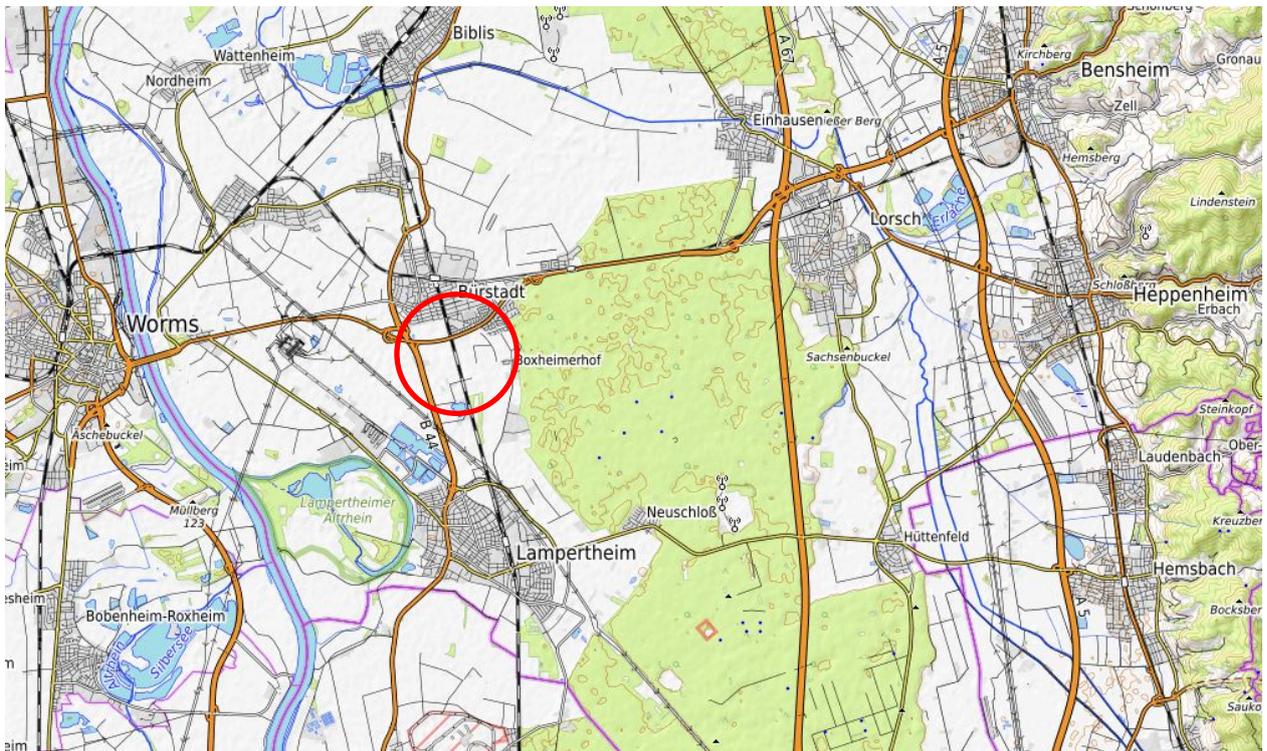




**Stadt Bürstadt**

## **Einfacher Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“**



Bildquelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM;  
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA); Internetaufruf am 22.07.2019

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Februar 2021

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 16.09.2020 den einfachen Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“, bestehend aus bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan zum Umweltbericht; Anlage 2: Entwicklungsplan zum Umweltbericht; Anlage 3: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hundespielwiese am südlichen Stadtrand Bürstadts.

Der einfache Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“ trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am    .   .2020 in Kraft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt: Flur 39, Flurstücke Nr. 114 (teilweise) und Nr. 115 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,08 ha.

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB.

## I. Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt, durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hundespielwiese zu schaffen. Die Einrichtung einer Hundewiese, die ebenso Treffpunkt wie „Tobewiese“ für Hunde sein soll, wird seit geraumer Zeit von den nicht vereinsmäßig organisierten Hundebesitzern in Bürstadt gewünscht und gefordert. Verschiedene Standorte wurden hierfür von der Verwaltung geprüft. Eine weitreichende Zustimmung gab es für die Verwendung des städtischen Flurstücks Fl. 39 Nr. 114. Die bislang als Mähwiese landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt und südlich der B 47 ist insgesamt 1 ha groß. Eine Teilfläche von 0,5 ha wäre für die Anlage der Hundewiese zu verwenden. Über die Lage und Abgrenzung der Teilfläche konnte in Gesprächen zwischen Hundebesitzern, betroffenem Landwirt und Verwaltung Einvernehmen erzielt werden. Die Hundewiese soll als eingezäunte Anlage konzipiert sein. Die derzeit bestehende Wiese bleibt erhalten, wird nur häufiger gemäht. Um den Hunden und Besitzern den nötigen Freiraum aber auch Schutz zu geben um die Hunde frei laufen zu lassen wird das gesamte Gelände mit einem Metallzaun eingezäunt. Die Wiesenfläche soll durch einen weiteren Zaun in zwei „Abteilungen“ getrennt werden, damit lebhaftere und friedlichere Hunde sich nicht in die Quere kommen. Die exakten Teilgrößen sind später im Rahmen der Objektplanung festzulegen, ebenso die genaue Ausgestaltung des Eingangsbereichs und Details zur Platzgestaltung und -ausstattung wie Abfallbehältnisse und Kotbeutelspender. Parkplätze sind direkt an der Hundewiese nicht vorgesehen. Die Besucher sollen die Parkplätze unter der B 47-Überführung oder im angrenzenden Siedlungsbereich nutzen und von dort zu Fuß bis zur Hundewiese gehen. Für große Teile der städtischen Wohngebietsflächen ist das Gelände im Übrigen auch aus dem Siedlungsbereich zu Fuß zu erreichen. Bei der geplanten Hundewiese handelt es sich um eine städtische Einrichtung, weshalb die Stadt Bürstadt für den Betrieb verantwortlich ist. Die Bewirtschaftung und Pflege (Mahd) erfolgt durch den seitherigen landwirtschaftlichen Bewirtschafter der Fläche oder durch die Stadt selbst.

