STADT PFUNGSTADT

Bebauungsplan - 1. ÄNDERUNG „Zwischen Westumgehung und B 426“

Begründung
Entwurf
April 2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner
Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN 5

1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG 7
1.1 Anlass und Planungserfordernis 7
1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Planung 9
1.3 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 12
1.3 Bestehende Nutzungen 14

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 16
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 16
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 17
2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Ursprungs-Bebauungsplan 17
2.4 Natura 2000 - Gebiete 19
2.5 Planungsalternativen 20

3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 21
3.1 Verfahrensdurchführung 24
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 26

4 MAßGEBLICHE UMWELTBELANGE 26
4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 26
4.2 Belange des Artenschutzes 27
4.3 Wasserschutzgebiete 30
4.4 Grundwassermessstellen 32
4.5 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben 33
4.5.1 Baugrund und hydrogeologische Verhältnisse, planerische Berücksichtigung 35
4.5.2 Altlasten und Kampfmittel 38
4.5.3 Hochspannungs-Freileitungen und Bahnstromleitung 41

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER SONSTIGEN PLANINHALTE 46
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 47
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 47
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 49
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 51
5.1.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 54
5.1.5 Stellplätze und Garagen 54
5.1.6 Nebenanlagen 56
5.1.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 57
5.1.8 Führung von Versorgungsleitungen 57
5.1.9 Öffentliche Grünflächen 57
5.1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 58
5.1.10 Höhenlage 62

© 2026 IP-Konzept

5.2 Örtliche Bauvorschriften 62
5.3 Hinweise und Kennzeichnungen 63
6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 64
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 64
6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 64
6.3 Flächenbilanz 65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Planteil zum Ursprungs-Bebauungsplan mit Eintragung der Bereiche der hier gegenständlichen Änderung 10
Abbildung 3: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des Geltungsbereichs der Bauleitplanung 12
Abbildung 4: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der geplanten Grenzregelung 13
Abbildung 5: Bestandsaufnahme 15
Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 16
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Planteil zum Ursprungs-Bebauungsplan 18
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer 31
Abbildung 9: Lage der Grundwassermessstellen 32
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ 34
Abbildung 11: Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen 39
Abbildung 12: Freigabekarte 40
Abbildung 13: Planausschnitt mit Eintragung der Leitungsverlauf der Hochspannungs-Freileitungen 42
Abbildung 14: Ausschnitt Planteil Bebauungsplan, Visualisierung Überdachung Drive-In 52
Abbildung 15: Ausschnitt aus den Planteilen des Ursprungsplans und der 1. Änderung 55

© 2026 IP-Konzept

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright

HINWEIS:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke

(Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung

(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. 2021 S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28.November.2016 (GVBl. S. 211)

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Westumgehung und B 426“ sollten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Unternehmens im südlichen Teil sowie eines Schnellladeparks für eMobilität im Norden des Geltungsbereichs geschaffen werden. An verkehrsgünstiger Stelle zwischen der Westumgehung und der B 426 ist der Standort eindeutig autokundenorientiert und somit erreichbar, ohne die Siedlungslage der Kernstadt wesentlich durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Jedoch ist durch die periphere Lage am westlichen Stadtrand eine fußläufige Erreichbarkeit über die Retfordstraße und die Eschollbrücker Straße bzw. den Fuß-/ Radweg der Ringstraße ebenfalls sehr gut möglich ist.

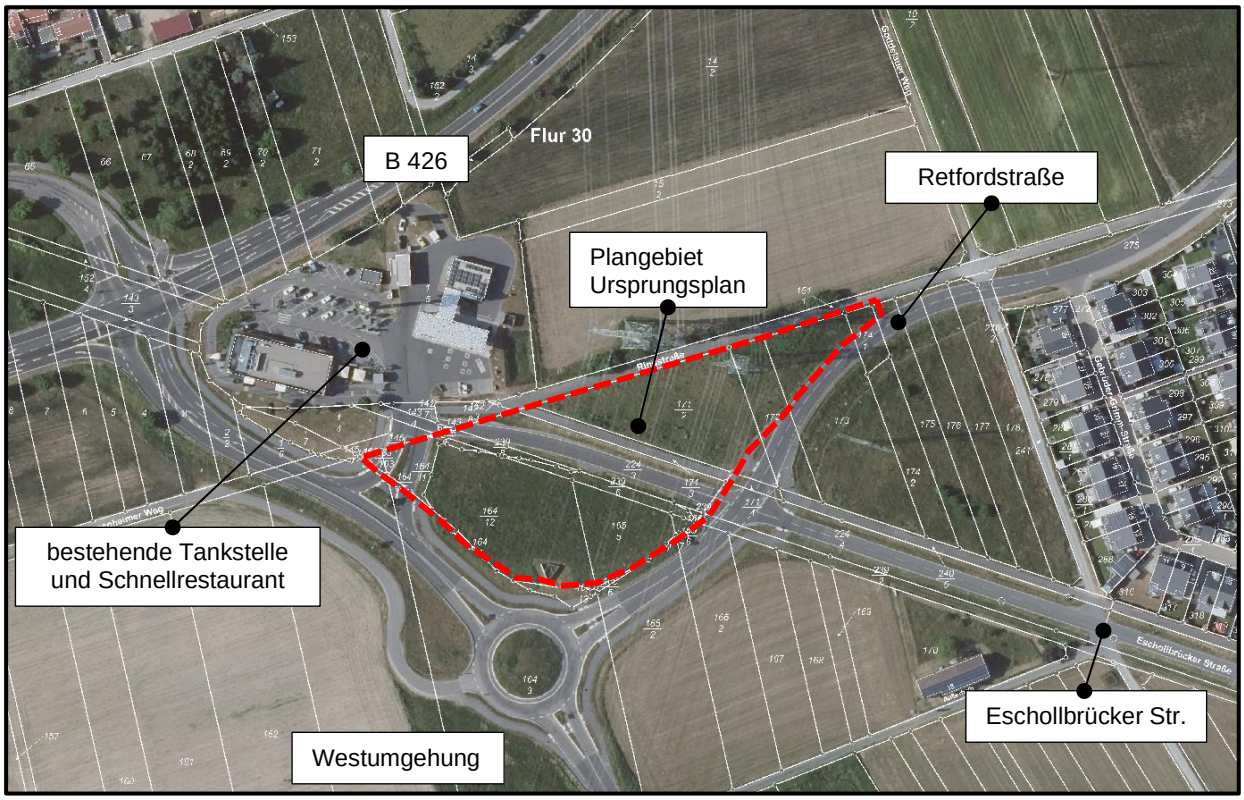


Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, http://geoportal.hessen.de, Internet-Abruf am 13.01.2025

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ ist nunmehr die konkret beabsichtigte Verwirklichung eines Neubaus für ein Restaurant der Systemgastronomie innerhalb der Grundstücke südlich der Eschollbrücker Straße. Damit einhergehend ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsplans erforderlich geworden, zu den geänderten Planinhalten im Einzelnen wird auf das nachstehende Kapitel 1.2 verwiesen.

Für das Vorhaben zum Neubau einer Systemgastronomie wurde im März 2026 ein Bauantrag bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg eingereicht.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die aktuellen Nutzungsanforderungen sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das geplante Vorhaben kann auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig umgesetzt werden, da insbesondere die Anordnung der erforderlichen Stellplätze sowie die funktionale Ausgestaltung der Freiflächen teilweise von den bestehenden Festsetzungen abweichen. Dies betrifft insbesondere Flächen südlich der Eschollbrücker Straße, die bislang als straßenbegleitende Grünstrukturen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind (Straßenbegleitgrün).

In der Historie des Plangebiets wurde mit ersten konzeptionellen Überlegungen in den Jahren 2020 / 2021 die Entwicklung eines neuen Standortes der Systemgastronomie vordergründig zur Markteintritt für eine bisher in Deutschland noch nicht etablierte Marke einer amerikanischen fast-food-Kette vorbereitet. Das bauliche und gastronomische Konzept, welches in der Folge die städtebauliche Grundlage für die Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans bildete, stand zudem auch noch unter dem Einfluss der Ereignisse aufgrund der Corona-Pandemie und der Absicht, einen nahezu vollständig auf Autokunden orientierten Gaststättenbetrieb ohne Bereitstellung von Sitzmöglichkeiten entwickeln zu wollen. Konzeptioneller Schwerpunkt sollte hierbei das „take-away“-Geschäft werden durch Selbstabholer oder einen Bringservice. Gasträume zum Verzehr vor Ort waren hingegen nur in geringer Anzahl geplant, demgemäß war auch das Erfordernis von Stellplatzflächen in der Planung und bei den Flächenbedarfen im Rahmen des Grunderwerbs nur untergeordnet von Bedeutung.

In der weiteren Entwicklung, nach erfolgtem Ankauf entsprechender Grundstücksflächen durch den heutigen Eigentümer und Bauherren der Systemgastronomie im Jahr 2023, wurde der Markteintritt der begehrten fast-food-Marke in Deutschland durch den amerikanischen Mutterkonzern aufgrund von internen Entscheidungen des Managements Mitte 2025 bis auf Weiteres gestoppt. In der Folge musste somit das bisherige Nutzungskonzept vom Betreiber des Standorts grundhaft umgearbeitet werden und es wurde eine Abkehr vom rein autokundenorientierten Gastronomiebetrieb vollzogen durch Planung moderner Gasträume mit Sitzplätzen, die den Gast zum Verweilen und Erleben einladen sollen. Damit einhergehend war in der Planung ein deutlich höherer Stellplatzbedarf zu erfüllen, der in der weiteren Folge den Zuerwerb weiterer Grundstücksflächen notwendig machte.

Im Zuge der konkreten Projektentwicklung hat sich alsdann gezeigt, dass eine Anpassung der Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans erforderlich ist, um die betriebsbedingten Anforderungen an Erschließung, Stellplatzorganisation und funktionale Abläufe auch sachgerecht abbilden zu können. Die geplanten Änderungen führen dabei nicht zu einer grundsätzlichen Infragestellung der städtebaulichen Zielsetzung, sondern zu einer funktionsgerechten Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen.

© 2026 IP-Konzept

Das Planungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich somit aus der Notwendigkeit, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die herrschenden Marktbedingungen angepasste, zeitgemäße und standortgerechte Nutzung zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Ohne die Anpassung des Bebauungsplans wäre das Vorhaben entweder nicht genehmigungsfähig oder nur unter Inanspruchnahme mehrerer Befreiungen realisierbar, was dem Gebot einer konsistenten und rechtssicheren Bauleitplanung widersprechen würde.

Die Planung ist zudem dem Grundsatz der Innenentwicklung verpflichtet. Es handelt sich um die Nutzung und funktionale Weiterentwicklung einer bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Durch die Aktivierung und Anpassung bestehender Flächen wird ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel geleistet.

Mit den zur Planverwirklichung erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nur unwesentlich berührt. Im Wesentlichen erfolgt die Neuordnung von Freiflächen und projektbezogen die Anpassung einzelner Festsetzungen an die konkrete Nutzungsabsicht. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten, da die Flächen bereits vorgeprägt sind und die Funktionen der vorhandenen Grünstrukturen überwiegend gestalterischer und straßenbegleitender Natur sind. Wesentliche ökologische Funktionen bleiben im Grundsatz erhalten bzw. werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Insgesamt ist die Bebauungsplanänderung erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung effizient zu nutzen.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Planung

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ ist die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an konkret vorgesehene Nutzungsanforderungen für einen Betrieb der Systemgastronomie sowie die hierdurch ausgelöste funktionale Neuordnung der Grundstücks- und Freiflächen. Die im Ursprungsplan noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einem städtebaulichen und Nutzungskonzept, welches aufgrund planbedingter äußerer Rahmenbedingungen zu ändern war.

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung hat sich alsdann gezeigt, dass die bestehenden Festsetzungen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung den funktionalen Anforderungen des geplanten Betriebs nicht vollständig gerecht werden. Insbesondere die Organisation der erforderlichen Stellplätze, der Fahrbeziehungen (einschließlich Drive-In-Verkehr) sowie der betrieblichen Er-

© 2026 IP-Konzept

schließung erfordert eine teilweise Inanspruchnahme von Flächen, die bislang nicht im Eigentum des Betreibers und Bauherren und damit auch nicht als Gewerbegebiet festgesetzt waren. Anstelle der Bauflächendarstellung erfolgte die Festsetzung im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche innerhalb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegleitgrün).

Die derzeitige planungsrechtliche Situation führt dazu, dass wesentliche Teile des Vorhabens nur unter Inanspruchnahme von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB realisierbar wären und im Übrigen eine als öffentliche Gemeindestraße gewidmeter Grundstücksteil für eine bauliche Nutzung beansprucht werden soll. Dies betrifft insbesondere die Lage und Anordnung der Stellplatzflächen im Norden, die funktionale Nutzung bislang festgesetzter öffentlicher Grünflächen innerhalb einer öffentlichen Straß0enverkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) sowie die damit verbundene Anpassung der Freiflächengestaltung.

