

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB für Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“

Vorbemerkung

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehr Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Planung reiht sich in die Entwicklung im Osten von Gernsheim ein, die mit den Bebauungsplänen „Wohnbauflächen östlich der Ringstraße“, Verbindungsspanne Heidelberger Straße und Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße, Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Sporthalle bisher ihren Abschluss fand. Die Fläche ist als Außenbereich i.S. § 35 BauGB anzusprechen.

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt an der Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ Landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 12. Juli 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich beschlossen. In der Sitzung am 7. November 2024 wurden die Bauleitpläne im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Am 21. Mai 2025 erfolgte schließlich in einer gemeinsamen Sitzung der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ 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 (August 2024)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (01.11.2024)
- Verkehrsuntersuchung, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt (04.06.2024)
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 24-3173 (21.02.2024)
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ 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:

- Boden und Wasser
Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Nördlichen Oberrheintieflands (KLAUSING, 1988), genauer gesagt in der naturräumlichen Haupteinheit „Hessische Rheinebene“ und der Teileinheit „Jägersburg-Gernsheimer Wald“. Der angrenzende Jägersburger-Gernsheimer Wald wird als Wassergewinnungsgebiet genutzt und ist mit Eichen und Hainbuchen bewachsen. Im Plangebiet selbst ist der Boden vorwiegend sandig und stammt aus Hochflutsedimenten, die durch Kiefernwälder und Ackerbauflächen geprägt sind. Es treten Böden mit Pseudogleyen und Gley-Pseudogleyen auf. Die Böden in diesem Gebiet haben eine relativ geringe Vorbelastung, da die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde. Diese Böden erfüllen eine wichtige Funktion als Ertrags-, Filter- und Pufferflächen für den Naturhaushalt, die jedoch durch den geplanten Eingriff in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
Es handelt sich hierbei um einen erheblichen Eingriff auf rund 2,5 Hektar Fläche. Obwohl dieser Eingriff Bodenfunktionen beeinträchtigen könnte, haben die Böden keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, da sie durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen bereits belastet sind. Es wird jedoch betont, dass im Rahmen des Projekts Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Bauphase durchgeführt werden müssen, um die Auswirkungen zu minimieren. Ein separates Gutachten wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchgeführt, da es sich um einen großflächigen Eingriff handelt, der laut Kompensationsverordnung ein spezielles Ausgleichskonzept erfordert. Dabei wurde ein Bodenwertdefizit ermittelt, was in Biotopwertpunkten umgerechnet wurde.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch liegt das Gebiet innerhalb des festgelegten Wasserschutzgebiets Allmendfeld (Schutzzone IIIA). Es gelten hier strenge Verbote zum Schutz des Grundwassers, die während der Bauphase berücksichtigt werden müssen. Das Plangebiet liegt zudem im Risikoüberschwemmungsgebiet des Hessischen Rieds. Eine Überflutungshöhe von bis zu 1,00 m muss berücksichtigt werden, und bautechnische Maßnahmen sind erforderlich, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe während Überschwemmungen zu minimieren. Hydrogeologisch gehört das Gebiet zu den silikatisch-karbonatischen Terrassenkiesen mit einer mittleren Durchlässigkeit, sodass die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung als gering einzustufen ist.

- Klima

Das Plangebiet ist von geringen bis mittleren Einflüssen durch Lärm und Luftverschmutzung betroffen. Dies resultiert hauptsächlich durch die Nähe zu mehreren Verkehrswegen, wie der Heidelberger Straße und den weiter entfernten Bundesstraßen B44 und L3112. Eine Bebauung im Plangebiet könnte klimatische Veränderungen zur Folge haben, wie etwa eine verstärkte Aufheizung während des Sommers aufgrund von versiegelten Flächen, und eine schnellere Verdunstung nach Regenfällen.

Aus diesem Grund wird der Durchgrünung des Gebiets eine hohe Bedeutung zugeschrieben, da diese den kleinklimatischen Bedingungen zugutekommen kann. Das geplante Grünflächenkonzept soll dazu beitragen, die Luftqualität zu verbessern und die Hitzebelastung während der Sommermonate zu mindern. Die geplante Begrünung wird zudem den lufthygienischen Zustand des Gebiets positiv beeinflussen und dazu beitragen, zusätzliche Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch eine erhöhte Verkehrstätigkeit entstehen könnten, zu reduzieren.

Durch die Randlage des Plangebiets an der Siedlungsgrenze von Gernsheim sowie die angrenzende Ackerlandschaft sind keine negativen Auswirkungen auf das kleinklimatische Gesamtbild des Orts zu erwarten. In der Umgebung werden keine signifikanten Veränderungen der Luft- oder Klimabedingungen verursacht.

