

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinheim im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“**

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3,4 BauGB im Bauleitplanverfahren berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Reinheim beabsichtigt für die Stadtteile Georgenhausen und Zeilhard, zur Stärkung der Identität, des Zusammenhalts und der Kommunikation ihrer Bürger, ein Bürgerhaus zu errichten. Als Standort wurde ein im Süden des Stadtteils Zeilhard gelegenes Areal gewählt, welches sich entlang der „Dilshofer Straße“ und der Straße „Am Mühlbach“ erstreckt. Der Standort eignet sich für die Errichtung des Bürgerhauses gut, da die unmittelbare Umgebung bereits durch städtische und sportliche Nutzungen geprägt ist, die Grundschule nur unweit entfernt liegt und der Planstandort sich zudem nahe der Gemarkungsgrenze zu Georgenhausen befindet. Somit kommt die Planung den Einwohnern beider Stadtteile zugute. Die beiden Stadtteile sind ohnehin bereits sowohl politisch als auch geografisch „zusammengewachsen“.

Einerseits soll das neue Bürgerhaus alltäglich die Gruppen und Vereine vor Ort räumlich versorgen, andererseits soll das Bürgerhaus eine Versammlungsstätte darstellen, die örtliche und regionale Großveranstaltungen von über 200 Personen (bis max. 500 Personen) abbilden kann. Der Standort des bisherigen Bürgerhauses Georgenhausen soll stattdessen aufgegeben und anderweitig genutzt werden. Dies trifft ebenso für das „Alte Rathaus Zeilhard“ zu, welches bisher von örtlichen Vereinen und Gruppen genutzt wird. Ein Neubau auf den bestehenden Flächen ist aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht möglich.

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung veranstaltete die Stadt Reinheim Arbeitsgruppensitzungen, zu denen öffentlich eingeladen wurde. In diesen Sitzungen erläuterte die Stadt die Planungsabsicht und fragte den Bedarf der anwesenden Vereine und Anregungen der sonstigen Teilnehmer an einer Nutzung des geplanten Bürgerhauses ab. Auch wurden die öffentlichen Workshops dazu genutzt, ein Nutzungskonzept für das neue Bürgerhaus gemeinsam zu entwickeln und zeitliche und finanzielle Perspektiven zu besprechen. Die Bürger der Stadt Reinheims waren somit aufgefordert, sich aktiv an der planerischen Gestaltung des Bürgerhauses zu beteiligen. Die eingegangenen Planungswünsche zum Raumkonzept und zu sonstigen Anforderungen an das Bürgerhaus wurden anschließend von der Verwaltung der Stadt Reinheim zusammengetragen und dienten als Planungsgrundlage für einen Realisierungswettbewerb, an welchem über 20 Fachbüros teilnahmen. An die teilnehmenden Büros wurde als Hauptaufgabe herangetragen, eine baulich umsetzbare Lösung zur Errichtung des Bürgerhauses zu erarbeiten, die die räumlichen Anforderungen erfüllt und die topografische Lage in die bauliche Lösung einbezieht.

Nach den Vorstellungen der Stadt Reinheim und den sich an der bisherigen Planung beteiligten Personen und Personengruppen soll der geplante Neubau des Bürgerhauses Georgenhausen / Zeilhard einen großen Saal (ggf. trennbar in zwei Abschnitte), eine Bühne, zwei Vereinsräume, eine Küche mit Kühlung und Theke, WC-Anlagen einschließlich Behinderten WC, Foyer und die notwendigen Technik- und Verkehrsflächen beinhalten. Somit soll

ein multifunktional benutzbares Bürgerhaus entstehen, wo zukünftig kulturelle, sportliche und sonstige Veranstaltungen stattfinden können und ggf. auch eine parallele Nutzung des Gebäudes, aufgrund der Kapazität, möglich sein könnte.