Eine solche Kumulation von Befreiungen würde die Systematik der planerischen Festsetzungen unterlaufen und ist vor dem Hintergrund einer rechtssicheren und konsistenten Bauleitplanung nicht sachgerecht. Vielmehr ist es städtebaulich geboten, die planungsrechtlichen Grundlagen durch eine gezielte Änderung des Bebauungsplans an die tatsächlichen Nutzungsanforderungen anzupassen. Im Wesentlichen erfolgten folgende Anpassungen in untenstehender Abb. rot strichliert gekennzeichnet):

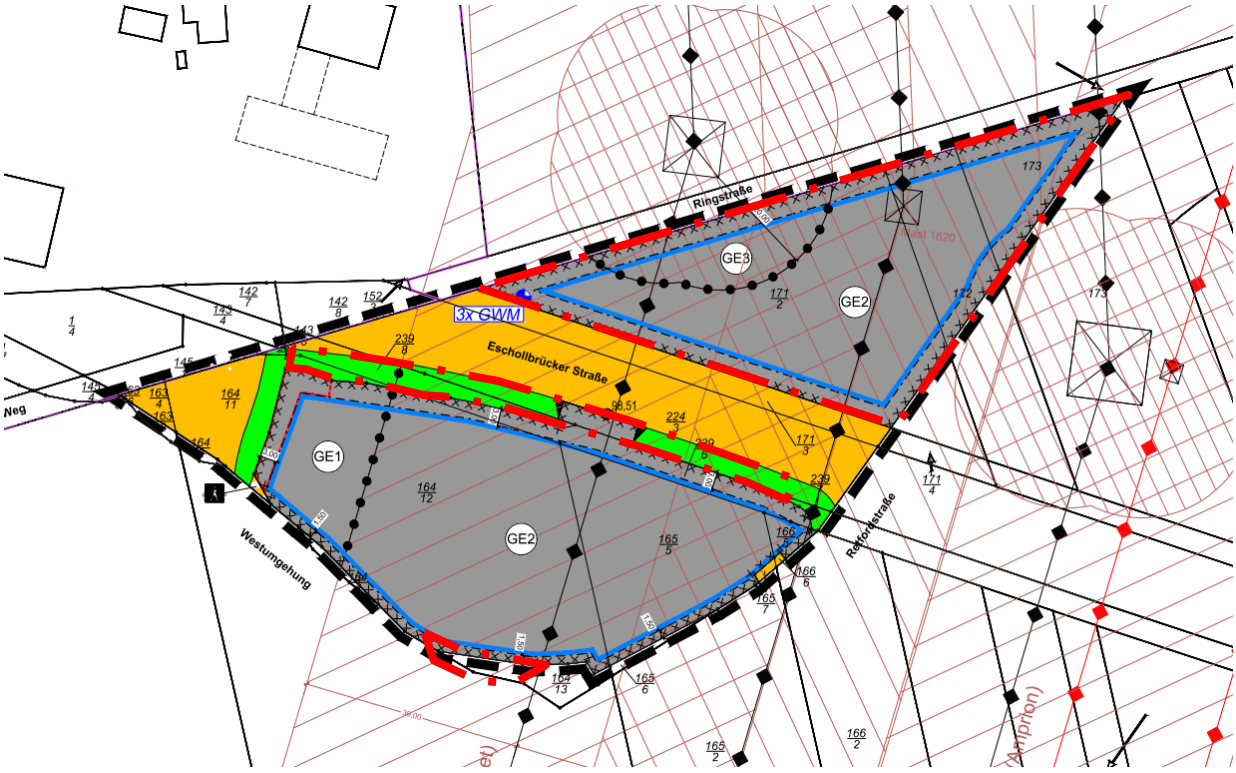


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Planteil zum Ursprungs-Bebauungsplan mit Eintragung der Bereiche der hier gegenständlichen Änderung

Quelle: Stadt Pfungstadt (2025)

- Ausgrenzung des Teilbereichs nördlich der Eschollbrücker Straße aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung; das dort geplante Vorhaben ist von der gegenständlichen Änderung nicht betroffen;
- Erweiterung der Fläche für „Gewerbegebiet“ (GE) noch Norden zu Lasten der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen;
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) an den geänderten Flächenzuschnitt des Gewerbegebiets;
- Räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs um 14 m² im Süden zu Lasten einer Grünfläche.

Die geplanten Änderungen betreffen im Wesentlichen die funktionale Neuordnung der bislang festgesetzten Grünflächen im Übergang zu den Verkehrsflächen. Diese Flächen werden künftig teilweise für Stellplätze und verkehrliche Erschließungsfunktionen herangezogen. Damit geht eine Verschiebung der Flächennutzung von überwiegend gestalterisch geprägten und hinsichtlich der Artenvielfalt wenig bedeutsamen Grünstrukturen hin zu stärker verkehrlich genutzten Flächen einher.

Diese Anpassung ist vor dem Hintergrund der konkreten Standortanforderungen sowie der bereits vorhandenen verkehrlichen Prägung des Umfelds städtebaulich vertretbar. Die betroffenen Grünflächen weisen überwiegend eine untergeordnete ökologische Funktion auf und sind in erster Linie als Straßenbegleitgrün konzipiert. Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Struktur oder der Gebietscharakteristik ist mit der Planung nicht verbunden.

Gleichzeitig wird angestrebt, die verbleibenden Freiflächen weiterhin in angemessener Weise zu gestalten und ihre Funktionen – insbesondere im Hinblick auf die Gliederung des Straßenraums und die Versickerung von Niederschlagswasser – zu erhalten. Die Planung stellt somit keine vollständige Aufgabe der bisherigen Grünstruktur dar, sondern eine an die veränderten Nutzungsanforderungen angepasste Weiterentwicklung.

Die Änderung des Bebauungsplans dient damit der Herstellung eines widerspruchsfreien planungsrechtlichen Rahmens, der die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht und gleichzeitig die städtebaulichen Grundzüge des Gebiets wahrt. Durch die Anpassung der Festsetzungen wird eine klare und rechtssichere Grundlage geschaffen, die gegenüber einer Vielzahl von Einzelfallbefreiungen vorzugswürdig ist.

Darüber hinaus trägt die Planung zur Stärkung und Weiterentwicklung eines bereits gewerblich geprägten Standorts bei. Die Ansiedlung eines Betriebs der Systemgastronomie ergänzt die bestehenden Nutzungen im Bereich Handel und Dienstleistungen und unterstützt die funktionale Profilierung des Gebiets. Insgesamt verfolgt die Planung das städtebauliche Ziel, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen anzupassen, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine nachhaltige sowie standortgerechte Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung sicherzustellen.

© 2026 IP-Konzept

In diesem Sinne wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungszusammenhangs der Stadt Pfungstadt und ist durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Ziel der Planung ist die Anpassung und Weiterentwicklung bereits genutzter Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und funktionale Neuordnung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

1.3 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von rd. 5.359 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt. Im Einzelnen sind durch den Geltungsbereich der Bauleitplanung die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 3, Nr. 163/4, 164/11, 164/12, 165/5, 165/7, 166/5, 171/3, 224/3, 239/4, 239/6, 239/7, 239/8 sowie Nr. 164/3 und 164/13 jeweils teilweise erfasst.

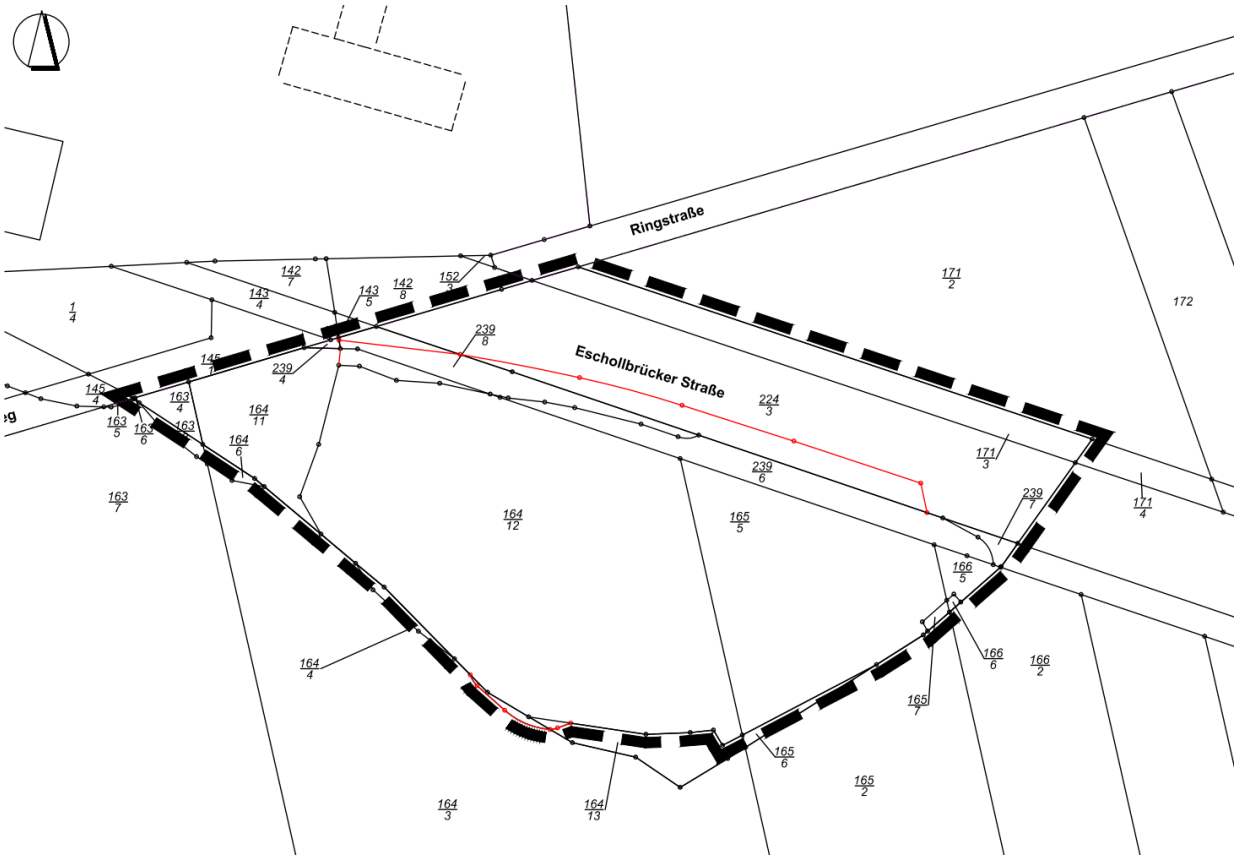


Abbildung 3: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des Geltungsbereichs der Bauleitplanung (schwarz-strichlierte Umgrenzung, unmaßstäblich)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2026)

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Pfungstadt, zwischen der Kernstadt im Osten und Nordosten und dem Ortsteil Eschollbrücken im Westen. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, im Nordwesten liegt die Kreuzung der B 426 mit der Westumgehung (nach Südosten) bzw. der Eschollbrücker Straße (nach Nordwesten); im Süden grenzt der Kreisverkehrsplatz der Westumgehung an, von dem nach Norden die Retfordstraße als Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbe-/ Mischgebietes „Pfungstadt Nordwest“ abzweigt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Trasse der Eschollbrücker Straße, direkt im Westen die Straßenanbindung von der Westumgehung zur Tankstelle und zum bestehenden Schnellimbissrestaurant.

Mit Planverwirklichung ist auch eine Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vorgesehen. Die zusätzlich erworbenen Grundstücksflächen sind in der nachfolgenden Abbildung mit roten Grenzlinien (geplante Flurstücksgrenzen) dargestellt und farblich hinterlegt.

