

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sportanlagen und Kindertagesstätte Erfelden“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Riedstadt soll im Stadtteil Erfelden im Bereich der Großsporthalle nördlich der Kreisstraße K 165 gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2018 zwischen der Sporthalle im Westen und der geschlossenen Ortslage im Osten auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eine städtische Kindertagesstätte errichtet werden. Angesichts des gesetzlichen Betreuungsanspruches und des derzeitigen Bedarfs sowie der seitens der Stadt Riedstadt dementsprechend vorzuhaltenden Betreuungsplätze ist die Errichtung der Kindertagesstätte kurzfristig erforderlich. Darüber hinaus ist zunächst nördlich der Großsporthalle die Anlage eines Cricket-Feldes für die Nutzung durch die Sport- und Kulturgemeinde Erfelden e.V. vorgesehen. Perspektivisch soll das Cricket-Feld dann im Zuge der Anlage und Neuordnung weiterer Flächen für Sportanlagen in den Bereich westlich der Großsporthalle verlagert werden. Das Plangebiet war bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich war.

Die Stadt Riedstadt ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante Entwicklung von Flächen als Standort für die Anlage eines Sportfeldes und für die Errichtung einer Kindertagesstätte lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen etwa an die verkehrliche Erschließung sowie der mit entsprechenden Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich letztlich nicht umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass mit der Großsporthalle bereits eine Bebauung und Nutzung an dem in zentraler Lage im Stadtgebiet befindlichen Standort vorhanden ist, die nunmehr durch weitere sportliche und dem öffentlichen Interesse und Gemeinwohl dienenden Nutzungen ergänzt wird. Zudem sind im Stadtgebiet in ähnlicher Lagegunst keine Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standort in Betracht kommen. So wurden im Stadtteil Erfelden insgesamt drei mögliche Standorte für die Kindertagesstätte geprüft. Die Freifläche im Bereich der Hildegard-von-Bingen-Straße und der Goddelauer Straße steht derzeit privatrechtlich nicht zur Verfügung. Da der private Eigentümer kein Interesse daran hat, die Baugrundstücke zu verkaufen, hat die Stadt Riedstadt hier keinen Zugriff. Ein weiteres Grundstück im Bereich der Berliner Straße und der Thomas-Mann-Straße ist für eine mögliche bauliche Erweiterung für die Grundschule Erfelden reserviert und kommt damit ebenfalls nicht in Betracht. Eine weitere größere Freifläche innerhalb der Ortslage wurde in den letzten Jahren von privater Seite aus städtebaulich entwickelt und es konnten hier als Maßnahme zur Innenentwicklung zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Die vorliegende Planung soll zwar eigenständig ohne die künftige Entwicklung hieran anschließender größerer Wohnbauflächen umgesetzt werden, da in zentraler Lage im Stadtgebiet an bestehende Nutzungen angeknüpft und diese funktional ergänzt werden, gleichwohl kann die vorliegende Planung ohne weiteres in eine mögliche größere städtebauliche Entwicklung im Zuge der sog. Baulandoffensive integriert werden. Daher soll die angestrebte Entwicklung der Flächen abgesetzt von der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Angesichts der sportlichen Nutzungen ist auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Lage außerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhanges zu befürworten, obschon erste schalltechnische Untersuchungen bezogen auf die Vorkonzeptionen einer größeren Wohngebietsentwicklung gezeigt haben, dass auch ein räumlich vergleichsweise benachbartes Nebeneinander sportlicher Nutzungen und künftiger Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich verträglich in Einklang gebracht werden kann. Die grundsätzliche Eignung der überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes als Standort für entsprechende Gemeinbedarfsnutzungen wird im Übrigen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Riedstadt bestätigt und durch die Inhalte und Ergebnisse des aktuellen Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt unterstützt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich sowie eine Natura-2000-Verträglichkeitsprognose. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens. Hinweis auf hohes Ertragspotenzial und einen mittleren Funktionserfüllungsgrad. Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins. Geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Böden. Benennung möglicher Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung. Benennung eingriffsminimierender Maßnahmen und Festsetzungen.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren naturschutzfachliche Wertigkeit.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.
- Biologische Vielfalt: Plangebiet weist keine erhöhte Arten- und Biotopvielfalt auf. Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist nicht zu rechnen.
