

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan 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. Am 24.11.2020 erfolgte der Satzungsbeschluss.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war zur Realisierung des Vorhabens die 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“ notwendig. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim stellte den Planbereich gemäß seiner realen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 09.03.2021 von der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) genehmigt. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Eine Ausgleichsfläche wurde zeichnerisch und Ausgleichsmaßnahmen textlich verbindlich festgesetzt. Als Ausgleichsflächen wurden die Grundstücke mit amtlicher Katasterbezeichnung Gemarkung Reinheim, Flur 4 Nr. 31 und 32 festgesetzt. Die Flurstücke sollen in eine Beweidungskonzeption für das Gebiet „Reinheimer Teich Süd“ integriert werden. Die Konzeption geht auf einen Entwurf von Herrn Fritz Fornoff, Ueberau, zurück. Sowohl das großteilige Beweidungskonzept wie auch ein gesondertes Konzept zum Ausgleich des Bilanzdefizites des Bebauungsplanes werden Anlage zur Bauleitplanung. Auf den benannten Ausgleichsflächen ist eine Änderung der Nutzung von Wiese (veramtes Feuchtgrünland) in extensiv genutzte Weide vorgesehen. Die Beweidung soll die Rinderhaltung erfolgen. Auf eine Flächendüngung, den Einsatz von Pestiziden, Pflügeumbruch und Nachsaaten soll verzichtet werden.

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 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurden Hinweise und Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Stellungnahmen von Bürgern gingen keine ein. Durch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen / Ergänzungen am Bebauungsplan:

- 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 Bebauungsplanentwurf 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.
- Die Texthinweise „Verwenden von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz“ und „Bodenschutz“ wurden aufgrund von Hinweisen des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** 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** bestätigt. In der Entwurfsplanung wurde die öffentliche Verkehrsfläche nun auf 7,00 m (gemischte Verkehrsfläche) festgesetzt. Zudem wurde der Geltungsbereich im Straßenbereich in Richtung Osten verlängert, um einen durchgehend 7,00 m breiten Ausbau der Verkehrsfläche planungsrechtlich vorzubereiten.
- 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**).
- Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen /-maßnahmen wurden festgesetzt (Hinweise in Stellungnahmen hierzu **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Fachbereich Ländlicher Raum und Untere Naturschutzbehörde & Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Naturschutz und Landschaftspflege**.) Eine artenschutzrechtliche worst-case-Betrachtung ging als Festsetzungsgrundlage voraus.
- Auf Bitte des **Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** wurde der Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, dass sich das Plangebiet in einem sich im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebiet befindet. Zudem wurden immissionschutzrechtliche Bedenken vorgetragen, woraufhin ein Schallgutachten erbracht wurde und die Ergebnisse des Gutachtens bei der weiteren Entwurfserarbeitung Berücksichtigung fanden.

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

Im Zuge der Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen seitens der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Durch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentli-

cher Belange ergaben sich folgende Änderungen / Ergänzungen am Bebauungsplan:

- Durch die Behandlung der eingegangenen Stellungnahme **BUND** ergab sich, dass der Texthinweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bzgl. der fachlich korrekten Errichtung von Zisternen ergänzt wurde. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Errichtung von begrünten Dächern empfohlen wird.
- Auf Anregung der **HGON Arbeitskreis Dieburg / NABU Kreisverband Dieburg** wurde festgesetzt, dass die Bäume im Stellplatzbereich nicht nur standortgerecht, sondern auch standortheimisch sein müssen.
- **Der Landkreis Darmstadt-Dieburg** gab den Hinweis, dass die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung nicht mehr gültig ist. Der Textteil zum Bebauungsplan und die Begründung wurden redaktionell angepasst. Zudem wurde die artenschutzrechtliche Festsetzung (CEF-Maßnahme) nicht mehr planungsrechtlich festgesetzt, da sie vertraglich gesichert wird. Hierauf wurde im Textteil zum Bebauungsplan und in der Begründung eingegangen. Die Festsetzung zur externen Ausgleichsfläche wurde konkretisiert.
- **Das Regierungspräsidium Darmstadt** teilte im Zuge der Beteiligung mit, dass der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz liegt. Der Bereich wurde nachrichtlich i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB gekennzeichnet. Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wurden 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 Bebauungsplanbegründung 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 16. Flächennutzungsplanänderung wurde am 09.03.2021 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.