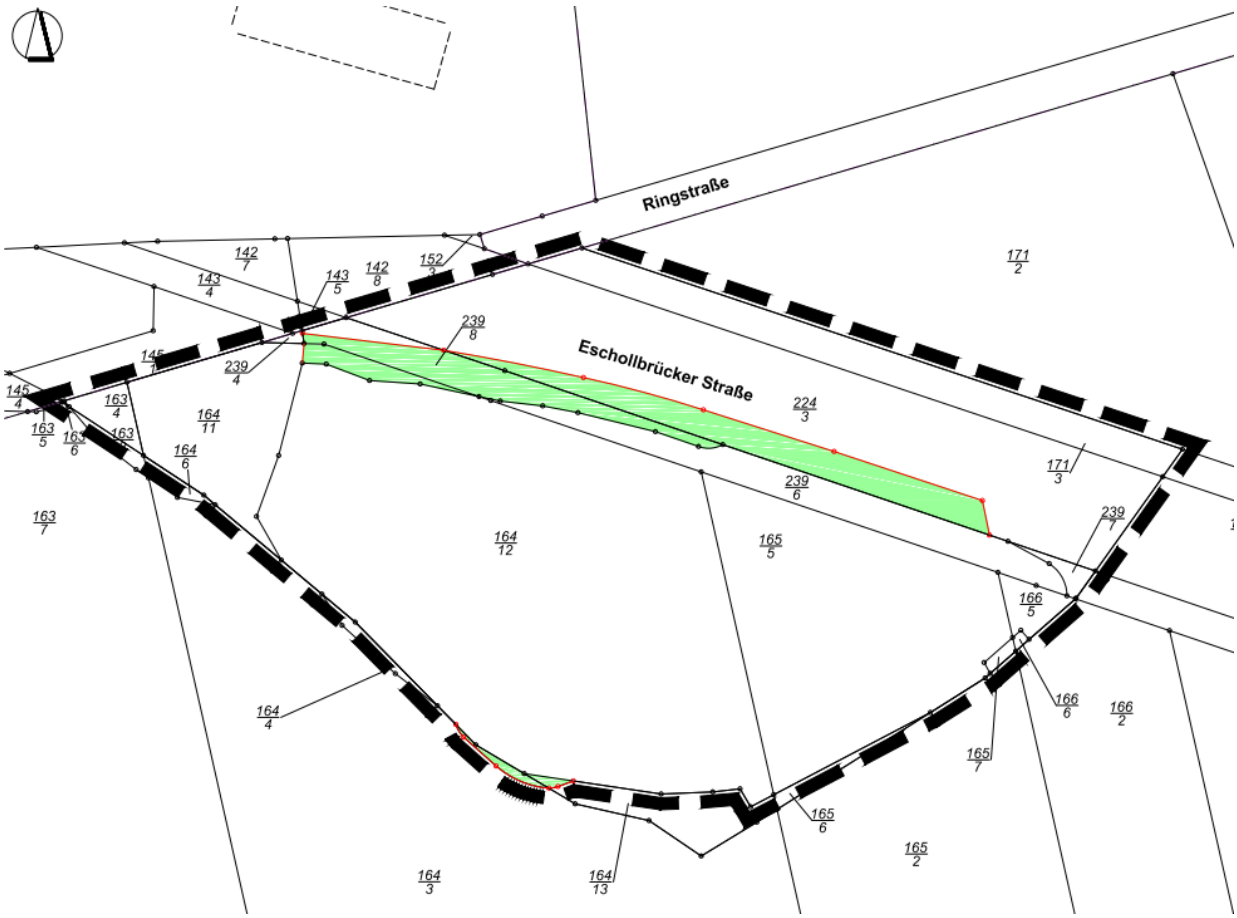


Abbildung 4: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der geplanten Grenzregelung (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2026)

1.4 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist durch den Neubau der Westumgehung und die vorhandenen Verkehrswege bereits deutlich vorgeprägt. Bauliche Anlagen befinden sich keine auf der Fläche. Der Großteil des Planbereichs stellt sich als baum- und strauchlose ruderale Wiese dar, Ausnahme bildet ein abgängiger Strauch im Nordwesten des südlichen Planbereichs.



Blick nach Nordwest, vom Kreisverkehr in Richtung aus zur Westumgehung / Zufahrt Tankstelle



Blick nach Südwest, von Retfordstraße aus in Richtung des Kreisverkehrs, rechts Eschollbrücker Straße



Blick nach Nordwest, von Westumgehung aus in Richtung Zufahrt Tankstelle



Blick nach Osten, von Zufahrt Tankstelle aus in Richtung Eschollbrücker Straße



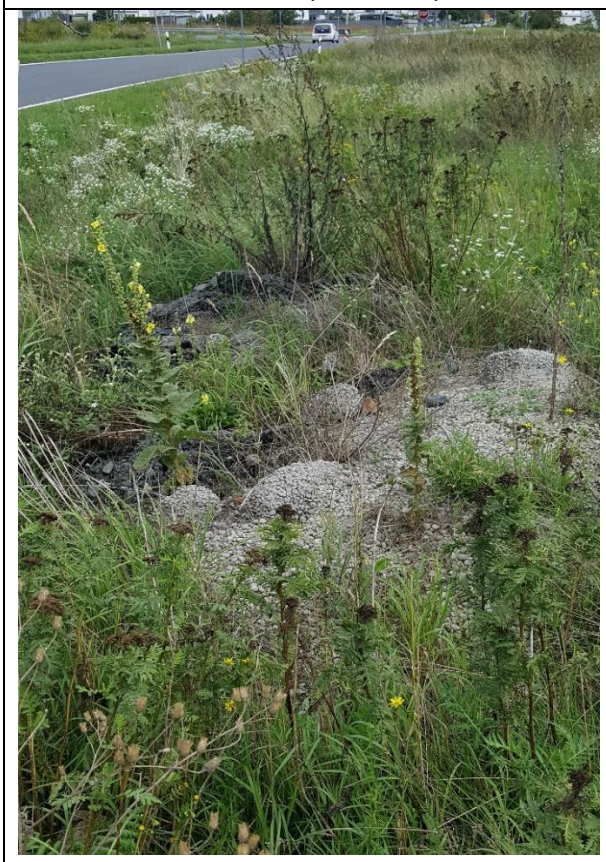
Panoramaaufnahme von Retfordstraße aus nach Nordwesten in Richtuing Tankstelle



Blick auf die nördliche Teilfläche, nach Nordost, von der Eschollbrücker Straße aus (22.03.2024)



Blick auf die nördliche Teilfläche, nach Westen, von der Retfordstraße aus (22.03.2024)



Bauschuttreste auf dem südlichen Teilbereich



Abgängiger Strauch im südlichen Teilbereich

Abbildung 5: Bestandsaufnahme

Quelle: eigene Aufnahmen (27.08.2023 und 22.03.2024)

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.
Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

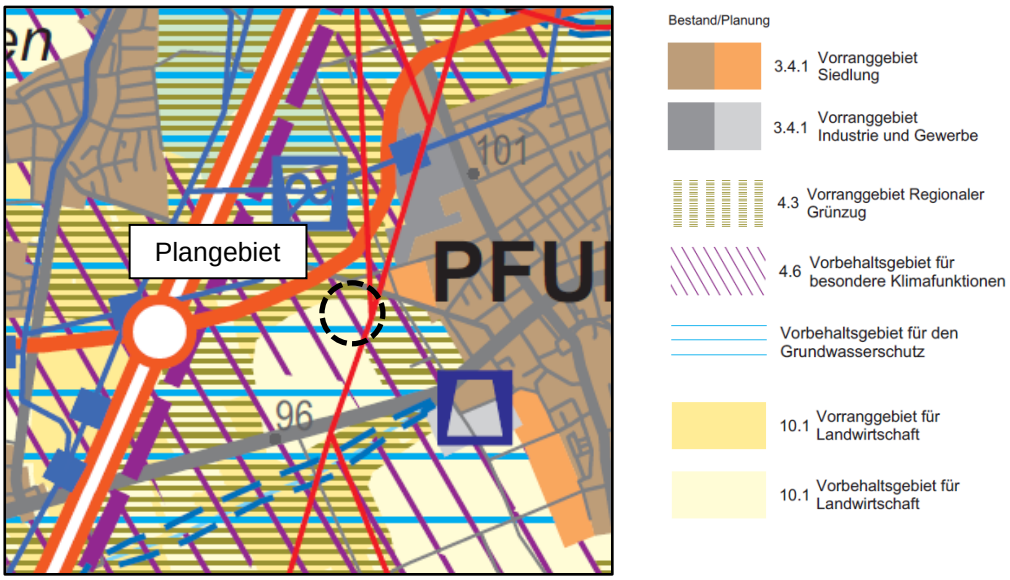


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“. Der RPS/RegFNP 2010 sieht für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vor, welche überlagert wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung

Z10.1-10 hat in „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Ansprüchen der Bodennutzung. Ob dahingehend tatsächlich ein Zielverstoß bei der geplanten bauleitplanerischen Festsetzung von Gewerbeflächen innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung am Ursprungsbebauungsplan mitteilte, kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Mit der parallel zum Ursprungs-Bebauungsplan durchgeführten teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans wurde für das Plangebiet die Darstellung als gewerbliche Baufläche bestimmt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung entspricht somit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot wird gefolgt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Ursprungs-Bebauungsplan

Der gegenständliche Geltungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“. Dieser verfolgt in seiner ursprünglichen Fassung bereits das Ziel, die städtebauliche Entwicklung eines verkehrlich gut angebundenen, gewerblich geprägten Bereichs innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Pfungstadt zu ordnen und zu strukturieren. Die Planung dient der Bündelung von Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Handel und Dienstleistungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen an einem Standort mit hoher verkehrlicher Erreichbarkeit.

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts besteht in der klaren Gliederung des Gebiets durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie einer leistungsfähigen Erschließungsstruktur. Diese ist auf die Anforderungen gewerblicher und publikumsorientierter Nutzungen ausgerichtet und gewährleistet eine funktionale Abwicklung des ruhenden und des fließenden Verkehrs.

Darüber hinaus sieht der Ursprungsbebauungsplan eine funktionale Einbindung der Bauflächen in den Straßenraum durch straßenbegleitende Grünstrukturen vor. Diese erfüllen in erster Linie die Funktion von geeigneten Flächen für die Niederschlagsversickerung. Eine eigenständige, besonders hochwertige ökologische Funktion steht dabei nicht im Vordergrund.

Ergänzend enthalten die Festsetzungen Regelungen zur Gestaltung und Einbindung von Freiflächen, insbesondere von Stellplatzanlagen, mit dem Ziel, eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebiets sicherzustellen.

© 2026 IP-Konzept

Vor diesem Hintergrund lassen sich die Grundzüge der Planung insbesondere in der Festlegung eines gewerblich geprägten Nutzungsbereichs und der Sicherung einer funktionalen Erschließungsstruktur erkennen.

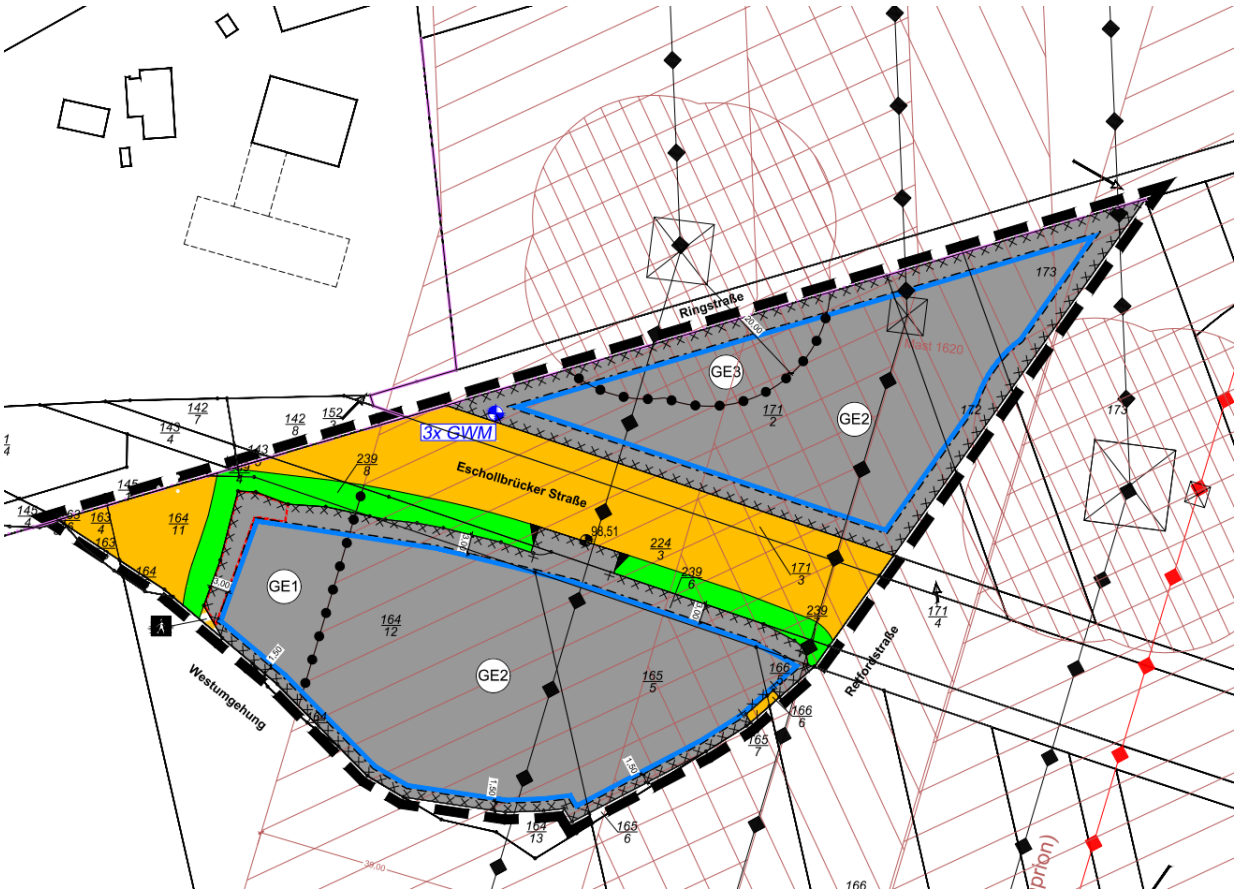


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Planteil zum Ursprungs-Bebauungsplan
Quelle: Stadt Pfungstadt (2025)

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans greift diese Grundzüge auf und entwickelt sie unter Berücksichtigung veränderter Nutzungsanforderungen fort. Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dem Grunde nach übernommen, jedoch an die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche zu Lasten von als Straßenverkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzte Grundstücksteilflächen angepasst.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die funktionale Neuordnung von Teilflächen, insbesondere im Bereich der bislang festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen. Diese werden teilweise zugunsten von Stellplatz- und Erschließungsflächen in Anspruch genommen, um die betrieblichen Anforderungen des Vorhabens sachgerecht abbilden zu können. Hierdurch kommt es zu einer Verschiebung innerhalb der Flächennutzung zwischen gestalterisch geprägten Grünflächen und funktional erforderlichen Verkehrsflächen. Auch die Bereiche der Ein- und Ausfahrten werden an das konkrete Nutzungskonzept angepasst.

