



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr: 0146/S/23</b>  <b>Datum: 30.05.2023</b>
<b>Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	

**BESCHLUSS:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind einzuleiten.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**BEGRÜNDUNG:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.01.2023 beschlossen, eine noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von rd. 25.000 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück in der Gemarkung Gernsheim, Flur 10 Nr. 48/1, 71.147 m<sup>2</sup>, käuflich zu erwerben. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache 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“, Verbindungsspange 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 „Feuerwache an der Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwache.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren zu dem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

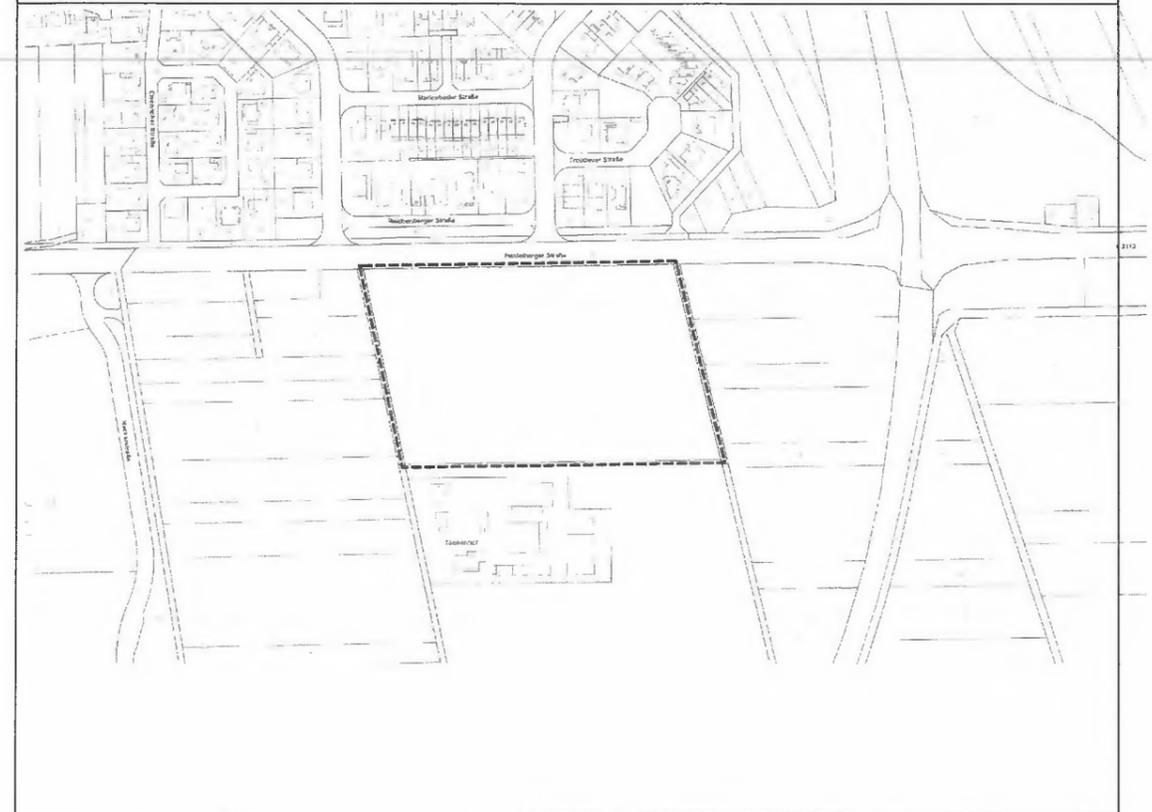
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

