

Schöfferstadt Gernsheim

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

Planstand: März 2025

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungsebenen	6
1.3.1	Regionalplanung	6
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1.3	Schutzgebiete	10
3	Immissionsschutz.....	10
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	11
4.2	Heilquellenschutzgebiet	12
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	12
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	12
6	Sonstige Angaben und Hinweise	12
7	Verfahrensstand.....	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

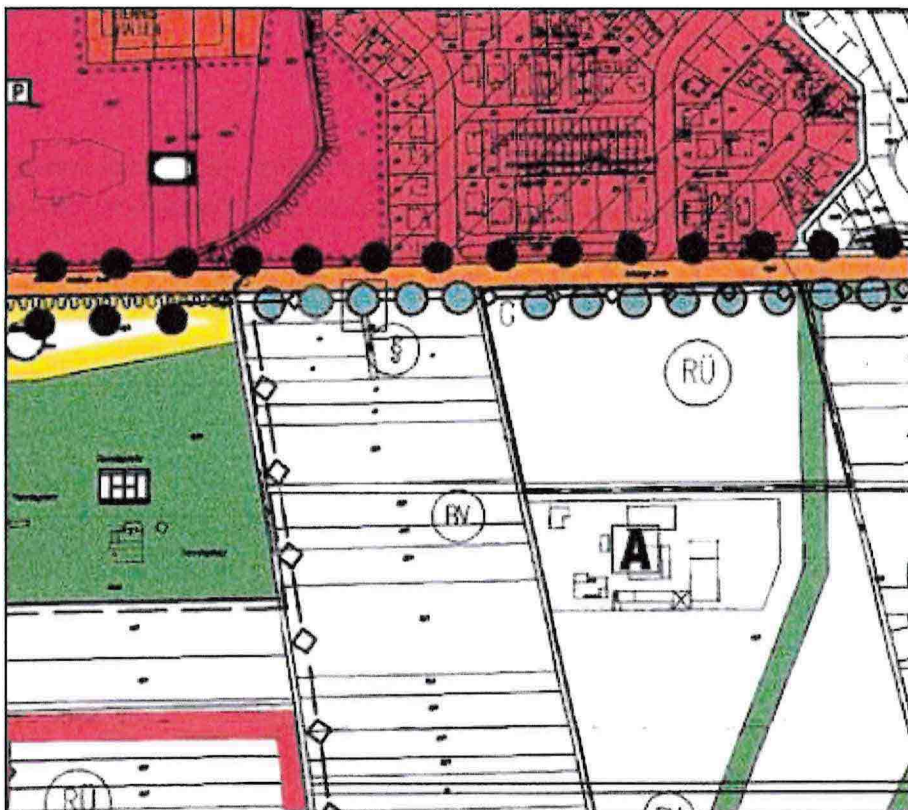
Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehr Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen 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.