© 2026 IP-Konzept

Diese Anpassung führt jedoch nicht zu einer grundlegenden Veränderung der städtebaulichen Struktur. Die übergeordnete Erschließungssystematik bleibt unverändert, ebenso die grundsätzliche gewerbliche Prägung des Gebiets. Auch die Zielsetzung einer Gliederung des Straßenraums wird nicht aufgegeben, sondern im Zuge der konkreten Ausgestaltung an die veränderten funktionalen Anforderungen angepasst. Die verbleibenden Freiflächen übernehmen weiterhin die funktionale Aufgabe der Niederschlagswasserversickerung, sodass das Grundprinzip der räumlichen Strukturierung erhalten bleibt.

Die konkreten Festsetzungen zu Lage und Umfang einzelner Grünflächen stellen keine eigenständigen Grundzüge der Planung dar, sondern sind Ausdruck der planerischen Ausgestaltung im Detail. Ihre Anpassung im Zuge der vorliegenden Änderung ist daher als zulässige Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Planungskonzepts zu bewerten.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die tragenden städtebaulichen Leitlinien des Ursprungsplans gewahrt bleiben. Die Planung führt nicht zu einer grundlegenden Neuordnung des Gebiets, sondern zu einer funktionsgerechten Anpassung einzelner Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen der Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

2.4 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6117-307 „Pfungstädter Düne“ liegt in rund 2,5 km Luftlinie im Osten des Plangebietes; das FFH-Gebiet Nr. 6117-306 „Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“ befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung im Norden. Aus der Sicht der Stadt sind somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Düne am Ulvenberg von Darmstadt-Eberstadt“ befindet sich in einer Distanz von rund 3,8 km östlich in der Gemarkungsfläche des Darmstädter Stadtteils Eberstadt. Auch hier ist keine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2023) ebenfalls nicht tangiert.

2.5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ wurden Planungsalternativen geprüft. Ziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie der funktionalen Anforderungen des Vorhabens zu schaffen.

Im Falle des Verzichts auf die Bebauungsplanänderung (Nullvariante) würde der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan unverändert fortgelten. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens wäre auf dieser Grundlage jedoch nicht oder nur eingeschränkt möglich, da insbesondere die festgesetzten Grünflächen sowie die bestehenden Regelungen zur Freiflächengestaltung einer funktionsgerechten Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Erschließungsflächen entgegenstehen.

Eine Realisierung des Vorhabens wäre in diesem Fall nur unter Inanspruchnahme mehrerer Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB denkbar. Eine solche Vorgehensweise würde jedoch zu einer Vielzahl von Einzelentscheidungen führen und die Systematik der planerischen Festsetzungen unterlaufen. Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen gegenüber der Nullvariante vorzugswürdig.

Eine weitere geprüfte Alternative bestand darin, das Vorhaben unter weitgehender Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zu realisieren und Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen (Straßenbegleitgrün) auf ein Minimum zu beschränken. Diese Variante erwies sich jedoch als nicht praktikabel, da die betrieblichen Anforderungen eines Systems der Systemgastronomie – insbesondere im Hinblick auf Stellplatzbedarf, Verkehrsführung und betriebliche Abläufe (z. B. Drive-In-Verkehr) – eine bestimmte Flächenorganisation zwingend erfordern. Eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen würde zu funktionalen Einschränkungen führen und eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung des Vorhabens erheblich erschweren oder verhindern.

Grundsätzlich wäre auch eine Verlagerung des Vorhabens auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich denkbar gewesen. Diese Alternative wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sie den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung widerspricht. Die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen würde zu zusätzlichem Flächenverbrauch sowie zu einer Zersiedelung führen und stünde im Widerspruch zum Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Demgegenüber bietet der vorliegende Standort durch seine bestehende verkehrliche Erschließung sowie seine gewerbliche Prägung geeignete Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden zudem unterschiedliche Anordnungsvarianten für Gebäude, Stellplätze und Erschließungsflächen innerhalb des Plangebiets untersucht. Ziel war es, eine Lösung zu finden, die sowohl den betrieblichen Anforderungen als auch den städtebaulichen Zielsetzungen gerecht wird. Die gewählte Variante stellt einen Kompromiss dar, bei dem die Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen auf das erforderliche Maß beschränkt werden,

gleichzeitig jedoch eine funktional schlüssige und verkehrlich leistungsfähige Lösung gewährleistet wird. Die verbleibenden Freiflächen können weiterhin gestalterische und funktionale Aufgaben übernehmen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass keine der geprüften Alternativen eine gleichermaßen geeignete Lösung zur Umsetzung der Planungsziele darstellt. Insbesondere die Nullvariante sowie die Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen führen zu erheblichen funktionalen Einschränkungen, während eine Verlagerung in den Außenbereich den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung widerspricht.

Die vorliegende Planung stellt daher die vorzugswürdige Lösung dar, da sie eine standortgerechte Nutzung ermöglicht, die vorhandene Infrastruktur effizient nutzt und gleichzeitig die städtebaulichen Grundzüge des Gebiets wahrt.

3 Aufstellungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachsteuerung einer bisher unbebauten Innenbereichsfläche.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Der Bebauungsplan dient der Anpassung und Fortentwicklung eines bereits rechtskräftig überplanten Bereichs innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt Pfungstadt. Das Plangebiet ist vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und funktional einem gewerblich geprägten Standort zuzuordnen. Die Planung bezweckt keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbeplanter Außenbereichsflächen, sondern die planungsrechtliche Nachsteuerung und funktionale Neuordnung bereits überplanter Bauflächen. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

© 2026 IP-Konzept

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist nicht auf bereits baulich genutzte Flächen beschränkt. Nach der Systematik des Gesetzes sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung und Kommentarliteratur umfasst der Begriff der Innenentwicklung auch die Anpassung und die Weiterentwicklung bestehender Bebauungspläne innerhalb des Siedlungszusammenhangs, sofern die Planung der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung oder funktionalen Neuordnung dient und keine neue Außenbereichsentwicklung begründet wird. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da die Planung ausschließlich der Herstellung eines konsistenten planungsrechtlichen Rahmens für eine konkret vorgesehene Nutzung innerhalb eines bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbestandorts dient.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dieser Wert nicht erreicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist daher zulässig.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Zulässig sind ausschließlich Nutzungen eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO, die typischerweise nicht UVP-pflichtig sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB bestehen nicht. Das Plangebiet liegt außerhalb entsprechender Schutzgebiete; aufgrund der räumlichen Distanz sowie der bereits bestehenden verkehrlichen und gewerblichen Prägung des Umfelds sind erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete ausgeschlossen.

Ferner werden durch die Planung keine Vorhaben ermöglicht, die den Anforderungen des § 50 Satz 1 BImSchG unterfallen oder eine besondere Störfallrelevanz aufweisen. Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) sind im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten sachgerecht. Die Planung dient der Weiterentwicklung eines bereits erschlossenen und infrastrukturell angebundenen Standorts und trägt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Eine alternative Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen würde demgegenüber zu zusätzlichem Flächenverbrauch und einer Zersiedelung führen und wäre mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht vereinbar.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist daher nicht nur rechtlich zulässig, sondern auch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten.

© 2026 IP-Konzept

Aufgrund der Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. In der Folge wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Ungeachtet dessen werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

§ 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ **Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:**
Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

→ **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**
Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ **Abwägung:**
Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

© 2026 IP-Konzept

→ **Hinweispflichten:**
§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

3.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

__.__.2026 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ sowie Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Bekanntmachungsorgan und auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung.

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Stadthaus der Stadt Pfungstadt und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;

- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

__.__.2026 bis einschließlich __.__.2026: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Anschreiben via eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

__.__.2026 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.2026 Der Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Stadtverordnetenversammlung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

__.__.2026 Der Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 der Hessischen Bauordnung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche und zeichnerische Planinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlussfassungen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt überein.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Hessischen Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ wurde auf dieser planerischen Grundlage ausgefertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Das Kapitel wird im Zuge des Planfortschritts sukzessive vervollständigt.

4 Maßgebliche Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB). Für das gegenständliche Aufstellungsverfahren wird hiervon Gebrauch gemacht.

© 2026 IP-Konzept

4.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen zu treffen. Von artenschutzrechtlicher Relevanz im Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Deren Betroffenheit wurde im Zuge der Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Ursprungs-Bebauungsplan geprüft.

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Nachbegehung der Fläche am 29.04.2026 bei warmen Temperaturen und Sonnenschein (trocken, 23°C) durchgeführt.
Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen konnte als artenschutzrechtlich relevante Art im Rahmen des Ursprungsplans nur die Gruppe der Vögel identifiziert werden, dieser Sachverhalt wurde auch im Rahmen der Nachbegehung bestätigt.

Fledermäuse können aufgrund fehlender Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Als Nahrungsrevier ist die Fläche aufgrund der Nähe zum angrenzenden Offenland für Fledermäuse zwar grundsätzlich geeignet, jedoch sind innerhalb der Fläche keine Gehölze vorhanden, die den Tieren im Gelände unter anderem zur Orientierung dienen oder deren Baumhöhlen als eine potenzielle Quartiermöglichkeit besiedelt werden könnten.

Vorkommen oder eine erheblich nachteilige Betroffenheit von Insekten und anderen wirbellosen Arten des Anhangs IV oder II der FFH-Richtlinie konnten aufgrund der mangelnden Lebensraumstrukturen nicht nachgewiesen werden, deren Vorkommen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden (Schmetterlinge, Libellen, Käfer Mollusken, Pseudoskorpione). Auch die in Südhessen verbreitete Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder der Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) als Nahrungsgast, können aufgrund mangelnder Standortqualitäten ausgeschlossen werden.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Die südliche Fläche ist gekennzeichnet durch überwiegend nach Abschluss der Bautätigkeiten zum Neubau der Westumgehung aufgegangene Ruderalarten, im nördlichen Abschnitt wurde die Fläche als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (Kartoffelacker).

Eine besondere Bedeutung für Rastvögel kann aufgrund der hohen Störwirkung der allseits an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen ausgeschlossen werden. Bedingt durch die nahe Tankstelle und das Schnellimbissrestaurant konnte bereits in den frühen Morgenstunden neben dem Fahrzeugverkehr ein reger Fußgänger- und Radfahrerverkehr am Plangebiet festgestellt werden. Wegen der mangelnden Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wenig geeignet für Brutvogelvorkommen dar, dementsprechend konnte bei den Begehungen weder Nestfunde noch wiederholtes revieranzeigendes Verhalten von Arten nachgewiesen werden.

© 2026 IP-Konzept

Die Beobachtung nach Reptilien wurde im Rahmen der Nachbegehung 2026 ebenfalls verifiziert durch langsames Abschreiten des Plangebietes, wobei besonders in den straßenbegleitenden Entwässerungsmulden nachgesucht wurde. Sandige, besonnte Freiflächen als bevorzugte Aufenthaltsbereiche für die Zauneidechse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen oder Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht – mit Ausnahme weniger kleinerer Schotterflächen (als Restbestände oder Bauschutt aus den Straßenbaumaßnahmen) sind sonst keine Potentiale angetroffen worden. Durch das Abschreiten können Reptilien aufgeschreckt und somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten. Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Auch die Winterquartiere liegen üblicherweise ebenfalls im Sommerlebensraum und dienen neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpfe. Daher muss für den Fall des Nachweises der gesamte besiedelte Habitatkomplex sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte angesehen werden.

Die Zauneidechse ist eine Art der bundesweiten Vorwarnliste. Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind auf dem gesamten Gelände zwar möglich, ein Nachweis von Reptilien ist jedoch nicht gelungen, so dass Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch Vorkommen von Amphibien auszuschließen sind.