Das Bauleitplanverfahren für den genannten Bebauungsplan wird als Regelverfahren durchgeführt, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt, in der die Hundewiese als nicht privilegierte Nutzung (gemäß § 35 BauGB) ohne einen Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage nicht zulassungsfähig ist.

## **II. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Im Laufe des Planungsvorganges für die Hundewiese in Bürstadt wurden immer wieder Standorte untersucht und auf ihre Eignung geprüft. Darunter waren unter anderem ein Bereich südlich der TSG Halle (Flur 22 Nr. 161/1 tlw. und Nr. 162/1 tlw.), eine Fläche direkt an der Gartenstraße (Flur 22, Nr. 157/6 tlw.), der Platz der deutschen Einheit (Wiese zwischen Erzberger- und Nibelungenstraße), eine kleine Fläche am Bahndamm (Im Röschen), die Naturoase Lachgärten (Glücksbaumallee) und das Biotop Flur 21. In allen Fällen hat man sich aus verschiedenen Gründen gegen eine Nutzung als Hundewiese entschieden. Grund waren zum einen zu hohe Kosten zur Herrichtung, Zuwegung bzw. Erwerb der Grundstücke, oder auch ein ungünstiger Zuschnitt, eine ungünstige Lage oder eine zu geringe Größe der jeweiligen Fläche sowie auch Bedenken hinsichtlich der von einem Hundeparkplatz ausgehenden Lärmemissionen. Zum anderen standen Probleme des Biotop- und Artenschutzes im Raum und auch die zu erwartenden Konflikte mit Anliegern.

Zur Standortsuche wurde vor Festlegung des aktuellen Standortes eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche ergab, dass dieser Standort der bestmögliche ist, welcher der Stadt zur Verfügung steht. Die Hundewiese löst einen Lärmimmissionskonflikt aus, der eine Lage unmittelbar an Wohnbauflächen ausschließt. Die Flächen nördlich der B 47, die aufgrund eines ausreichenden Abstands zur Wohnnutzung für die Hundewiese geeignet wären, liegen ebenfalls im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Zudem ist in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, dass die Hundewiese an der vorgesehenen Stelle für die überwiegenden Wohnquartiere der Stadt fußläufig zu erreichen ist, was bei einer Lage nördlich der Gewerbeflächen nicht der Fall wäre. Die vorliegende Fläche wird also insbesondere wegen ihrer Nähe zur Siedlungsfläche und der guten Erreichbarkeit sowie wegen der Abschirmung der Lärmemissionen durch die in „Dammallee“ verlaufende B 47 sowie die Bahnanlage als am besten geeignet bewertet und weiterverfolgt. An der Hundewiese direkt sind keine Parkplätze erforderlich und die Auswirkungen auf die Landwirtschaft halten sich sehr in Grenzen. Durch die Lage der Fläche im Außenbereich südlich der B 47 werden keine Anwohner gestört.

Auf die weitergehenden Erläuterungen der Begründung zum Bebauungsplan im Teil „Umweltbericht“ zur Prüfung alternativer Planungsoptionen wird im Übrigen verwiesen.

## **III. Planungsvorgaben**

### **III.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Ebenso liegt das Plangebiet im Vorranggebiet regionaler Grünzug, im Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz, sowie im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Durch die Lage im Vorranggebiet Regionaler Grünzug wurde während des Verfahrens die Frage nach dem Bedarf einer Kompensation des regionalen Grünzuges gestellt. Zwischenzeitlich wurde seitens des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt, dass nach Prüfung des Sachverhalts keine Kompensation zu leisten ist. Dies ist aus städtischer Sicht auch nachvollziehbar, da die Festsetzung einer Grünfläche ohne nennenswerte bauliche Anlagen erfolgt und diese Grünfläche somit den Verbund des regionalen Grünzuges nicht unterbricht.

### **III.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Bislang wurde die Fläche als intensives Frischgrünland bewirtschaftet. Durch die Einfriedung der vorgesehenen Hundewiese ist die landwirtschaftliche Fläche nicht mehr als solche nutzbar. Im Zuge der Bauleitplanung soll die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche extensiviert werden. Damit entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind, soll der Flächennutzungsplan soweit geändert werden, dass der Planbereich vollständig als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Stromtrasse, deren Sicherheitsabstände bei der Bepflanzung und Bebauung des Gebietes beachtet werden müssen.