- Landschaft: Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild. Im Ergebnis ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete. Natura-2000-Prognose mit Kurzcharakterisierung des angrenzenden Vogelschutzgebiets, Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkfaktoren sowie Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Negative Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte oder eine Einschränkung von Naherholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Mögliches Vorkommen von Bodendenkmalen. Hinweis auf erforderliche Baubegleitung.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Aus der Planung resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch den Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst (Zuordnung einer Ökotoptomaßnahme). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen in der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim (14.08.2019): Hinweise auf ein laufendes vereinfachtes Umlegungsverfahren im Bereich der Kreisstraße sowie allgemeine Hinweise zu möglichen Bodenordnungsverfahren (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Beregnungs- und Bodenverband Erfelden (11.08.2019 sowie 02.01.2020 und 01.02.2020): Hinweise auf Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Blühflächen und auf die Auswirkungen auf die Tierwelt und Landwirtschaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (10.01.2020): Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Regionalbauernverband Starkenburg e.V. (22.08.2019): Bedenken hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange. Hinweis auf Flächenverlust von hochwertigen Böden und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Betroffenheit privater Belange der Landwirtschaft sowie Hinweis auf Pachtstrukturen und mögliche Planung im Kontext der „Hessischen Baulandoffensive“. Anregungen zur Prüfung von Alternativstandorten und Neuausweisung landwirtschaftlicher Flächen. Hinweise und Anregungen zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (08.08.2019 und 04.12.2020): Hinweise zur äußeren Erschließung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Ländlicher Raum (21.08.2019 sowie 10.01.2020 und 27.02.2020): Bedenken hinsichtlich öffentlicher Belange der Landwirtschaft. Hinweis auf die Beurteilung der Flächen und Böden durch die landwirtschaftliche Fachplanung. Hinweis auf geplante Siedlungsentwicklungen in der Umgebung, auf private Belange der Landwirtschaft und die Lage im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben sowie Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Belange (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweise und Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweise zu den Grenzabständen für Bepflanzungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau (22.08.2019 sowie 15.01.2020 und 06.03.2020): Hinweise zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen sowie zur Ausgestaltung des Knotenpunktes Rheinallee / Wilhelm-Leuschner-Straße bzw. der Kreisstraße K 156 für Radfahrer und Fußgänger (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweis auf Kompensationsflächen sowie Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweise zu den brandschutztechnischen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (22.08.2019 sowie 15.01.2020 und 26.02.2020): Hinweise zum möglichen Vorkommen und zur Betroffenheit von Bodendenkmalen (historische Straßenführung). Hinweis auf Vorgaben des Bodendenkmalschutzes und auf erforderliche Baubegleitung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen; den Anregungen wird entsprochen).
- Regierungspräsidium Darmstadt (16.08.2019 sowie 13.01.2020 und 02.03.2020): Hinweise auf raumordnerische Vorgaben und Festlegungen. Anregungen und Hinweise zur Prüfung der Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft und von Alternativstandorten. Hinweise zum angrenzenden Vogelschutzgebiet sowie zu möglichen weiteren Siedlungsentwicklungen in der Umgebung. Hinweis auf die Beurteilung der Flächen und Böden durch die landwirtschaftliche Fachplanung des Landes Hessen. Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde dahingehend entsprochen, dass zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ergänzende Ausführungen insbesondere zu Planungsalternativen und Innenentwicklungsmaßnahmen, zur Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft und zu den Umweltauswirkungen in die Planunterlagen aufgenommen sowie ein Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und

Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem ein eigenständiger Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wurden. Zudem wurden dem Bebauungsplan für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus einer städtischen Ökokontomaßnahme zugeordnet).

Hinweis auf Lage des Plangebietes im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins und Hinweis auf diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt). Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurden weitergehende Ausführungen zur geplanten Abwasserentsorgung in die Begründung aufgenommen). Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden. Hinweise zum Bodenschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweise zum Immissionsschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurden ergänzende Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in die Planunterlagen aufgenommen). Hinweise zum Bergrecht (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde ein entsprechender Hinweis auf die Überdeckung des Plangebietes von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen in die Begründung aufgenommen).

Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen in Bezug auf die Saatgans (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die zeitliche Begrenzung der Platznutzung wird privatrechtlich gesichert). Hinweise und Anregung zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.08.2019 und 05.12.2019): Lage in ehemaligem Bombenabwurfgebiet. Hinweise auf mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln und zu den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen im Zuge von bodeneingreifenden Maßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Entwurfsabklärung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 14.05.2020 gemäß § 51a Abs. 1 HGO vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss im Umlaufverfahren festgestellt und abschließend beschlossen.

Riedstadt, den 15.05.2020