Ergebnis:

Da keinerlei Ruhe- bzw. Brutplätze und Quartiere von Vogelarten oder Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, das Plangebiet somit allenfalls als Nahrungsrevier aufgesucht und hierbei nur untergeordnet bedeutsam ist und Vögel bzw. Fledermäuse bei der Nahrungssuche ohne Beeinträchtigung auf umgebende Freiflächen ausweichen können, sind keine Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes angezeigt.

Höchstvorsorglich werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

Um die potenzielle Tötung und Verletzung von streng geschützten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen in den Monaten März bis Ende August keine Fäll- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Auch die Rodung von Gestrüppen erfolgt nur außerhalb dieses Zeitraums. Damit wird sichergestellt, dass keine Vogelbrut zerstört wird oder Jungvögel getötet werden. Die Brutsaison von Vögeln ist im August in der Regel abgeschlossen, bei einer Durchführung von Baumaßnahmen ab September ist daher auch nicht mit einer Beeinträchtigung später Vogelbruten zu rechnen. Beeinträchtigungen von Fledermäusen können dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden. Es werden daher folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der Rodungszeit:

  Die Rodung von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens sowie Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brut und Setzzeiten - also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

  Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist, um für Kleinsäuger keine Barriere zu erzeugen und Wanderungen in das Plangebiet oder über dessen Grenzen hinaus zu ermöglichen zur Förderung des Genaustauschs.

- Schutz von Insekten:

  Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien (z. B. sog. „Amber-LED“) mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

- Hinweise und Empfehlungen:

  Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Planverantwortlichen hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

  - Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.
  - Das Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen wird empfohlen.
  - Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder sie zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
  - Artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen können auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden.

- Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. mit den Bauarbeiten im Herbst oder Winter begonnen und oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einer Ausweitung des Baufeldes, z. B. im Zuge der Herstellung der Außenanlage im Frühjahr oder Sommer, erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von den dann beabsichtigten Bauarbeiten betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.
- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des plangegenständlichen Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind.
- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Substratschicht erzielt werden, andererseits werden für Insekten und Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen. Eine verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Dachform und -nutzung (z. B. durch technische Anlagen) wenig zielführend, so dass die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung als ausreichend und städtebaulich angemessen bewertet wird.

4.3 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete der Schutzzone III mit der Bezeichnung „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“, mit der Nr. 432-049 sowie eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Gebietes mit der Nr. 432-143. Die Schutzzonen II der v.g. Trinkwasserschutzgebiete um die Gewinnungsanlagen liegen in einer Entfernung von rund 320 m Entfernung.

Auf die Einhaltung der für das Trinkwasserschutzgebiet geltenden Verbote und den daraus sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung vom 13.11.1978 (StAnz.: 49/1978 S. 2418) wurde im Textteil zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ hingewiesen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerks sowie die „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:

- Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“.

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

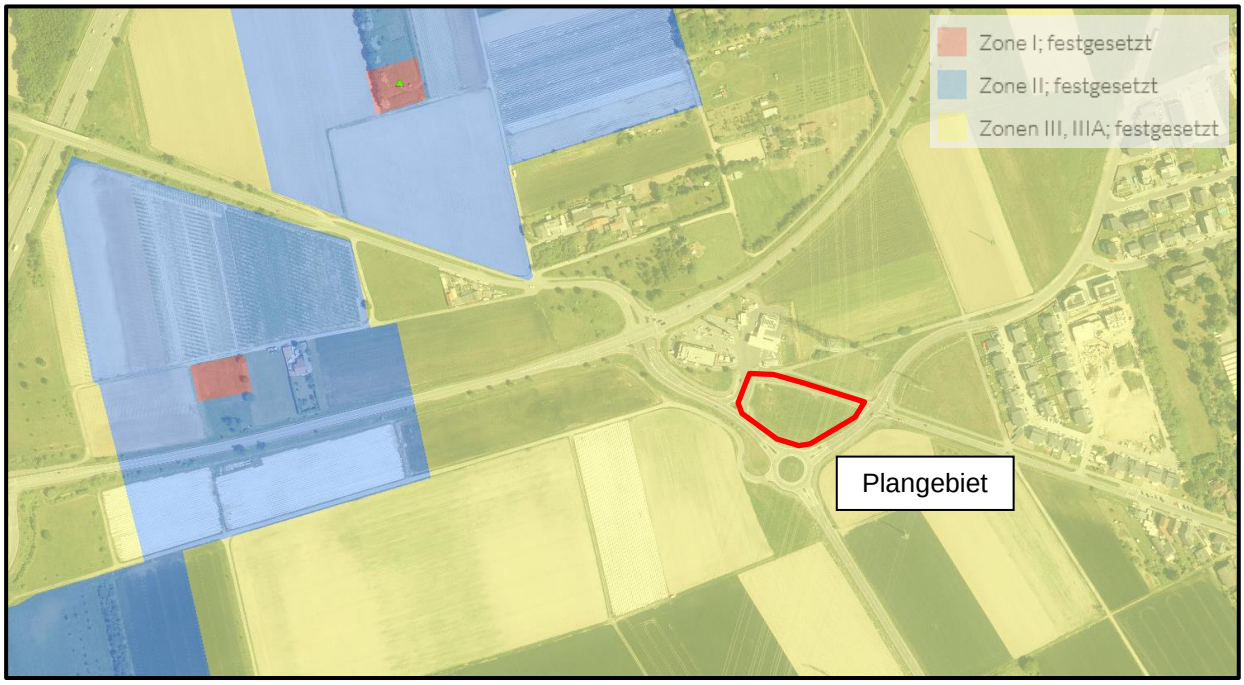


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer, Internet-Abruf am 25.08.2023

Quelle: HLNUG (2023): https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben ist insbesondere zu beachten, dass durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt, z.B. bei der Betankung von Baufahrzeugen oder beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Auf die Einhaltung der jeweils aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG wird entsprechend hingewiesen:

- Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG - 10/23 - Stand: Oktober 2023 -
  Ansprechpartner Jürgen Höning - Telefon: 069 - 25 490 6201 - juergen.hoening@hessenwasser.de
  Hessenwasser GmbH & Co. KG, Taunusstraße 100, 64521 Groß-Gerau/Dornheim

Die Broschüre ist eigenverantwortlich von den Bauherren unter der v.g. Adresse zu besorgen.

4.4 Grundwassermessstellen

An der nördlichen Gebietsgrenze - außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans - befinden sich drei Grundwassermessstellen (GWM) der Hessenwasser (G41911 – G41913), auf die entsprechend im Textteil zum Bebauungsplan, Teil C, Nr. 3 nachrichtlich hingewiesen und deren Lage im Planteil nachrichtlich gekennzeichnet wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die GWM der Hessenwasser im Bestand zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen sind, insbesondere bei Arbeiten oder Nebentätigkeiten wie der Materialanlieferung und / oder -lagerung im Zuge der Baumaßnahme. Im Falle einer Beschädigung ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG unverzüglich zu informieren und der entstandene Schaden durch den Verursacher zu ersetzen. Weiterhin muss die Zugänglichkeit zu den GWM während und nach der Baumaßnahme, auch mit Fahrzeugen, gewährleistet sein.

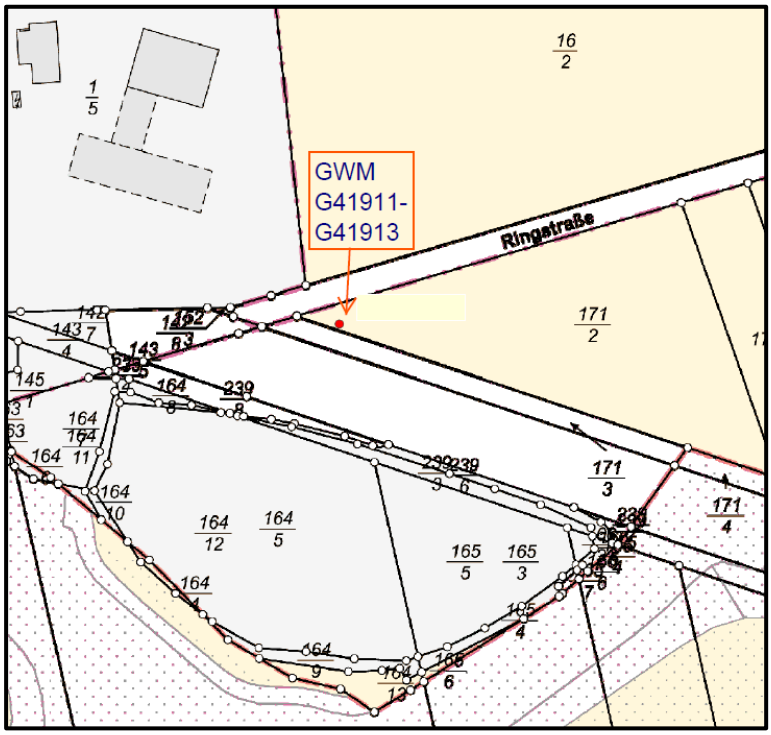


Abbildung 9: Lage der Grundwassermessstellen

Quelle: Hessenwasser GmbH & Co. KG (04.04.2024)

Falls Grundwassermessstellen entfernt werden müssen oder so stark beschädigt werden, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist oder deren Zugänglichkeit durch die Baumaßnahme dauerhaft beeinträchtigt wird, sind diese nach Absprache mit der Hessenwasser und der zuständigen Unteren Wasserbehörde fachgerecht nach Formblatt W 135 DVGW zurück zu bauen und an anderer, mit Hessenwasser abzustimmender Stelle neu zu errichten unter Einhaltung der aktuellen technischen Richtlinien. Sämtliche für den Rückbau und die Neuerrichtung der GWM anfallenden Kosten, einschließlich evtl. anfallender Nebenkosten wie Vermessungsdienstleistungen, Grundbucheintragungen, Planungsleistungen etc., sind durch den Zustandsstörer zu tragen. Bei Fragen bezüglich der GWM ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG zu kontaktieren (Anschrift siehe vorstehendes Kapitel).

4.5 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen im Bereich des Hessischen Rieds niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und insbesondere die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes sind zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) zwar mit Werten zwischen 7,50 m und 10,00 m angegeben (siehe unten stehende Abb.), demzufolge wäre von ggf. einhergehenden Nutzungseinschränkungen (wie z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zunächst nicht auszugehen.

Dennoch kann es innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes jederzeit zu Aufspiegelungen des Grundwasserstandes kommen und damit können in Folge Vernässungen auch in Zukunft nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auswirkungen infolge der Vernässung durch anstehendes Grundwasser sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine geeigneten Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine

Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

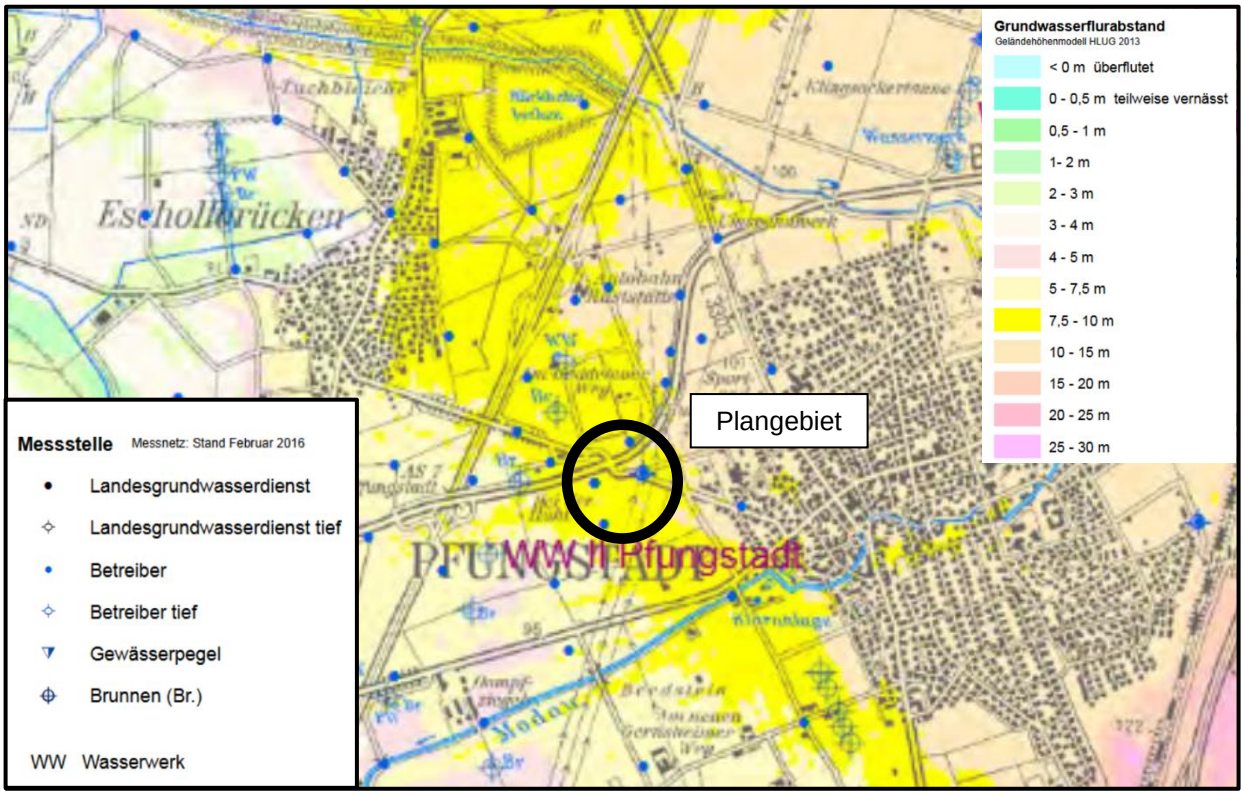


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich)

Quelle: HLNUG (Februar 2016): https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ und den daraus latent vorkommenden oberflächennahem und schwankenden Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 liegt. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sind Vorbehaltsgebiete bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Wenn daher mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von der durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet hervorgehobenen Raumfunktion zum Grundwasserschutz abgewichen werden soll, ist dafür eine besondere Begründung zu erbringen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets der 1. Änderung sowie auch des Ursprungsplans kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass ein markanter Einfluss der Vorhaben auf die Grundwasserneubildung nicht zu befürchten ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung verbindlich festgesetzt wurde und somit Maßnahmen vorzusehen sind, die sicherstellen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser dort verbleibt und der Versickerung zugeführt wird. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung kann damit so gering wie möglich gehalten werden. Ergänzend wurden Festsetzungen erlassen, nach denen die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten werden muss, sofern wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei Maßnahmen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde in Teil C, Nr. 7 auf die Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ hingewiesen. Hiernach soll die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten, ein Antrag ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu stellen.