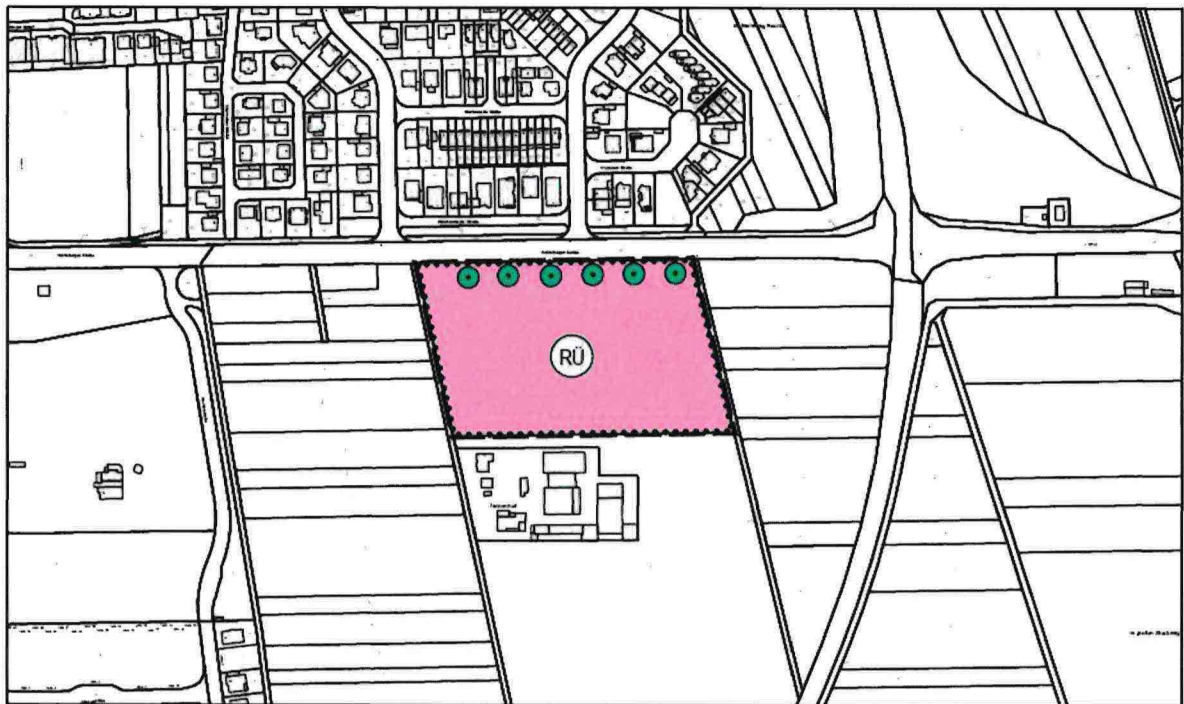
Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP

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 „Feuerwehrstützpunkt 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 im Bebauungsplan ergänzte Kompensationsfläche (Flur 5, Flst. 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 Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am 12.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der o.g. Bebauungspläne beschlossen. In der Sitzung am 07.11.2024 wurden die Bauleitpläne im Entwurf zur Offenlage beschlossen.

Darlegung der Notwendigkeit des Neubaus des Feuerwehrstützpunktes¹

Der Neubau des Feuerwehrstützpunktes Gernsheim ist notwendig, da der aktuelle Standort überaltert ist und innerbetriebliche Mängel aufweist. Eine Machbarkeitsstudie von 2016 zeigte, dass eine Sanierung aufgrund der steigenden Kosten unwirtschaftlich ist. Daher wurde am 7. Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim der Neubau beschlossen.

Ein Neubau ist auch aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr vorteilhaft, da es während der Bauphase zu keinen Betriebsunterbrechungen kommt. Der neue Standort an der Heidelberger Straße verbessert die Einsatzzeiten innerhalb der Stadt, im Industriegebiet und zur Autobahn.

Das geplante Grundstück (25.000 m²) umfasst einen Parkplatz, ein Haupt- und Verwaltungsgebäude, eine Fahrzeughalle und Lagerhallen. Das Hauptgebäude ist zweistöckig und barrierefrei. Es beinhaltet Verwaltungstrakte, Umkleiden, Werkstätten, Technikräume, Schulungsräume und Einrichtungen für die Jugendfeuerwehr. Ein Übungsturm ist ebenfalls geplant.

Der neue Stützpunkt soll sowohl den Brandschutz als auch den Katastrophenschutz verbessern. Zudem wird die Stadt Gernsheim Ausrüstung für mögliche Katastrophenszenarien anschaffen. Ein Bedarf an zusätzlichen Stellflächen wurde vom Kreis Groß-Gerau angemeldet und berücksichtigt.

Die Feuerwehr Gernsheim übernimmt auch kommunale Wartungsaufgaben für andere Feuerwehren im Kreis. Des Weiteren hat das Land Hessen der Feuerwehr Gernsheim überörtliche Aufgaben und bestimmte Gefahrenabschnitte zugewiesen, was zusätzliche Gerätschaften und Fahrzeuge erfordert.

