



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr: 0101/S/25</b>  <b>Datum: 01.04.2025</b>
<b>Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“; hier: Feststellungsbeschluss</b>	

## BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
- (2) Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 6 BauGB als Flächennutzungsplan festgestellt und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Die Änderung des Flächennutzungsplans ist dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

## BEGRÜNDUNG:

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt 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 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 Bebauungs-



plans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt.

## **Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind:**

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

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

Die im Bebauungsplan ergänzte Kompensationsfläche (Flur 5, Flurstück- Nr. 39/1, teilweise) mit einer Größe von ca. 1,1 ha ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auch nach ihrer Nutzung für die geplante Kompensation (CEF-Maßnahme für das Rebhuhn) bleibt sie landwirtschaftlich geprägt und wird ökologisch aufgewertet. Damit entspricht die Flächennutzung weiterhin dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.08.2023 in der Zeit vom 28.08.2023 bis zum 22.09.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2024 gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2024 beteiligt.

Die in der Abwägungsvorlage mit \* gekennzeichneten Stellungnahmen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt. Details sind den anliegenden Beschlussempfehlungen zu entnehmen.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden -wie aus den Anlagen ersichtlich- gewürdigt und behandelt. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen.



Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann die Änderung des Flächennutzungsplans von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 21.05.2025 in öffentlicher Sitzung gemäß § 6 BauGB festgestellt werden.

gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen:

- Beschlussempfehlungen sowie
- Flächennutzungsplan
- Begründung
- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (28.03.2025)
- 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)\*

Die mit \* gekennzeichneten Anlagen/Gutachten gehören zum Verfahren, betreffen jedoch in erster Linie die verbindliche Bauleitplanung. Es wird hier auf die Vorlage zum Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ verwiesen. Es sind dieselben Gutachten.