> **Hinweis**: Das vormals herangezogene DWA-Merkblatt M 153 hat durch das neue Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024 seine Gütigkeit verloren. Anhand des neuen DWA-A 138-1 kann ohne ein weiteres Merkblatt über die Zulässigkeit und Planung, Bau und Betrieb entschieden werden.
>
> Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 betrifft die Entwässerungssituation innerhalb von Siedlungsgebieten und gilt für Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von befestigten oder bebauten Flächen gesammelt abfließt und gezielt in das Boden-Grundwasser-System versickert wird. Es erklärt Planung, Bau und Betrieb praxisbewährter Maßnahmen und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Das Arbeitsblatt beschreibt außerdem die dabei erforderlichen hydrogeologischen Randbedingungen sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodenfunktion und des Grundwassers.

Wasserwirtschaftliche Auswirkungen auf ein Fließgewässer können ausgeschlossen werden.

4.5.1 Baugrund und hydrogeologische Verhältnisse, planerische Berücksichtigung

Im Rahmen der Objektplanung für das Vorhaben wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durch ein geotechnisches Gutachten untersucht *[Quelle: Neubau KFC Fastfood Restaurant in 64319 Pfungstadt – Baugrundgutachten – Ling.geo, Riedstadt, März 2026]*.

Ziel war die Klärung der Tragfähigkeit des Untergrundes, der Gründungsbedingungen sowie der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung.

Der Untergrund wird durch quartäre Sandablagerungen des Rheingrabens geprägt. Unterhalb einer ca. 0,20 m mächtigen Oberbodenschicht stehen überwiegend fein- bis mittelkörnige Sande an, die im oberflächennahen Bereich teilweise schluffige Beimengungen enthalten. Ab einer Tiefe von ca. 1,5 m bis 2,35 m folgen überwiegend reine Sande. Insgesamt ist von einem weitgehend homogenen Baugrundaufbau auszugehen. Oberflächennah anstehende schluffige Sande weisen eine überwiegend lockere Lagerung und damit eine eingeschränkte Tragfähigkeit auf. Erst die tiefer liegenden Sandhorizonte verfügen über eine ausreichende Tragfähigkeit für bauliche Anlagen.

Grundwasser wurde bis in 5 m Tiefe nicht angetroffen; auch unter Berücksichtigung langjähriger Höchststände ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand (> 5 m) auszugehen.
Die anstehenden Sande weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit (k_f ca. 10^{-5} bis 10^{-4} m/s) auf und sind damit grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

- Städtebauliche Bewertung und Abwägung:

  Die festgestellten Baugrundverhältnisse führen nicht zu einem grundsätzlichen Planungshindernis, sondern stellen typische, technisch beherrschbare Rahmenbedingungen dar. Die eingeschränkte Tragfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten erfordert zwar bautechnische Maßnahmen (z. B. partieller Bodenaustausch, Gründungspolster oder tiefere Gründung), diese betreffen jedoch ausschließlich die Ausführungs- und Genehmigungsplanung und sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Steuerung.

  Die hydrogeologischen Verhältnisse wirken sich unmittelbar auf die planerische Konzeption aus, insbesondere im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Begrenzung der Bodenversiegelung sowie den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet. Vor diesem Hintergrund erfolgt die planerische Abwägung dahingehend, dass die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse nicht als Einschränkung, sondern als planerische Möglichkeit zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden.

- Abfallrechtliche Einstufung des Erdaushubs:

  Im Rahmen der Erkundung wurde zur abfallrechtlichen Einstufung eine vollständige abfallrechtliche Deklarationsanalyse einer Mischprobe nach Ersatzbaustoffverordnung Anlage 1, Tabelle 3 durchgeführt. Die Durchführung der Analysen erfolgte nach den jeweils gültigen Normverfahren. Im Ergebnis lassen sich die Ergebnisse zusammenfassen:
  - keine Überschreitung der Materialwerte für BM-0 im Feststoff
  - keine Überschreitung der Materialwerte für BM-0 im Eluat

  => Gesamteinstufung: BM-0

  Der Erdaushub ist in die Materialklasse BM-0 einzustufen und kann dementsprechend bei geotechnischer Eignung uneingeschränkt wiederverwertet werden. Er ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der EBV als nicht gefährlicher Abfall (AVV-Abfallschlüsselnummer 170504, Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen die unter 170503 fallen) zu entsorgen. Die Vorgaben zur Nachweisführung und Dokumentationspflicht gemäß EBV [3] sind hierbei zu beachten.

- Planerische Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens werden im Bebauungsplan insbesondere wie folgt umgesetzt:

- Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit und Regenwasserbewirtschaftung:
  Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind funktional als Versickerungsflächen ausgebildet und dauerhaft als Mulden zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen. Ergänzend hierzu werden innerhalb des Gewerbegebiets im Rahmen der Objektplanung weitere Versickerungseinrichtungen vorgesehen; der Bebauungsplan eröffnet hierzu die planerische Möglichkeit. Ergänzend wird daher durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie zur Versickerung auf privaten Grundstücksflächen gewährleistet, dass die natürliche Infiltrationsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten bleibt.

  Abwägung:
  Damit wird dem wasserwirtschaftlichen Ziel der Grundwasserneubildung sowie der Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Kanalisation Rechnung getragen.

- Steuerung der Flächenversiegelung (GRZ und Nebenanlagen):
  Die zulässige hohe Flächenausnutzung (GRZ bis 0,9 mit Nebenanlagen) wird durch Anforderungen an wasserdurchlässige Beläge und Versickerungsmaßnahmen kompensiert.

  Abwägung:
  Die hohe bauliche Ausnutzung ist aus städtebaulichen Gründen (Gewerbestandort, Flächeneffizienz) erforderlich und wird durch boden- und wasserbezogene Festsetzungen ökologisch ausgeglichen.

- Bauweise und bauliche Dichte:
  Die festgesetzte Bauweise sowie die Möglichkeit zur Grenzbebauung werden durch die Baugrundverhältnisse nicht eingeschränkt.

  Abwägung:
  Die erforderlichen baugrundtechnischen Maßnahmen sind objektbezogen lösbar und rechtfertigen keine Einschränkung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan.

- Schutz von Boden und Grundwasser:
  Die Hinweise zum Bodenschutz, zur bodenkundlichen Baubegleitung sowie zum Umgang mit Bodenmaterial sichern die nachhaltige Nutzung des Bodens und minimieren bauzeitliche Beeinträchtigungen.

  Abwägung:
  Damit wird den Anforderungen des § 1a BauGB (schonender Umgang mit Boden) Rechnung getragen.

Ergebnis der Abwägung:
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die örtlichen Baugrundverhältnisse die Planverwirklichung nicht in Frage stellen, die hydrogeologischen Eigenschaften gezielt planerisch genutzt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplans eine angemessene Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sicherstellen. Die Planung ist daher vollzugsfähig und abwägungsgerecht.

- Konkrete (ergänzende) Festsetzungsvorschläge:

  Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zuzuführen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Zur weiteren rechtlichen Absicherung werden ergänzend zu dem bestehenden Festsetzungsgehalt aus dem Ursprungs-Bebauungsplan folgende Ergänzungen aufgenommen:

- Ergänzung zu Niederschlagswasser / Versickerung (Teil C, Nr. 10):
  Die Versickerungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse (insbesondere schluffige Deckschichten) durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch, Rigolen, Mulden) sicherzustellen.
- Ergänzung zu Baugrund / Gründung (Teil C, Nr. 6):
  Bei der Bauausführung ist zu berücksichtigen, dass die oberflächennah anstehenden Böden nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit aufweisen. Erforderliche Maßnahmen zur Baugrundverbesserung oder zur sicheren Lastabtragung sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung nachzuweisen.

4.5.2 Altlasten und Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Mit den erbrachten Kampfmittelräummaßnahmen sollte eine Bescheinigung erbracht werden, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten sind die Ergebnisunterlagen - Freigabedokumentation und entsprechende Lagepläne in digitaler Form, z.B. im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg) unter Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467), an den Kampfmittelräumdienst mittels E-Mail zu übersenden.

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass Teilbereiche bereits überprüft und untersucht wurden. Diese Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im nachstehenden Lageplan grün dargestellt - die

betreffenden Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten (z.B. Grundstückseigentümer oder Investor) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und die Kosten hierfür zu tragen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma soll das betreffende Aktenzeichen (siehe Anhang zur Begründung) angegeben und eine Kopie der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 22.07.2025 beigefügt werden (siehe ebenfalls Anhang zur Begründung).

Als Anlage zur Begründung beigefügt ist auch das Merkblatt für die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

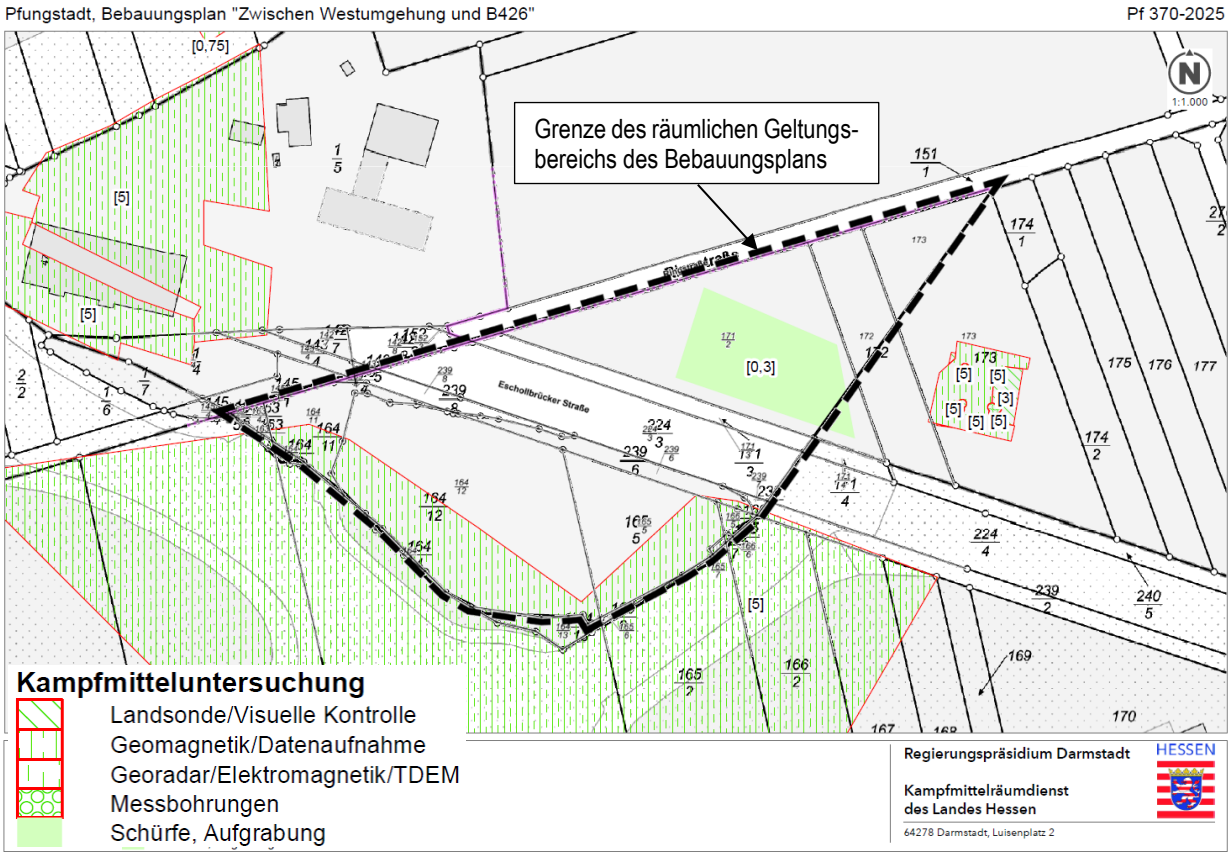


Abbildung 11: Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (unmaßstäblich)

Quelle: Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Aufgrund der Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ist das Gebiet als Teil eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes ausgewiesen, sodass grundsätzlich von einem möglichen Vorkommen von Kampfmitteln im Untergrund auszugehen ist. Daher

wurde im Vorfeld der konkreten Objektplanung eine Kampfmittelüberprüfung veranlasst und zur Konkretisierung dieses allgemeinen Verdachts in Teilbereichen des Plangebiets technische Sondierungen vor Ort durchgeführt *[Quelle: Abschlussbericht Projekt: 2026789 Pfungstadt, Eschollbrücker Straße 56 - Kampfmittelüberprüfung - Kamiserv GmbH, Amberg, 28.04.2026]*.