- Menschliche Gesundheit und Bevölkerung

In Bezug auf die menschliche Gesundheit ist zu beachten, dass Lichtimmissionen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als schädlich gelten können, wenn sie zu Gefahren oder erheblichen Belästigungen führen. Im Plangebiet ist jedoch keine bedarfsorientierte Außenbeleuchtung geplant. Sollte Beleuchtung erforderlich sein, wird ausschließlich auf Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 Kelvin zurückgegriffen, die vollständig gekapselt sind und kein Licht nach oben abstrahlen. Diese Maßnahme verhindert eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Die Erholungsfunktion des angrenzenden Geländes bleibt durch die geplanten Bauvorhaben unberührt. Es gibt bereits Feldwege im Umfeld des Plangebiets, die zum Spaziergang einladen, insbesondere für Hundehalter. Da die Feuerwehrwache in einem Bereich mit bereits hoher Verkehrsbelastung durch die Heidelberger Straße und die B44 angesiedelt ist, werden Störungen durch Feuerwehr-Einsätze als temporär und gering eingeschätzt. Es ist daher nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität in der Nachbarschaft zu rechnen.

- Vegetation und Tiere

Die Vegetation im Plangebiet ist von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt, mit wenigen natürlichen Strukturen. Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten gefunden, und auch besonders geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der ökologischen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Im Bereich des Plangebiets und seiner Umgebung wurden jedoch die streng geschützten Arten Mauereidechse und Kreuzkröte nachgewiesen, ebenso wie 36 Vogelarten. Unter diesen sind 13 Arten in Hessen als besonders gefährdet eingestuft.

Die meiste Zeit über werden die Vögel im Plangebiet vor allem zur Nahrungssuche, nicht jedoch zum Brüten, beobachtet. Brutvögel wie der Hausrotschwanz, die Bachstelze und das Rebhuhn wurden nachgewiesen. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen daher entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, um die Brutzeit der Vögel zu schützen, beispielsweise das Abschieben der Vegetation außerhalb der Brutzeit.

Besonders für die Mauereidechse und die Kreuzkröte müssen spezielle Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Für die Mauereidechse wird ein mobiler Zaun zur Sicherung ihres Lebensraums während der Bauphase aufgestellt, und für die Kreuzkröte wird ein Reproduktionsgewässer angelegt. Zudem muss das Baufeld vor Beginn der Erdarbeiten auf potenzielle Laichgewässer der Kreuzkröte überprüft werden. Maßnahmen zur Verhinderung von Kollisionen von Vögeln mit großen Glasflächen sowie das Anlegen eines Blühstreifens zur Förderung des Rebhuhns sind ebenfalls vorgesehen.

- Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt weder ein Natura 2000-Gebiet noch andere Schutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet „Jägersburger/Gernsheimer Wald“ liegt etwa 660 Meter östlich des Plangebiets und ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Habitatausstattung ist eine Beeinträchtigung dieses Gebiets durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auch keine gesetzlichen geschützten Biotope im Plangebiet betroffen.

- Ortsbild und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Gernsheim und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Bebauung wird den bestehenden landwirtschaftlichen Charakter des Gebiets nicht negativ beeinflussen und stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur dar. Das Ortsbild von Gernsheim ist bereits durch die Erweiterung des Siedlungsgebiets im Osten verändert, und die geplante Feuerwehrwache fügt sich nahtlos in diese Struktur ein. Sie stellt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, da sie in einem bereits stark urbanisierten Randbereich der Stadt gebaut wird.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Im 200-Meter-Radius des Plangebiets wurden keine bekannten archäologischen oder baulichen Denkmäler nachgewiesen. Ein archäologischer Fundbereich befindet sich jedoch im weiteren Umkreis. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Untersuchung der Bodenstruktur erforderlich, um potenzielle archäologische Funde zu berücksichtigen und zu schützen.

- Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen

Für die durch den Eingriff betroffenen Arten wie das Rebhuhn und die Kreuzkröte werden spezifische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dies umfasst unter anderem das Anlegen einer Ackerbrache als Lebensraumaufwertung für Offenlandarten, die Schaffung eines Reproduktionsgewässers für die Kreuzkröte und die Anlage von Blühflächen zur Förderung des Rebhuhns. Zudem wird ein begleitendes Monitoring zur Sicherstellung der Effektivität der Maßnahmen durchgeführt.

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 09.12.2024 – einschließlich 17.01.2025 für die Änderung des Bebauungsplans 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

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise zu den Umweltbelangen, die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Hauptbedenken betrafen die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, den Bodenschutz, den Klimaschutz, insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen, sowie mögliche Auswirkungen auf Flora und Fauna und den Denkmalschutz. Die beteiligten Behörden und Institutionen betonten, dass entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, sowohl im artenschutzrechtlichen als auch im naturschutzfachlichen Bereich, erforderlich sind. Zudem wurden technische Anforderungen wie die Erstellung einer Schallimmissionsprognose, die Integration von Elektromobilitätsinfrastruktur und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung angesprochen.

Alle eingegangenen Hinweise wurden in die Planung aufgenommen und die erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Der Anregung, den Neubau des Feuerwehrstützpunkts am aktuellen Standort vorzunehmen, wird nicht gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Durchführung einer Alternativenprüfung und die Begründung für den Neubau des Feuerwehrstützpunkts an der Heidelberger Straße verwiesen.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden beim Aufstellungsverfahren berücksichtigt und haben soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berühren, Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mehr abgegeben.

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 ein vorbelastetes, da intensiv ackerbaulich genutztes Gelände und Teile der Heidelberger Straße. Deshalb werden die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter als noch verträglich bewertet. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben werden würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

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

Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.

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

Da die Anregungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 21.05.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.