### **III.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)**

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt.

### **III.4 NATURA 2000-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden.

Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen bislang nicht vor. Zur Klärung entsprechender Fragestellungen, insbesondere in Bezug auf die Neuerrichtung baulicher Anlagen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Die seitens des Gutachters ermittelten bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Texthinweise übernommen.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Übrigen auch über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans hinaus eingriffsbezogen bei baulichen Veränderungen und Veränderungen im Bereich von Gehölzbeständen zu berücksichtigen. Daher wird die Stadt die Maßnahmenrealisierung durch eine ökologische Baubegleitung betreuen lassen. Auf die entsprechenden Verbotstatbestände und Bestimmungen nach dem BNatSchG wird im Übrigen hingewiesen.

### **III.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete**

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets und im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wird hingewiesen.

### **III.6 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Bürstädter Wald“. Die geplante Nutzung ist dort unter Beachtung der Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.02.1984 (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 19.03.1984, Nr. 12, Seiten 606 - 611) möglich. Insbesondere die in § 3 Nr. 1 genannten Verbote für die Zone III A sind einzuhalten. Die geplante Nutzung steht den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung jedoch nicht entgegen.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

### **III.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene die Errichtung einer Hundespielwiese stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

## **IV. Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Begründung ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Planung wurde um Übermittlung entsprechender Informationen und Anforderungen gebeten. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anforderungen an Inhalt und Umfang der Darstellung der Umweltbelange wurden sodann im weiteren Verfahren bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Es wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden.

Die Einrichtung einer Hundewiese, die ebenso Treffpunkt wie „Tobewiese“ für Hunde sein soll, wird seit geraumer Zeit von den nicht vereinsmäßig organisierten Hundebesitzern in Bürstadt gewünscht und auch gefordert. Diese soll nun in einer ca. 0,5 ha großen Teilfläche einer bisher landwirtschaftlich genutzten Mähwiese südlich der B 47, aber mit fußläufiger Siedlungsanbindung, realisiert werden.

Die Hundewiese ist als eingezäunte Anlage konzipiert. Die bestehende Wiese darin bleibt erhalten, wird also nicht umgebrochen sondern nur häufiger gemäht. Eine umlaufende Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen ist vorgesehen. Im Rahmen des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden angrenzende Wiesenflächen durch Nutzungsextensivierung aufgewertet.

Artenschutzrechtlich ist die Einrichtung der Hundewiese unbedenklich, Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (langfristig vorbereiteten) Standortwahl und den vorgesehenen Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen. Durch die Vorprägung mit Verkehrsachsen (Bundesstraße im Norden, Bahnanlagen im Westen) treffen die Veränderungen keinen außergewöhnlich sensiblen Landschaftsraum.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in erster Linie auf das Schutzgut Biotope aus. Die Nutzungsintensivierung bewirkt hier voraussichtlich eine deutliche Artenreduktion. Auswirkungen auf die Schutzgüter, Klima, Boden und Wasser sind hingegen eher vernachlässigbar. Durch die Extensivierung der benachbarten Wiesenfläche wird eine wirksame Kompensation erreicht.

## V. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 07.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hundewiese Bürstadt Süd“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 12.06.2019.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am 05.10.2019.

Der einfache Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 aufgestellt. Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 14.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Rathaus der Stadt Bürstadt erörtern.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2019 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 15.11.2019 gegeben. Zudem sollten sich die beteiligten Behörden zu Inhalt und Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltbelange im Umweltbericht äußern.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren und eventuelle Veränderungen des Planinhalts oder der sonstigen Verfahrensunterlagen vorgelegt.

Alle im Rahmen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden sodann der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren und eventuelle Veränderungen des Planinhalts oder der sonstigen Verfahrensunterlagen vorgelegt. Die sich daraus ergebende Planung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bürstadt am 28.01.2020 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anschließend in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung ebenfalls am 27.06.2020 aufmerksam gemacht wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit entsprechendem Schreiben über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.08.2020 gegeben.

Im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerseite ein.

Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen nur wenige Stellungnahmen vor, in denen die Planung überwiegend bestätigt wird. Anregungen wurden in dieser zweiten Beteiligungsrunde der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur noch zum Umfang der Darstellung der erfolgten Alternativenprüfung anderer Standorte sowie hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange vorgebracht, die aber gegenüber den Einwänden in der frühzeitigen Beteiligung keine neuen Erkenntnisse brachten.

Der einfache Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“ konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am

16.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hundewiese Bürstadt Süd“ wurde auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Verfügung vom 10.02.2020 (Aktenzeichen: RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.05/33-2019) am 20.02.2020 öffentlich bekannt gemacht und hierdurch wirksam.

Der einfache Bebauungsplan „Hundewiese Bürstadt Süd“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan zum Umweltbericht; Anlage 2: Entwicklungsplan zum Umweltbericht; Anlage 3: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht), trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.02.2020 in Kraft.