gez. Burger, Bürgermeister

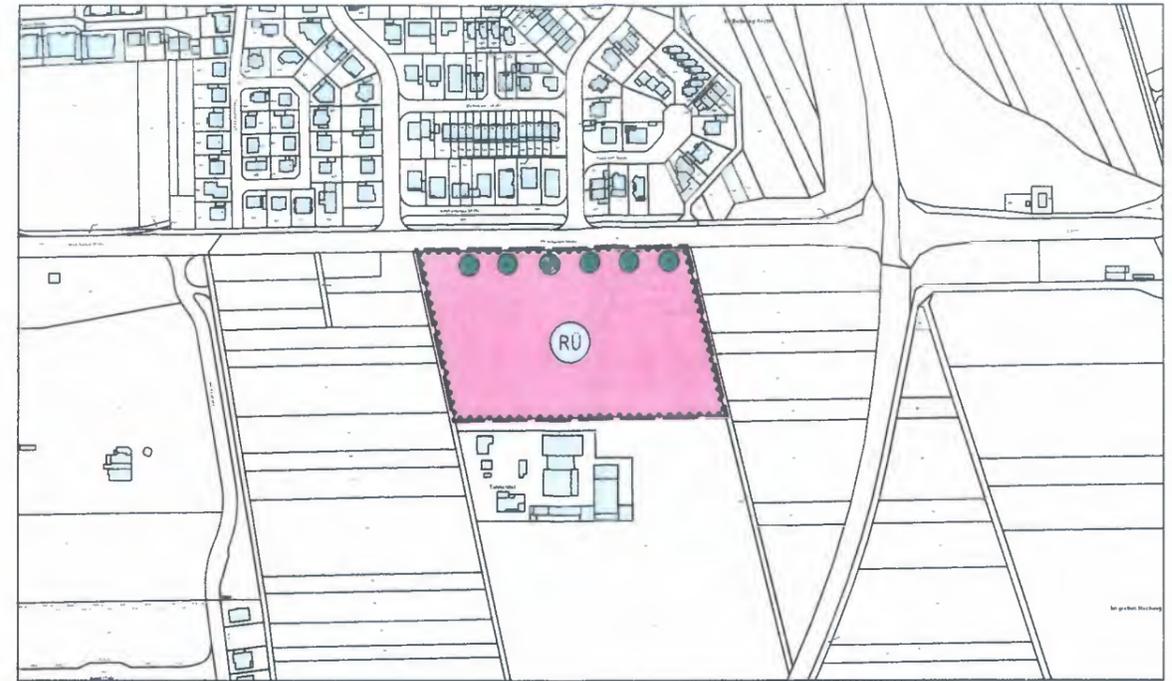
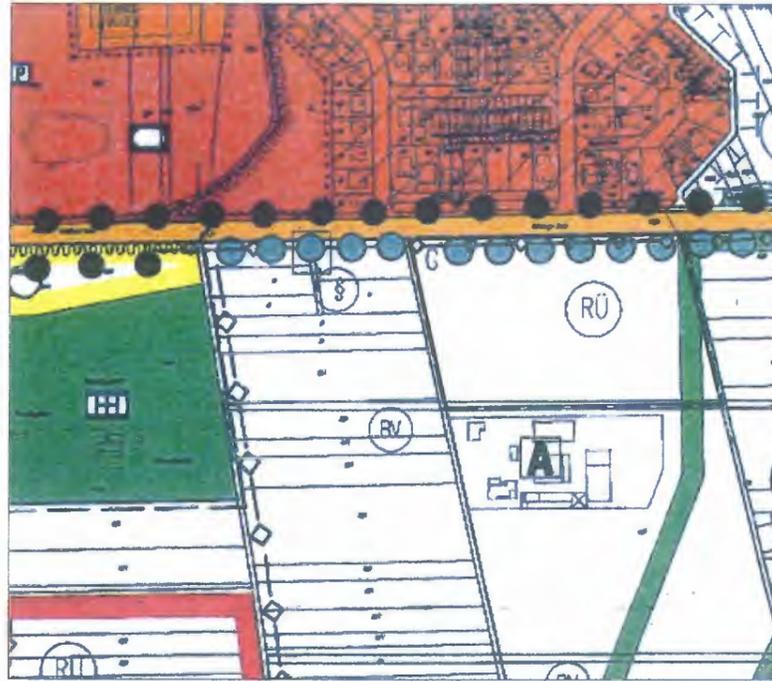
Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich



Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim  
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans  
„Feuerwache Heidelberger Straße“  
hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab



**Planzeichen: Darstellung alt**

-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Grünflächen
-  Anpflanzen: Bäume
-  Risikoüberschwemmungsgebiet

**Planzeichen: Darstellung neu**

-  Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr
-  Anpflanzen: Bäume
-  Risikoüberschwemmungsgebiet

**Vermerke**

1. Der Feststellungsbeschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt

Gernsheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

2. Genehmigungsvermerk:

Schöfferstadt Gernsheim	Stand:	24.05.2023
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwach an der Heidelberger Straße"	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Leinweber
	Maßstab:	1 : 5.000

Plan.ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH  
 Alte Brauereihöfe, Lehgastehofweg 37, 35392 Gießen  
 Tel: 0641 187 73 634-0 / Fax: 0641 187 73 634-9 / info@plan-es.com

Schöfferstadt Gernsheim

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der  
Schöfferstadt Gernsheim für den Bereich des Bebauungsplans  
„Feuerwache Heidelberger Straße“**

Planstand: Mai 2023

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungsebenen	5
1.3.1	Regionalplanung	5
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>5</b>
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	5
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1.3	Schutzgebiete	6
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>6</b>
4.1	Trinkwasserschutzgebiet	6
4.2	Heilquellenschutzgebiet	6
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	7
<b>5</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>8</b>

Worentwurf 2023-05-24

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

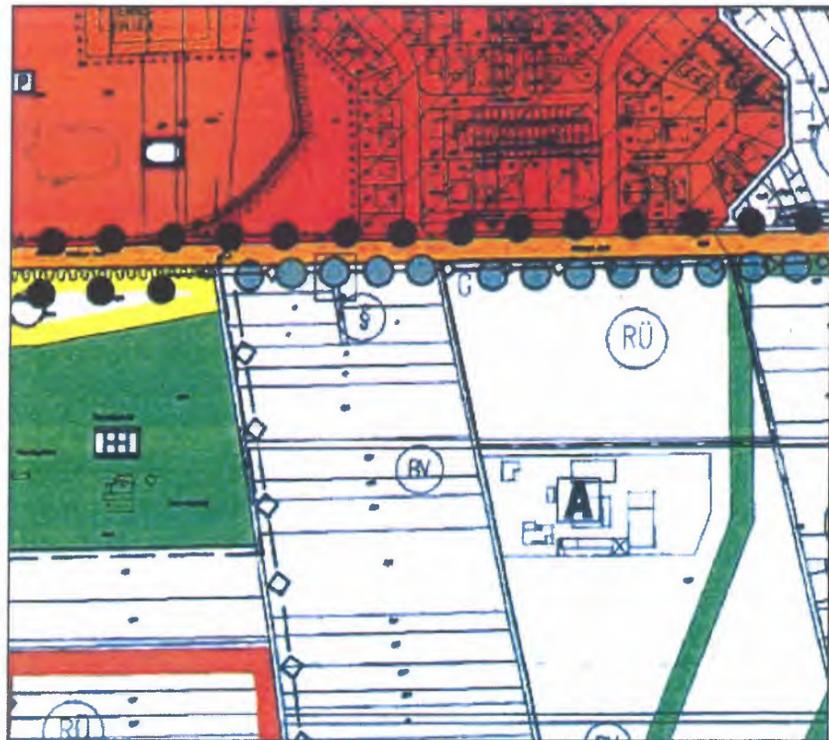
Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehr Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen 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 „Feuerwache 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 „Feuerwache Heidelberger Straße“ Landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt.