Der bereits angesprochene Realisierungswettbewerb ist inzwischen abgeschlossen und ein Preisgericht hat den Siegerentwurf gekürt. Der Siegerentwurf wurde bei der Bebauungsplanerarbeitung als Grundlage angenommen, ein verbindlicher Vorhabenplan resultiert hieraus jedoch nicht.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem neu errichteten Feuerwehrgerätehaus (östlich des Plangebietes). Nördlich - und somit auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Mühlbach“ - befindet sich eine Kindertagesstätte (KITA) sowie eine Schulsportanlage, bestehend aus Sporthalle, Kleinspielfeld, Rollschuhbahn sowie einer Laufbahn mit Weitsprunggrube. Diese Nutzungen können allesamt dem Überbegriff der „Gemeinbedarfseinrichtungen“ zugeordnet werden. Die Gemeinbedarfseinrichtung „Bürgerhaus“ wird diesen Nutzungsmix nun erweitern.

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im sog. Außenbereich anzusprechen und somit von Bebauung freizuhalten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bürgerhauses zu schaffen, bedarf es der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“. Der Planbereich soll fortan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 20.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Realisierung des Vorhabens die vorliegende 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“ aufzustellen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim stellt den Planbereich gemäß seiner realen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dar.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch eine Ackerfläche geprägt. Die Ackerfläche wird durch einen artenarmen Grasweg in Nord-Süd-Richtung unterbrochen. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich Grünland mit einer Artenzusammensetzung, die auf eine normale Nutzungsintensität bei nährstoffreichen Bodenverhältnissen und einem ausgeglichenen Wasserhaushalt hindeutet

Um den nach dem Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu ermitteln wird, ergänzend zur Darstellung des funktionalen Ausgleichs in argumentativer Form im Umweltbericht, eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt. Das Bilanzdefizit beträgt 96.579 Wertpunkte. Der Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizites erfolgt über das Ökokonto der Stadt Reinheim und über externe Kompensationsmaßnahmen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet den Zustand der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild / Erholungsvorsorge, Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen diesen Potenzialen.

Im Geltungsbereich gibt es keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine naturschutzrechtlich geschützten Landschaftselemente. Kompensationsflächen oder Ökokontoflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Planungsgebiet besitzt überdurchschnittliche Wertigkeiten in Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften. Hervorzuheben sind die Bedeu-

tung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion, die Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes und seine potenzielle Bedeutung für Brutvögel des Offenlandes. Im Rahmen der Nutzung des Bürgerhauses kommt Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm eine besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird in einem gesonderten Gutachten vorgelegt. Zusammenfassend enthält die Artenschutzrechtliche Prüfung folgende Angaben: Zur Erstellung des Artenschutzgutachtens erfolgten keine faunistischen Erfassungen. Nach Abstimmung der InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde soll von der Möglichkeit eines Vorkommens der Feldlerche ausgegangen werden. Bei einer Kartierung von Brutvögeln des Offenlandes im Rahmen des Flurneuerungsverfahrens UF 1797 Reinheim B38/L3114 im Jahr 2013 (BfL2013) wurden südlich des Geltungsbereichs, im Abstand von ca. 200 m, zwei Brutpaare der Feldlerche nachgewiesen.

Es wird daher im Artenschutzgutachten, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde als worst case von einem möglichen Verlust von zwei Brutplätzen der Feldlerche ausgegangen. Nicht auszuschließen ist auch ein Brutplatzverlust bei den Arten Wachtel und Schafstelze innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans oder in dessen näherem Umfeld. Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Wachtel keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Da die Eingriffswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht abschließend beschrieben und bewertet werden können (der Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht und rechtfertigt somit noch keinen baulichen Eingriff), verweisen die getroffenen Aussagen/Vorgaben auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren. Dennoch wurde das vorgesehene Ausgleichskonzept bereits auf Flächennutzungsplanebene detailliert im Umweltbericht dargestellt und erläutert. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in textlichen Festsetzungen sowie Empfehlungen und Hinweisen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Eingang finden.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen, der Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizites über eine Nutzungsänderung im Bereich des Reinheimer Teiches Süd sowie einer fachgerechten Reaktion auf die Monitoringergebnisse zu den CEF-Flächen für Brutvögel des Offenlandes werden keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die sonstigen betrachteten Schutzgüter erwartet.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, davon keine Bürgerstellungnahme und zehn Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit teilweise abwägungsrelevanten Inhalten, Hinweisen und Anregungen:

- Das **Amt für Bodenmanagement Heppenheim** teilte mit, dass die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches dem Flurbereinigungsverfahren unterliegen. Hierdurch

kam es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke mit entsprechender Fortführungsbezeichnung. Im Flächennutzungsplanentwurf wurden die aktualisierten Grundstückszuschnitte mit Bezeichnung berücksichtigt.

- Aufgrund der Stellungnahme der **Darmstadt-Dieburg Nahversorgungsorganisation (DADINA)** wurde in die Begründung ein Hinweis zur nächstgelegenen Bushaltestelle aufgenommen.
- Die **e-netz Südhessen** gab den Hinweis ab, dass die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung des bestehenden Versorgungsnetzes realisiert werden kann. Dieser Hinweis wurde in die Begründung übernommen.
- Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie)** gab in seiner Stellungnahme Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler in Plangebiet. Dieser Anfangsverdacht bestätigte sich nach entsprechenden durchgeführten fachlichen Untersuchungen nicht. Hierauf wurde in der Begründung umfangreich eingegangen.
- Seitens des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** kam der Hinweis, dass das Vorhaben im vernässungsgefährdeten Bereich liegt. Eine entsprechende Kennzeichnung war dem Bebauungsplan bereits zu entnehmen und wurde im Planteil der FNP-Änderung ergänzt.
- Bereits in der Begründung des Vorentwurfs der Bauleitplanung wurde beschrieben, dass die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (bis dahin 5 m Breite) wohl erweitert werden muss. Dies wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von der **Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg und der Verkehrspolizei (Polizeipräsidium Darmstadt)** bestätigt. In der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes wurde die öffentliche Verkehrsfläche nun auf 7,00 m (gemischte Verkehrsfläche) festgesetzt. Eine Darstellung der untergeordneten Gemeindestraßen erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht. Jedoch wurde der Geltungsbereich im Straßenbereich in Richtung Osten verlängert, um einen durchgehend 7,00 m breiten Ausbau der Verkehrsfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Ansonsten wäre der Bebauungsplan nicht als vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Verkehrsfläche auf landwirtschaftlicher Nutzfläche) anzusehen.
- In der Begründung und im Umweltbericht wurde auf eine mögliche Erosionsgefährdung hingewiesen (Hinweis aus der Stellungnahme des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Fachbereich Ländlicher Raum**).

#### Förmliche Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB:

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein, davon eine Bürgerstellungnahme und elf seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit teilweise abwägungsrelevanten Inhalten, Hinweisen und Anregungen ein. Hieraus ergaben sich folgende Anpassungen / Ergänzungen in den Planunterlagen:

- **Der Landkreises Darmstadt-Dieburg** gab den Hinweis, dass die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung nicht mehr gültig ist. Die Begründung wurde redaktionell angepasst.
- **Das Regierungspräsidium Darmstadt** teilte im Zuge der Beteiligung mit, dass der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) im festgesetzten Überschwem-

mungsgebiet der Gersprenz liegt. Der Bereich wurde nachrichtlich i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB gekennzeichnet. Die Begründung wurde um diese Information ergänzt.

- **Die Stadtwerke Reinheim** informierten, dass durch den Planbereich noch eine Trinkwasserleitung verläuft. Der Umgang mit der Leitung (Verlegung oder dingliche Sicherung) ist auf Ebene der Erschließungsplanung zu klären. Die Begründung wurde redaktionell angepasst.

#### **4. Behandlung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Standort in Ortsrandlage und mit Anknüpfung an bereits bestehende Allgemeinbedarfsflächen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV, wurde vor dem Hintergrund der zu erwartenden Lärmemissionen gewählt. Gleichwertige alternative Lösungen drängten sich nicht auf.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 24.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinheim abschließend beschlossen.