Der Standort in Gernsheim hat ein höheres Gefahrenpotenzial durch ansässige Unternehmen und Speditionen. Eine Freifläche für eine Rettungsdienstwache ist ebenfalls eingeplant.

Am 05.07.2024 überreichte der Hessischer Minister des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz einen Zuwendungsbescheid des Landes Hessen in Höhe von 672.000 Euro für den Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses in der Heidelberger Straße an Herrn Bürgermeister Peter Burger und den Stadtbrandinspektor. Damit hat bereits das Land Hessen der neuen Standort anerkannt.

Mit dem Neubau des Feuerwehrstützpunktes auf dem Areal mit 25.000 m² werden wichtige Weichen für die Zukunft und Sicherheit im Südkreis Groß-Gerau gestellt, damit auch die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für Jahrzehnte gewährleistet werden kann.

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 Flächennutzungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha.

¹ Quelle: Schöfferstadt Gernsheim

1.3 Übergeordnete Planungsebenen

1.3.1 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen "Vorranggebiets Siedlung, Planung" (2,1 ha) sowie eines "Vorranggebiets für Landwirtschaft" (0,3 ha). Zudem sind ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (0,3 ha), ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (0,3 ha) und ein "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" betroffen.

Vorranggebiete repräsentieren verbindliche Raumordnungsziele, während Vorbehaltsgebiete Grundsätze der Raumordnung darstellen, die im Rahmen der beiden stattfindenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugänglich sind und ihr auch zugeführt werden müssen.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sollen Wohn-, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" ausgewiesen werden, zu denen auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstige Infrastruktureinrichtungen zählen.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Feuerwehrstützpunkt ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an dieses Raumordnungsziel angepasst zu betrachten.

Von der Fläche ist weiterhin ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in einer Größenordnung von rd. 0,3 ha berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar^{2,3}.

Die Planung kann folglich auch an dieses Ziel der Raumordnung als angepasst gelten⁴.

Auf Wunsch der Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft und Verkehr wird trotz der grundsätzlichen Zustimmung nachfolgend noch detaillierter auf die Belange der Regionalplanung eingegangen:

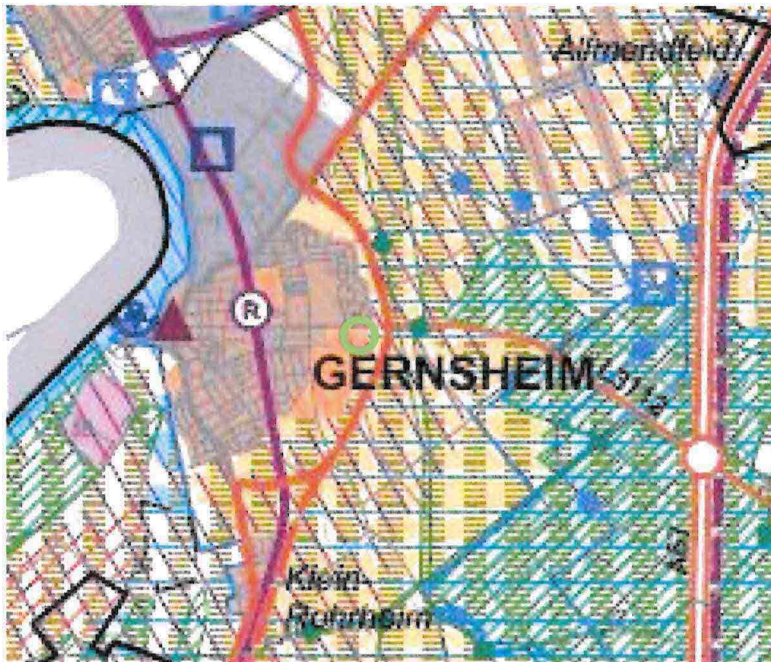
Das Unterzentrum Gernsheim liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms / Mannheim). In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

² „Die minimale Ausweitung auf ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang“. Vergleiche regionalplanerische Einschätzung zur ausgewählten Fläche für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 10. März 2022

³ Die Darstellung einer Fläche von 3.000 m² auf einer Karte im Maßstab 1:100.000 ist sehr klein, nämlich etwa 0,003 cm². Tatsächlich ist es so klein, dass es im praktischen Sinne oft nicht mehr sinnvoll messbar ist.