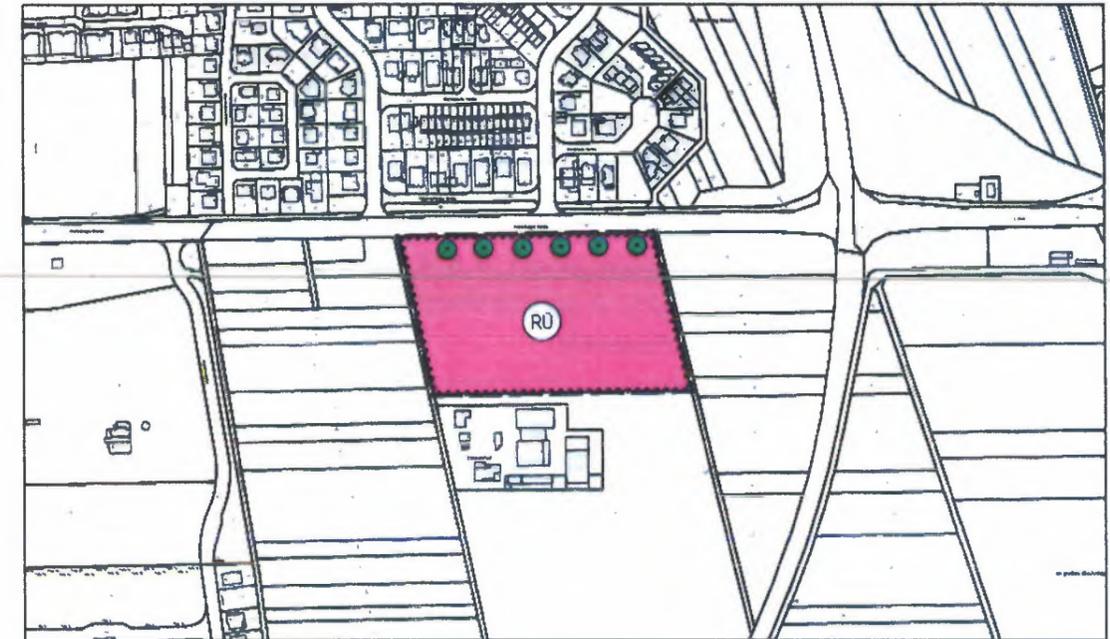
Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP

Darstellung Alt



Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan geändert.

Abb. 2: Auszug aus der Änderung des FNP



Dargestellt werden Flächen für Gemeinbedarf und Anpflanzung von Bäumen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Feuerwache Heidelberger Straße“ steht die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr:

**Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind:**

- die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 2,5 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am \_\_\_\_.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwache Heidelberger Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der o.g. Bebauungspläne beschlossen.

**1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 10 Flst. 48/1 teilw.. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Heidelberger Straße
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche, Tannenhof
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha.

### 1.3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 1.3.1 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung, welches gemäß Z3.4.1 - 3 des RPS / Reg FNP 2010 unter anderem für die Ausweisung von Gemeinbedarf und Grünflächenflächen vorgesehen ist.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist daher im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die minimale Ausweitung auf ein Vorranggebiet Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang.

### 2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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 entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Schöfferstadt Gernsheim als Anlage bei.

Zudem wird eine Artenschutzprüfung erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wird untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Artenschutzprüfung wird dem Bebauungsplan-Entwurf sowie dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beiliegen.

#### 2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

### 2.1.3 Schutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## 3 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Norden: Heidelberger Straße nördlich anschließend Wohnbebauung

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: Landwirtschaftliche Flächen, Tannenhof

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr im Kontext der oben beschriebenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Allmendfeld (WSG ID 433 - 022). Die entsprechende Verordnung vom 4.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

### 4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

#### 4.3 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Maßgebend sind jetzt die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ<sub>100</sub> zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite [www.hlnug.de](http://www.hlnug.de) → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 39.pdf eingesehen werden.

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ<sub>100</sub> liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

Bei der Bebauung sind die durch das Hochwasser bedingten äußeren Einwirkungen zu berücksichtigen und nötigenfalls bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

#### 4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

#### 5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

#### 6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwache Heidelberger Straße“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

**7 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 26.10.2020 – 20.11.2020, Bekannt-  
machung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB: Anschreiben: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Frist: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_. \_\_. \_\_ – \_\_. \_\_. \_\_ (einschl.), Bekannt-  
machung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: An-

schreiben: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Frist: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

Feststellungsbeschluss: \_\_. \_\_. \_\_\_\_,

aufgestellt:

aufgestellt:

Warentwurf\_2023-05-24