

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

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. Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden. Zum Großteil werden freistehende Einzelhäuser entstehen. Im Baugebiet werden zudem 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 Mietwohnungsbaues zu leisten.

Die Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum soll hergestellt werden. Ziel ist, im Hinblick auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, ein flächensparender und landschaftsschonender Umgang mit Bauland. Zudem soll durch die Planung den Anwohnern und zukünftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden.

Am 29.04.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch) zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt gefasst.

Das Plangebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim östlich der Siedlungserweiterung „Östlich der Ringstraße“ (2013). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 10,5 ha. Hinzu kommen Kompensationsmaßnahmen in Form der Anlage von Blühstreifen auf einer rd. 0,42 ha großen Ackerfläche (Fl. 5, Flst. 25) und der Überführung eines fast 6 ha großen Ackerschlags (Fl. 7, Flst. 10) in eine extensive Dreifelderwirtschaft. Die Umsetzung letzterer Maßnahme wird vertraglich zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Schöfferstadt Gernsheim geregelt.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

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 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 (März 2017)
- Artenschutzprüfung „Wohngebiet östlich der Ringstraße – Abschnitt II; NATUR IM RAUM, September, 2016
- Monitoring Bodenbrüter 2016, Bebauungspläne „Östlich der Ringstraße I und II“, NATUR IM RAUM, September 2016
- Schalltechnische Untersuchungen, Bebauungsplan „Wohnanlage Östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt, Bericht Nr. 12-2351, 15.06.2012 und Bericht Nr. 15-2601, 03.09.2015
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „In der Schweinsgrube“, Dezember 2015, Bericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen (PZP GbR), 64367 Mühlthal
- Sondierungsbericht, RECONDIS GmbH, Kampfmittelbeseitigung, Auftr. Nr. 5921, Az. RP Darmstadt I 18 KMRD-6b 06/05-G 1233-2015, Dezember 2015
- BGS Umwelt 2017: Stadt Gernsheim. Grundwasserverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt

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

- Die Böden im Gebiet sind lehmig und neigen zur Stauwasserbildung. Ihr ehemaliger Auencharakter ist kaum noch zu erkennen. Dadurch, dass der Grundwasserspiegel heute deutlich tiefer liegt als vor der Rheinregulierung im 19. Jahrhundert, ist die Gefahr, dass es zu einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im nahen Wasserschutzgebiet kommt, gering. Trotzdem muss darauf geachtet werden, dass die eigentlich sehr sinnvolle Versickerung von Regenwasser nur erfolgt, wenn sich keine Schadstoffe im Wasser befinden. Außerdem liegt das Plangebiet im Falle eines Dammbrochs am Rhein im Überschwemmungsgebiet.
- Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Gebiet durch die intensive Nutzung und Strukturarmut bereits stark entwertet. Dennoch wurden bei den tierökologischen Untersuchungen 2013 und 2016 für den Bebauungsplan bemerkenswerte Arten gefunden. Zu nennen sind Feldlerche, Rebhuhn, Haubenlerche, Wiesenschafstelze und Mauereidechse, wobei letztere im Jahr 2013 nur in Einzelindividuen angetroffen wurde.
- Alle diese Arten werden in der Umgebung der neuen Baugebiete weiter leben können, weil genügend Flächen am Rande bzw. in der näheren Umgebung erhalten bleiben oder - wie oben

dargelegt – aufgewertet werden sollen. Auch für das Orts- und Landschaftsbild sind die Eingriffe gering, weil bereits der bestehende Ortsrand von Wohnbebauung jüngerer Zeit geprägt wird. Geachtet werden muss bei den Bauarbeiten aber auf mögliche archäologische Funde, insbesondere eine nachgewiesene römische Straße.

- Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete stellt die Erweiterung keine große Störung dar. Der Verkehr ist ohnehin schwach und wird kaum zunehmen. Durchgangsverkehr entsteht nicht. Und die Erholungsmöglichkeiten bleiben erhalten. Schon jetzt nutzen Spaziergänger vor allem die Landschaft flussabwärts, die über den Birkenweg gut erreichbar ist. Die relativ hohe Lärmbelastung durch Umgehungsstraße, Bahntrasse und Flugverkehr bedingt aber den Einbau von Schallschutzfenstern in den neu zu errichtenden Häusern.
- Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird nach der hessischen Kompensationsverordnung ermittelt und beträgt rd. 850.000 Punkte. Kompensiert wird er durch die Anlage von Blühstreifen auf einer rd. 0,42 ha großen Ackerfläche (Fl. 5, Flst. 25) und durch „Abbuchung“ von Punkten aus dem städtischen Ökokonto. Darüber hinaus ist geplant, einen fast 6 ha großen Ackerschlag (Fl. 7, Flst. 10) in eine extensive Dreifelderwirtschaft zu überführen und damit neuen Lebensraum für Acker bewohnende Arten wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Grauammer und Feldhamster zu schaffen. Der naturschutzrechtliche Effekt dieses Vorhabens soll dann wiederum dem Ökokonto der Stadt zugeschrieben werden.

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 02.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 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:

- HessenArchäologie (03.03.2016): Hinweis darauf, dass die Ergebnisse des archäologischen Gutachtens (begleitende Gräben römischer Straßen und hieran aufgereichte Anomalien voraussichtlich Römische Gräber) geteilt werden. Die vorgeschlagenen weiteren kleinflächigen Untersuchungen werden unterstützt. Die Zerstörung von Bodendenkmälern bedarf einer Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG. Die hessenArchäologie stimmt dem Bebauungsplan zu, wenn in die Textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die erforderlichen bauvorbereitenden Untersuchungen unter Miteinbeziehung von hessenArchäologie aufgenommen wird. Das ist im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt.

- Kreisausschuss Groß-Gerau (14.03.2016):
 - 1.) Bauaufsicht: Hinweis auf die redaktionelle Konkretisierung einzelner bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (Vollgeschosse, Dacheindeckung).
 - 2.) Naturschutz und der Landschaftspflege sowie der NABU Gruppe Ried (27.02.2016):
Hinweise zur Artenschutzprüfung und Umweltbericht im Hinblick auf die u.g. betroffenen Arten. Die Artenprüfbögen und ihre Auswertung sollen entsprechend überarbeitet werden. Die Artenschutzprüfung wurde auf Grundlage der aktuell fertiggestellten Monitoringuntersuchung (NATUR IM RAUM SEPT. 2016) hinsichtlich der aufgeworfenen Fragestellungen zu Haubenlerche, Feldlerche, Grauammer und Rebhuhn aktualisiert und ergänzt. Ferner werden konkretere Aussagen zur (artenschutzrechtlichen) Kompensation, Stichwort „Blühstreifen“ erbeten. Zur (artenschutzrechtlichen) Kompensation werden ein rd. 5,5 ha großes Flurstück nordöstlich des Plangebiets sowie ein weiteres rd. 0,4 ha großes Flurstück in der Gemarkung Gernsheim herangezogen, die beide Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim sind.
 - 3.) Wasser- und Bodenschutz: Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III/IIIA, zur Versickerung, zum hoch anstehenden Grundwasser und zum Einbau von unbelastetem Material.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (08.03.2016):
 - 1.) Regionalplanung: Hinweise zur weitergehenden Erläuterung des Siedlungstyps
 - 2.) Arbeitsschutz- und Umwelt Darmstadt: Hinweis darauf, dass in der Begründung mögliche kleinflächige Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung (wie z.B. Dachbegrünung, Rückhaltung etc.) erwähnt werden sollten, dass keine Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sind und dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ausführlich zu betrachten sind.
 - 3.) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung): Hinweis auf das Erfordernis von hydrogeologischen Untersuchungen
- Kampfmittelräumdienst (15.02.2016): Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und das Erfordernis der Räumung.

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

Eine Abwägung von Standortalternativen für das Plangebiet hat sowohl im Regionalplan als auch in der kommunalen Flächennutzungsplanung stattgefunden. Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden, nicht zur Verfügung stehen.

Die Planung betrifft ein in weiten Teilen vorbelastetes, da intensiv genutztes Gelände. Gleichzeitig sind die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter vergleichsweise gering. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff deshalb nicht erkennbar.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 14.12.2017 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bodenordnung

Zeitgleich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans konnte der Magistrat als eingesetzte Baulandumlegungsstelle den Umlegungsplan für das vorgesehene Baugebiet gemäß § 66 BauGB nach Erörterung mit den Eigentümern beschließen. Aus dem Umlegungsplan geht der Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervor. Damit sind die Voraussetzungen für eine zeitnahe Erschließung des geplanten Baugebiets gegeben.