⁴ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez: III 31.2 vom 22.09.2023

Abb. 2: Auszug Regionalplan (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebiets

Gernsheim liegt an den Bundesstraßen 44 und 426, der Autobahn 67, der Landesstraße 3112 und der Kreisstraße 203. Die Stadt hat einen Bahnhof an der Riedbahn mit Gleisanschluss zum Rheinhafen, der für Containerverladung ausgelegt ist. Busverbindung besteht mit der Linie K59 nach Darmstadt, eine Rheinfähre verkehrt nach Eich. Gernsheim hat vier Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium und Förderschule) und neben einer Vielzahl von historischen Gebäuden (Kirchen, Rathaus, Galerie- und Lehrmuseum „Altes Elektrizitätswerk“) auch eine moderne Stadthalle, Hotels und sowie einen Golfplatz. Insgesamt wird die Stadt Gernsheim und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einer „verstäderten Besiedelung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung.

10.1-10 (Z)

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 10.1 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft Flächen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fach-

plan Südhessen. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Angesprochen wird hier eine rd. 3.000 m² umfassende Fläche zwischen der Heidelberger Straße im Norden, der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden und der Freihaltezone zur Umgehungsstraße im Osten. Im Original-Darstellungsmaßstab des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1:100.000 beträgt die Fläche rd. 0,003 cm², was, wenn man eine nahezu quadratische Fläche zugrundelegt einer Kantenlänge von rd. 0,055 cm entspricht und insofern kaum messbar 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.

Auch die im Folgenden angesprochenen Grundsätze beziehen sich ausschließlich auf die rd. 3.000 m² umfassende Fläche im Nordosten des Plangebiets:

4.6 Klima,

G4.6-2 und G4.6-3 „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete“ bzw. „Kalt- und Frischluftabfluss-Schneisen“

In der Regionalplan/RegFNP - Karte werden die Flächen als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Die hier angesprochene Fläche liegt im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hier ist u.a. die Anpflanzung einer rd. 5m breiten Hecke vorgesehen.

Die geplante 5m breite Hecke trägt zur Kaltluftproduktion bei, da sie als grüne Infrastruktur das Mikroklima positiv beeinflusst. Hecken können Schatten spenden, die Verdunstungskühlung fördern und somit zur Temperaturregulierung beitragen. Zudem unterstützt sie die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen und trägt zur Frischluftproduktion bei, indem sie eine grüne Pufferzone schafft. Die geplante Nutzung der Fläche, insbesondere die Begrünung mit einer Hecke, stellt kein signifikantes Strömungshindernis dar, das den Kalt- und Frischluftabfluss oder den Luftaustausch erheblich beeinträchtigen würde. Vielmehr trägt die Hecke noch zur Reduktion von Schadstoffen bei, indem sie Staub und Partikel filtert.

Die geplante Nutzung der 3.000 m² großen Fläche, inklusive der Begrünung durch eine 5m breite Hecke, unterstützt die Grundsätze der "Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen". Sie trägt zur Frischluftproduktion, Kaltluftabfluss, und Verbesserung der lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse bei, ohne signifikante negative Auswirkungen zu haben. Die Fläche hat keine überregionale Bedeutung, die Funktion bleibt weitestgehend erhalten. Der Planbereich stellt ein kleinräumiges irrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet dar, es werden keine Kalt- bzw. Frischluftbahnen blockiert. Die Begrünung stellt zudem sicher, dass die Fläche weiterhin ihre wichtige klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen kann.

