumarten auf, was auch auf den hohen Anteil an Sonderkulturen (Erdbeeren) zurückzuführen ist.
- Im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen im Jahr 2020 wurde die Mauereidechse nachgewiesen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen ist vor Baubeginn ein Ersatzhabitat für Eidechsen herzurichten und die Tiere im Plangebiet sind umzusiedeln.
- Insgesamt wurden im Plangebiet und seiner Umgebung 34 Vogelarten nachgewiesen, davon wurden zehn aufgrund ihres landesweit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand einer artspezifischen Prüfung unterzogen. Hierbei handelt es sich um Feldlerche, Girlitz, Graureiher, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Stieglitz und Türkentaube. Die Prüfung zeigt, dass bei einer Vermeidung spiegelnder Gebäudefronten und der Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung keine erheblichen Belastungswirkungen für die gesondert geprüften Arten entstehen. Wie diese Ausführungen verdeutlichen, stellt das Plangebiet für Reptilien derzeit einen attraktiven Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität nimmt es daher eine nicht unbedeutende Rolle ein. Mit Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahme wird die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten jedoch hinreichend erfüllt und somit dem Belang der biologischen Vielfalt Rechnung getragen.
- Gernsheim liegt im sog. Altsiedelland und war für mehr als 100 Jahre Bestandteil des römischen Reichs. Aufgrund der langen Siedlungsgeschichte der Region erscheint eine Prospektion vor Baubeginn als ratsam. Heute stellt sich die Landschaft strukturell verarmt dar und ist wegen ihrer großflächigen Überschaubarkeit sehr anfällig für fernwirksame Störungen. Da der östliche Siedlungsrand von Gernsheim aber bereits von Wohngebieten jüngerer Zeit geprägt wird, sind die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das Orts- (rand-) Bild und die Landschaft entsprechend gering.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.06.2021 bis einschließlich 12.07.2021 für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.¹

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und somit der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen, die eine Änderung der Planunterlagen begründet hätten. Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Deshalb werden die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter als noch verträglich bewertet. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Da die Anregungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 07.09.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

¹ Die Änderung des Flächennutzungsplans der Schöfferstadt Gernsheim erfolgte im Parallelverfahren.