Diese Untersuchungen erfolgten systematisch und zielgerichtet bis zu definierten Tiefen (sogenannte Freigabetiefen), die sich an den zu erwartenden Eingriffstiefen der geplanten Baumaßnahmen orientieren. Die Sondierungen wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt, dokumentiert und die Ergebnisse dem zuständigen Kampfmittelräumdienst übermittelt.

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass innerhalb der überprüften Flächen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln festgestellt wurden. Die betreffenden Bereiche gelten damit im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen als fachtechnisch freigegeben. Diese Freigabe bezieht sich jedoch ausschließlich auf die tatsächlich untersuchten Flächen sowie auf die jeweils erreichten Untersuchungstiefen und die eingesetzten Detektionsverfahren. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann aufgrund der methodischen Grenzen der Sondierung grundsätzlich nicht bestätigt werden.

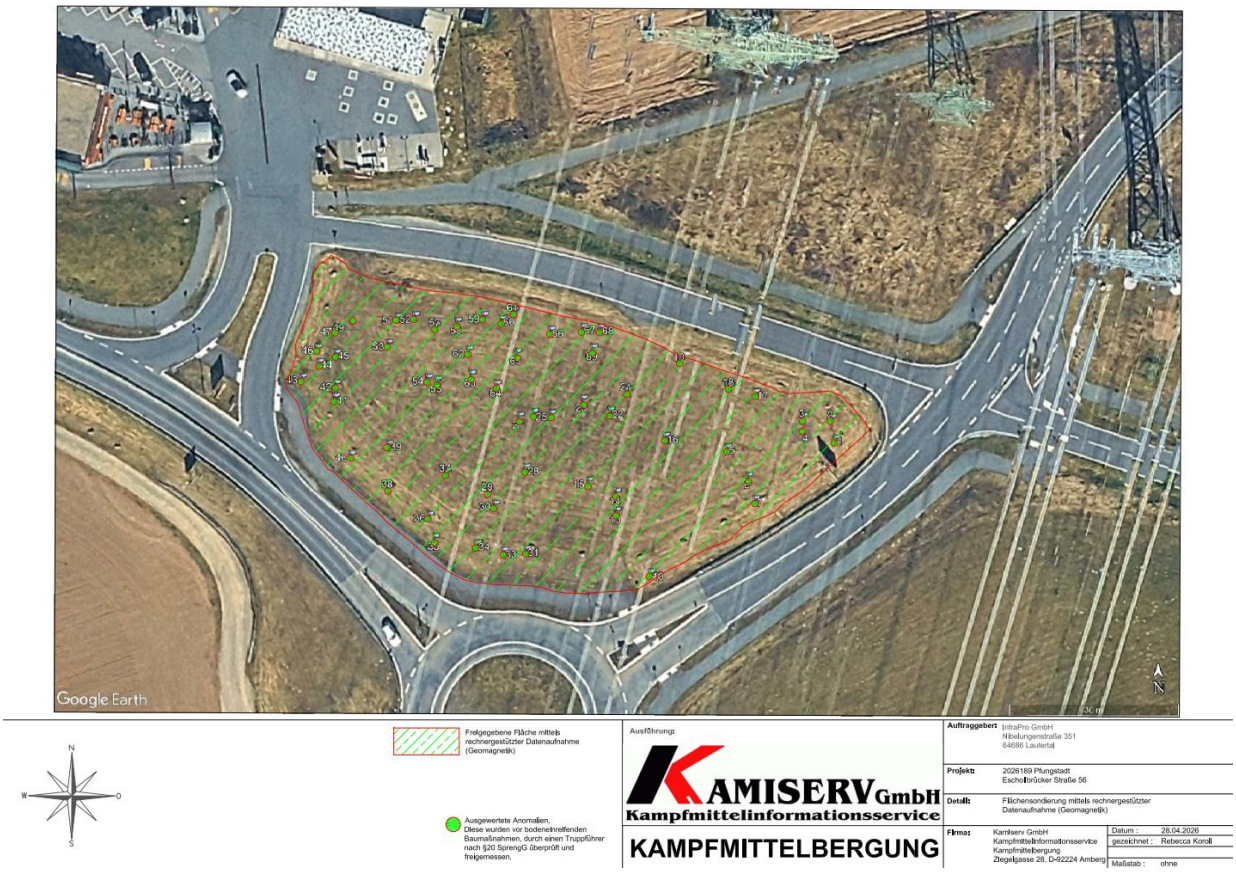


Abbildung 12: Freigabekarte (unmaßstäblich)

Quelle: Kamiserv GmbH, 28.04.2026

Innerhalb des Plangebiets ist daher zwischen bereits untersuchten und freigegebenen Flächen sowie Bereichen zu unterscheiden, in denen keine oder nur eingeschränkte Untersuchungen möglich waren. Einschränkungen der Sondierbarkeit können sich insbesondere durch vorhandene Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstige Störkörper ergeben. In diesen Bereichen verbleibt ein Restrisiko hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Kampfmitteln. Gleiches gilt für Eingriffe, die über die bislang erreichten Untersuchungstiefen hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund sind vor der Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen in nicht freigegebenen Bereichen bzw. bei tiefergehenden Eingriffen in den Boden ergänzende Kampfmitteluntersuchungen erforderlich. Sofern eine vollständige Sondierbarkeit der Flächen nicht gewährleistet werden kann, sind aus Sicherheitsgründen weitergehende Maßnahmen, wie beispielsweise Sondierungsbohrungen oder baubegleitende Untersuchungen im Zuge der Erdarbeiten, vorzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die durchgeführten Untersuchungen für Teile des Plangebiets eine deutliche Reduzierung des ursprünglichen Kampfmittelverdachts erreicht werden konnte. Für diese Bereiche bestehen unter Einhaltung der untersuchten Tiefen keine weiteren Einschränkungen für die bauliche Nutzung. Für das übrige Plangebiet verbleibt jedoch ein bauvorbereitend zu bewältigendes Restrisiko, das im Rahmen der Bauausführung durch geeignete Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption oder die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht. Die Kampfmittelsituation stellt vielmehr ein vollzugsbezogenes Erfordernis dar, das im Rahmen der Bauausführung zu beachten ist. Entsprechende Hinweise zur Durchführung von Kampfmitteluntersuchungen vor Baubeginn sowie zur Dokumentation der Ergebnisse sind im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 3 bereits enthalten.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

4.5.3 Hochspannungs-Freileitungen und Bahnstromleitung

Das Plangebiet wird durch Hochspannungs-Freileitungen unterschiedlicher Betreiber überspannt:

1. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Ried - Urberach, Bl. 4591 (Maste 88 bis 89)
2. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Kelsterbach - Pkt. Heppenheim, Bl. 4504 (Maste 119 bis 120) (wird demontiert)
3. 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Griesheim - Weinheim, Bl. 4604 (Maste 27 bis 28) (im Bau)
4. 380-KV-Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath - Philippsburg (Projekt „Ultranet“), Bl. 4591

Die vorstehend unter Ziffer 1 und 2 genannten Höchstspannungsfreileitungen werden von der Amprion GmbH betrieben. Diese plant, die unter 2. genannte Freileitung zu demontieren und die unter 3. genannte Freileitung neu zu errichten. Ein dementsprechender Planfeststellungsbeschluss liege vor, teilte das Unternehmen mit, die Fertigstellung sei für Ende 2025 geplant.

Darüber hinaus plant die Amprion GmbH gemeinsam mit der Trans-netBW GmbH die Umsetzung der vorstehend unter der Ziffer 4 genannten Höchstspannungsgleichstromverbindung „Ultranet“ oder Korridor A (Süd) genannt. Das geplante Vorhaben befindet sich im Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 ff. NABEG, einen entsprechenden Antrag gemäß § 19 NABEG auf Planfeststellungsbeschluss hat die Amprion GmbH bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) als verfahrensführende Behörde gestellt. Die Unterlagen nach § 21 NABEG wurden am 28.03.2024 bei der Behörde eingereicht. Das Vorhaben soll als Freileitung realisiert werden. Dafür können weitestgehend bestehende Drehstromleitungen durch Umstellung eines Stromkreises von Drehstrom (AC)- auf Gleichstrom (DC)-Technologie genutzt werden. Insbesondere auch für das Gebiet der Gemeinde Pfungstadt kann dies auf der vorhandenen Freileitung (Bl. 4591) umgesetzt werden. Hier werden eine Zubeseilung sowie der Austausch der Isolatoren notwendig.

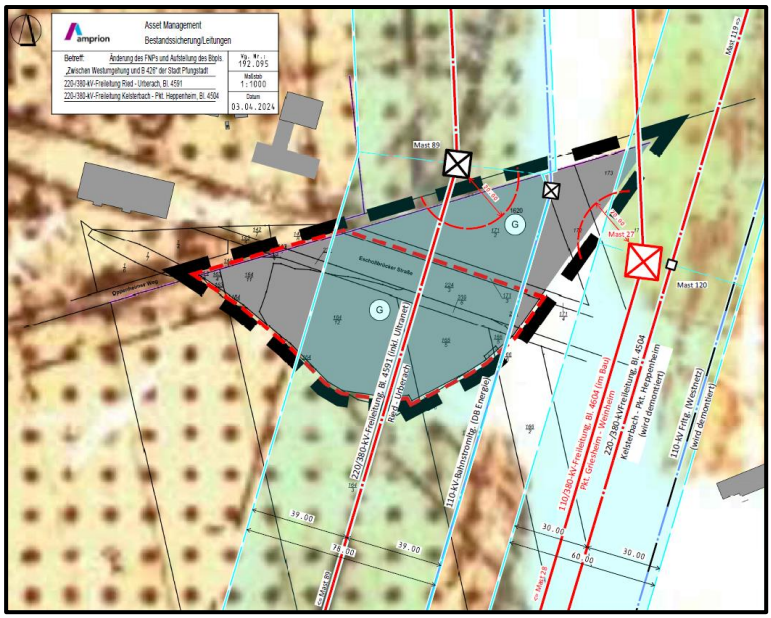


Abbildung 13: Planausschnitt mit Eintragung der Leitungsverlauf der Hochspannungs-Freileitungen

Quelle: Amprion (2024)

Die Höchstspannungsfreileitungen sind jeweils mit deren Leitungsmittellinien als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Maststandorte und Schutzstreifengrenzen wurden im Planteil zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Leitungen, für die der Rückbau mitgeteilt wurde, sind durch ein Planzeichen gesondert kenntlich gemacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Innerhalb der Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nur für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Zulässigkeiten in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig; dazu wurde u. a. bestimmt, dass folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- Vergnügungsstätten sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Im zeichnerischen Teil wurden die Maststandorte nachrichtlich eingetragen. In einem Umkreis von 20 m Radius um die Eckstiele der Maste ist die Bebauung durch hochbauliche Anlagen eingeschränkt – da keine Maste im Plangebiet liegen, ist dies für die Planverwirklichung nicht relevant. Dort ist allenfalls eine Oberflächenbefestigung und Nutzung als Frei- oder Abstellfläche möglich. Für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 wurde das Maß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Oberkante (OK) begrenzt. Als Höchstmaß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im GE 1 die OK auf 12,00 m festgesetzt (dies entspricht einer Bauhöhe von 110,50 m über NHN), im GE 2 auf 6,00 m (dies entspricht einer Bauhöhe von 104,50 m über NHN), jeweils als Maß über der festgesetzten unteren Bezugsebene. Als untere Bezugsebene wurde die geodätische Höhe von 98,50 Meter über Normalhöhennull festgesetzt, die der Höhe der mittleren natürlichen Geländeoberfläche entspricht.