6.1 Wasser,

Grundsatz G6.1.7 „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“

Der Schutz des Grundwassers hat in diesen Gebieten bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, die das Grundwasser gefährden könnten, einen besonders hohen Stellenwert. Diese Gebiete umfassen neben bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIA) auch Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Der räumliche Geltungsbereich – also die gesamten 2,5 ha – liegen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.

Die Planung sieht keine Nutzungen vor, die der Einhaltung der Schutzgebietsvorschriften entgegenstehen.

Was den Bezug auf die rd. 3.000 m² anbetrifft, so kann auch hier argumentiert werden, dass die geplante Nutzung der 3.000 m² großen Fläche, einschließlich der Begrünung durch eine 5m breite Hecke, nicht gegen den Grundsatz des Grundwasserschutzes verstößt. Im Gegenteil, die Begrünung fördert die Versickerung und Neubildung des Grundwassers, während die weitgehende Vermeidung von Versiegelungen und schädlichen Aktivitäten die Wasserqualität bewahrt und das Risiko von Grundwasserverschmutzungen minimiert.

6.3 Hochwasserschutz

Grundsatz G6.3-13 „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“

Die Flächen dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Bei Nutzungsentscheidungen muss berücksichtigt werden, dass extreme Hochwasserereignisse erhebliche Schäden verursachen können. Bauleitplanungen und Ansiedlungen von Anlagen sollten vermeiden, dass in diesen Gebieten hochwassergefährdete Vermögenswerte angehäuft werden. Für schadensempfindliche Nutzungen sollen möglichst Standorte mit der geringsten Hochwassergefährdung ausgewählt werden.

Auch wenn 60% der Fläche versiegelt werden können (GRZ = 0,6), bleiben 40% der Fläche nahezu unversiegelt und begrünt. Dies entspricht 10.000 m², die zur Versickerung von Regenwasser und zur Unterstützung des Hochwasserabflusses beitragen. Die Planung umfasst spezifische Retentionsflächen, die dafür ausgelegt sind, bei starken Regenfällen überschüssiges Wasser aufzunehmen und zu speichern, was den natürlichen Hochwasserabfluss unterstützt. Es werden Schutzmaßnahmen wie Rückhaltebecken, Gräben und andere Wassermanagementsysteme integriert, um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Hochwasserrisiko zu reduzieren. Bei der Bauleitplanung und der Ansiedlung von Anlagen wird besonderes Augenmerk auf Hochwasserrisiken gelegt. Es wird sichergestellt, dass hochwasserempfindliche Nutzungen minimiert und Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Insgesamt kann auch nach weitergehender Auseinandersetzung mit dem berührten Ziel und den berührten Grundsätzen weder eine Zielverletzung noch eine Verletzung der angesprochenen Grundsätze festgestellt werden.

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 sowie ein Bodenfachbeitrag liegen dem Bebauungsplan-Entwurf sowie dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage bei.

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 beigelegt 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.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁵ eingeholt. Der Gutachter fasst das Ergebnis wie folgt zusammen:

Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße", Schöfferstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante I" zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden.

Einsätze sind gemäß Kap. 7.1 "Ausnahmeregelung für Notsituationen" der TA Lärm aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht zu beurteilen.

Zudem werden weitergehende Hinweise gegeben, die jedoch nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen.

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 Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

⁵ SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Bebauungsplan "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße", Schöfferstadt Gernsheim, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, 64297 Darmstadt, Bericht Nr. 24-3173, Stand 21.02.2024

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 Hochwasserschutzanlagen 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 HQ100 zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite 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 HQ₁₀₀ 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 „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.07.2023, Bekanntmachung: 16.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 28.08.2023 – 22.09.2023,

Bekanntmachung: 16.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.08.2023, Frist: 22.09.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 09.12.2024 – 17.01.2025 (einschl.),

Bekanntmachung: 30.11.2024

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

Anschreiben: 05.12.2024, Frist: 17.01.2025

Feststellungsbeschluss: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

