

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung

Vorbemerkung

Durch steigende Einwohnerzahlen und eine weiter zunehmend hohe Zahl an Wohnungssuchenden besteht in der Schöfferstadt Gernsheim nach wie vor Bedarf an neuem Wohnraum. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt. Schrittweise müssen die weiteren Siedlungserweiterungen angegangen werden, um die bestehende Infrastruktur der Stadt Gernsheim nicht zu überlasten. Beispielsweise sei der Bedarf an Plätzen in Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule genannt. Das Gebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ - 2. Abschnitt, am südöstlichen Rand von Gernsheim gelegen, wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) entwickelt. Die grundsätzliche Entscheidung und die Grundlage dafür, das Baugebiet „Östlich der Ringstraße“ weiterzuentwickeln, wurde bereits im Zusammenhang mit der Planung zum Baugebiet „Östlich der Ringstraße - 1. Abschnitt“ getroffen und das Erschließungsgerüst entsprechend ausgebildet. Bereits im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens wurde die Planung einer Anbindung an die Heidelberger Straße als wichtiger Baustein für die Entwicklung des Gebiets thematisiert.

Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Zum Großteil werden freistehende Einzelhäuser entstehen. Im Baugebiet werden überwiegend Einzelhäuser entstehen wobei Reihenhäuser und Geschosswohnungen die Wohnungsmischung ergänzen. Durch die Ausweisung von Bauland für den Geschosswohnungsbau möchte die Stadtverordnetenversammlung u.a. die Voraussetzungen schaffen, einen weiteren Beitrag zur Förderung des Mietwohnungsbaus zu leisten.

Planziel des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und damit die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14.12.2017 als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2018 Inkraft gesetzt.

Mit der hiermit vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbindungsspanne zur Heidelberger Straße geschaffen werden

Am 29.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch) zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ – 1. Erweiterung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans liegt im Südosten der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim zwischen der „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ und der Heidelberger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 1,08 ha.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ – 1. Erweiterung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 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 sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Juli und November 2018)
- Artenschutzprüfung „Wohngebiet östlich der Ringstraße – Abschnitt II; NATUR IM RAUM, Gutachten Juli 2018 und Fortschreibung November 2018)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Wohnanlage östlich der Ringstraße -2. Abschnitt“ 1. Erweiterung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies lässt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Gernsheim beabsichtigt, den mit Satzungsbeschluss vom 24.01.2018 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ zu erweitern, um eine zusätzliche Anbindung der Wohngebiete an die Heidelberger Straße zu ermöglichen. Parallel zur rd. 260 m langen Straße soll ein Rad- und Fußweg verlaufen, dazwischen ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen. Der betroffene Bereich wird in Teilen vom Bebauungsplan „Tennisanlage“ überdeckt, die mit ihren Grünflächen in den neuen Geltungsbereich übergreift.

Betroffen ist eine Gesamtfläche von 1,08 ha, davon werden rd. 7.000 qm für den Straßenbau beansprucht, weitere 800 qm für den Rad- und Fußweg. 3.000 qm sollen als Grünflächen mit Extensivrasen entwickelt werden. Der **naturschutzrechtliche Ausgleich** erfolgt durch Verwendung von Ökopunkten aus der 2018 begonnenen Maßnahme „Dreifelderwirtschaft“ auf Flst. 10 in Flur 7 südöstlich des Plangebiets.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind insgesamt vertretbar. Die im Gebiet anstehenden **Böden** sind von mittlerer Wertigkeit; eine Gefährdung des Grundwassers ist unwahrscheinlich. Die Eingriffe in das **Landschaftsbild** sind eher gering, da der Ortsrand durch die Tennisplatznutzung bereits überformt ist und die Verbindungsspanne keine Fernwirkung entfaltet. Die vorgesehene Baumreihe trägt sowohl zur Ortsrandeingrünung als auch zur Verbesserung der **kleinklimatischen Situation** bei. Nennenswerte **Immissionsbelastungen für die Bevölkerung** können wegen der vergleichsweise großen Entfernung zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Nach den Ergebnissen der 2018 durchgeführten **tierökologischen Untersuchungen** sind allein die im Gebiet vorkommenden Reptilien relevant. Sowohl die Mauereidechse als auch die Schlingnatter unterliegen dem Artenschutzrecht, sodass die Tiere vor Durchführung der Erschließungsarbeiten abgefangen und in geeignete neue Habitats umgesiedelt werden müssen. Auf Grund ihrer Habitateignung und auch der räumlichen Nähe bietet sich hier die Maßnahmenfläche auf dem Flurstück

25 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim an. Um das verfügbare Habitatpotenzial für die umzusiedelnden Mauereidechsen zu optimieren bzw. zu erhöhen ist im Südwestteil des genannten Flurstücks ein weiterer Habitatkomplex anzulegen.

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 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 für den Bebauungsplan-Entwurf 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.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Kreisausschuss Groß-Gerau (18.10.2018):
 - 1.) Naturschutz und der Landschaftspflege: Hinweise darauf, dass die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen entsprechend räumlich zu konkretisieren sind, die Maßnahme V 3 zu ergänzen ist und die Maßnahme CO1 auf dem Flurstück zu lokalisieren ist. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde um die angesprochenen Aspekte ergänzt.
Hinweis bzgl. der möglichen Heranziehung der im Jahr 2018 begonnenen Maßnahme der Dreifelderwirtschaft für die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs sowie Hinweise zur Bilanzierung des Rechtsbestands des Bebauungsplans „Tennisanlage“.
 - 2.) Wasser- und Bodenschutz: Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III/IIIA, zur richtlinienkonformen Herstellung sowie zur Befestigung des angrenzenden landwirtschaftliches Wegs.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (08.10.2018):
 - 1.) Arbeitsschutz- und Umwelt Darmstadt: Hinweis darauf, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ausführlich zu betrachten sind.
 - 2.) Hinweis zur Beteiligung des Betreibers des Gasspeichers.

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

Sinnvolle Alternativen zur verkehrlichen Entlastung des Wohngebiets östlich der Ringstraße bestehen nicht, da der überörtliche Verkehr nur über die B 44 abfließen kann, diese östlich der Bahnlinie aber nur über die Heidelberger Straße zu erreichen ist.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 13.12.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.