Eine im GE 1 zugelassene geringfügige Überschreitung der festgesetzten OK für bauliche Anlagen wurde in den Teilgebieten GE 2 und GE 3 nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung wurde im Textteil zum Bebauungsplan, Teil B, Nr. 1.1 bestimmt, dass Gebäude nach den Maßgaben der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 einzudecken sind. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 9.1 darauf hingewiesen, dass im ausgewiesenen Schutzstreifen der Leitungen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw.

außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Daher wurde textlich darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, wurde darauf hingewiesen, dass der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen ist. Kommt der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

In der im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 9.2.1 und 9.2.2 angegebenen Artenliste wurden diejenigen Arten besonders gekennzeichnet, deren Aufwuchshöhen bis 7 m erreichen, um den Bauherren eine Information geben zu können, welche Arten besonders geeignet sind für Anpflanzungen innerhalb oder im Nahbereich der Schutzzonen.

Ferner wurde im Textteil des Bebauungsplans in Teil C, Nr. 5.4 der Hinweis aufgenommen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Parallel zu den Freileitungen der Amprion GmbH verläuft zudem eine 110-kV-Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH bzw. 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Beide Unternehmen wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Westnetz GmbH hat innerhalb der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben.

<u>Bahnstromleitung:</u>

- 110 kV-Bahnstromleitung 441 Mannheim – Weiterstadt, Mast-Nr. 1619 - 1620

Das Plangebiet wird im Osten durch die 110 kV-Bahnstromleitung Mannheim – Weiterstadt der DB Energie GmbH tangiert, hier konkret die Mastfelder 1619 – 1620. Der Mast 1620 liegt innerhalb des nordöstlichen Bereichs innerhalb der Parzelle Nr. 172, der Mast 1619 befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungsachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je 24,50 m. Im Schutzstreifenbereich bestehen bauliche Einschränkungen, welche mit der DB Energie GmbH abzustimmen sind.

In der Planzeichnung ist der Freihaltebereich nachrichtlich eingetragen, dieser überlappt sich teilweise mit den Freibereichen der vorgenannten Hochspannungsfreileitungen der Amprion GmbH.

Innerhalb des Freibereichs sind Höhenbeschränkungen für Unterbauungen und Anpflanzungen sowie Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Hierauf wurde im Textteil in Teil C, Nr. 7 gesondert hingewiesen. Beispielhaft werden einige Abstände zwischen baulichen Anlagen oder Bepflanzung zu den Leitungsverläufen aufgezeigt, im Zuge der Baugesuche sollte die Einhaltung der geforderten Abstände mit dem Betreiber DB Energie GmbH abgestimmt werden:

- 6,50 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)
- 3,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung >15° und aus feuerhemmendem Material
- 5,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung <15° und aus feuerhemmendem Material
- 11,00 m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
- 3,00 m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u. ä. auf denen man nicht stehen kann.
- 7,00 m zu Straßenoberflächen
- 8,00 m zu allgemeinen Sportflächen (bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4m vermieden wird)
- 4,00 m zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können
- 2,50 m zu Bäumen, dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise werden daher niedrig wachsene Busch- oder Heckengehölze empfohlen.

Von den Höhenbeschränkungen ist der Teilbereich GE2 betroffen. Innerhalb des GE3 sind hochbauliche Anlagen ohnehin generell unzulässig, der Teilbereich GE1 im Südwesten des Plangebiets liegt außerhalb des Schutzstreifens. Die zulässigen Aufwuchshöhen von Bäumen und Gehölzen sind dennoch zu beachten.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Im Umkreis von 10 Metern um den Mast herum darf kein Erdreich abgetragen werden, um dessen Standsicherheit nicht zu gefährden. Kabel und Leitungen sind in einem Mindestabstand von 10 m zum Mastfundament zu verlegen. Desweiteren sollte der direkte Bereich um den Mast im Umkreis von 15 m nicht fest bebaut werden, damit eine Instandhaltung jederzeit möglich ist. Auf eine Baubeschränkung durch Festsetzung, wie im Falle des GE3, wurde jedoch verzichtet, da die DB Energie GmbH hier nur von einer „sollte“-Bestimmung ausgeht, im konkreten Fall wird den Bauherren angeraten, eine mögliche bauliche Nutzung bereits frühzeitig im Planungsstadium mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

Während des Baubetriebs sind bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen besondere Sicherheitsabstände einzuhalten; es ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von min. 3 m zu den

© 2026 IP-Konzept

Spannung führenden Leiterseilen der 110 kV-Bahnstromleitung einhalten, dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Alle Baumaschinen, die innerhalb des Schutzstreifenbereichs aufgestellt werden bzw. in diesen hineinschwenken können, sind über einen in den Boden eingeschlagenen Staberder und einem Schleppkabel (Mindestquerschnitt 100 mm² Kupfer) fest zu erden. Besteht die Gefahr der möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der o.g.110 kV-Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH (bahnstromleitung.mitte@deutschebahn.com) aufzunehmen. Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf, ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich.

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma bzw. der Bauherr in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zulassen. Kontakt:

DB Energie GmbH – Bahnstromleitung
Herr Kai Zimmermann
Mittelweg 12, 34582 Borken (Hessen)
Tel. +49 5682 7392 31, Fax 05682739246
E-Mail: Kai.K.Zimmermann@deutschebahn.com

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend für den Bebauungsplan als Ermächtigungsgrundlage für den Festsetzungsgehalt ist § 9 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Hinweise finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

Auf Grund der gegebenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der örtlichen Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Bebauungsplan den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und gilt daher als **qualifizierter Bebauungsplan**.

Es wird darauf hingewiesen, dass die F**estsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans** "Zwischen Westumgehung und B 426“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der plangegenständlichen **1. Änderung** durch dessen zeichnerische, textliche und tabellarische Festsetzungen **vollständig ersetzt werden**. Der Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und B 426" verliert mit Erlangen der Rechtskraft

der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und B 426" seine Wirksamkeit innerhalb des plangegenständlichen Geltungsbereiches. Für den nördlichen Teilbereich des Ursprungsplans gelten die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan unverändert weiter.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch gekennzeichnete Bereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005 - 4 B 71.05, juris).

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen für Einzelhandel nur für die Selbstvermarktung eines in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieb zulässig ist.

Tankstellen werden explizit zugelassen, auch wenn in der Nachbarschaft bereits eine Tankstelle vorhanden und die Lage des Geltungsbereichs in einer Trinkwasserschutzzone II nur in Ausnahme für Tankstellen geeignet ist. Ladestationen für Elektromobilität unterfallen hierbei nicht der Nutzung „Tankstelle“. Die bauplanungsrechtliche Kommentarliteratur stuft Ladestationen für Elektrofahrzeuge größtenteils nicht als Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ein. Dies wird mit der regelmäßig längeren Verweildauer beim Ladevorgang begründet (so: Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 83a; ders. in: EZBK, BauNVO, Stand: August 2024, § 4 Rn. 140a, m.w.N.). Diesen Aspekt erwähnt auch der Bayerische VGH in einer Entscheidung zu der Frage, ob Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen „Verkehrsanlagen“ im Sinne des Bayerischen Straßengesetzes sind (BayVGH, B. v. 13.07.2018 – 8 CE 18.1071 –, juris Rn. 18, juris). Auch sonstige Kommentare stufen Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht als Tankstellen ein (Blechschmidt, in: EZBK, BauNVO, Stand: August 2024, § 6a Rn. 53; Wahlhäusel in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 4a Rn. 126; Schimpfermann/Stühler, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 6a, Rn. 36).

Folge dieser Rechtsauffassung ist, dass Ladestationen für Elektromobilität nicht als Tankstellen, sondern als „normale Gewerbebetriebe“ eingestuft werden.

Alsdann wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die

Gewerbegebiete durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Im Übrigen sind innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungs-Freileitungen Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig. Durch den Ausschluss weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern.

Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten und gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans; somit sind die als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle, bordellartige und bordellähnliche Betriebe unzulässig. Solche Betriebe / Nutzungen sind von ihrer Ausprägung her nicht mit dem städtebaulich angestrebten Charakter des Plangebiets zu vereinbaren, da sie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen mit Blick auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen. Es handelt sich dabei um eine städtebauliche Abstufung des Standorts und seiner Umgebung in Stadtrandlage, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahrnehmung eines Gebiets bezieht. So kann beispielsweise auch das subjektive Sicherheitsempfinden und Image des Gebiets beeinträchtigt werden, was Auswirkungen auf die Nachbarschaft und insbesondere die hier geplanten Nutzungen im Planbereich hat. Eine solche Entwicklung insbesondere einer Stadtrandlage steht den Planungszielen entgegen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, im plangegenständlichen Bebauungsplan werden diese jedoch ausgeschlossen. Die Anlagen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, denn solche Nutzungen sind nach Ansicht der Stadt nicht in einem Siedlungsrandbereich, sondern in den zentrumsnah gelegenen (Gewerbe-)gebieten sinnvoll. Das Plangebiet soll zweckgerichtet auf eine autokundenorientierte Nutzung bauleitplanerisch vorbereitet werden, um die dort vorgesehenen Nutzungen aus den Zentrumslagen heraushalten zu können. Aufgrund der verkehrsintensiven Nutzung gehen die geplanten Nutzungen zumeist mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen sowie vor gebietsunverträglichen Zusatzverkehren einher, die innerhalb der bewohnten Ortslagen zu vermeidbaren Nachbarkonflikten führen.

Werbeanlagen / -träger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung) sind ebenfalls nicht zugelassen, um eine nicht gewünschte Massierung und Häufung solcher Werbeanlagen zu verhindern, hiervon ausgenommen sind untergeordnete Informationstafeln oder Sammelhinweisanlagen / Wegweiser, die auf die Gewerbebetriebe hinweisen. Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a, 5b BImSchG (Störfallbetriebe) sind ebenfalls unzulässig, da diese in das städtebauliche Umfeld nicht passen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilbereichsbezogen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (OK). Die Festsetzungen für die GRZ spiegeln hierbei die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO wider und folgen damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) mit der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Größe von GRZ = 0,8 festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen erfordern neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden noch weitere bauliche Anlagen wie Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Zufahrten, Zuwege usw. Es wird daher bestimmt, dass die GRZ, jedoch nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und den Nebenanlagen, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO), um dem Grundsatz des Flächensparens angemessen Rechnung zu tragen (durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Nutzung gewerblicher Flächen.

Die Festsetzung trägt den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebetriebe Rechnung, insbesondere dem hohen Flächenbedarf für Erschließung, Stellplätze und betriebliche Nebenanlagen (z. B. Anlieferung, Drive-in-Verkehre). Gleichzeitig wird jedoch durch ergänzende Festsetzungen – insbesondere zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen innerhalb der privaten Grundstücke und zur Niederschlagswasserversickerung – sichergestellt, dass die hohe Flächenversiegelung ökologisch ausgeglichen wird.
Die Verbindung aus einer hohen baulichen Verdichtung (bestimmt durch die GRZ) und gleichzeitigen Anforderungen an Versickerung und Begrünung ermöglicht somit eine flächeneffiziente Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange.

Als weiterer Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) spezifiziert. Im gesamten Plangebiet sind alle baulichen Anlagen durch die festgesetzte maximale Höhe begrenzt mit Ausnahme des (einzigen) zulässigen Werbepylons, der analog zu dem auf dem Nachbargrundstück bereits bestehenden Pylons die gleiche Endhöhe erreichen darf.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist teilbereichsbezogen gestaffelt festgesetzt, die Werte für die OK richten sich weitgehend nach den zulässigen Unterbauungshöhen in den Schutzbereichen der Hochspannungs-Freileitungen. Für die Unterbauung der 110 kV-Bahnstromleitung bestehen unter Umständen weitere Baubeschränkungen, auf die dazu beispielhaft aufgeführten Höhenbegrenzungen wird auf das Kapitel 4.5.3 der Begründung und im Textteil auf den Hinweis in Teil C, Nr. 8.2 verwiesen.

© 2026 IP-Konzept

Nur das Gebiet GE 1 befindet sich außerhalb von Freileitungs-Schutzbereichen, die dort zulässige Bauhöhe richtet sich nach dem zulässigen Maß des im Westen benachbarten Bebauungsplans „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ und der darin festgesetzten Oberkante von OK = 12,00 m. Innerhalb des GE 2 ist eine maximale Bauhöhe von 6,00 m zulässig.

Durch die teilbereichsbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude bzw. baulichen Anlagen ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet und die Maßgaben innerhalb der Schutzbereiche für die Freileitungen eingehalten werden können. Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte stellen auf die ebenfalls festgesetzte untere Bezugshöhe ab, diese wurde auf die geodätische Höhe von 98,50 mü NHN festgesetzt. Dis entspricht der mittleren Geländehöhe im Plangebiet. Äquivalent hierzu wurde die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche der Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf die Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird die Höhenlage des künftigen Plangebiets auf die mittlere Geländehöhe abgestimmt.

Für den Teilbereich GE1 wird eine begrenzte Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m für untergeordnete technische Anlagen zugelassen. Diese Regelung ist erforderlich, um die technische Funktionsfähigkeit moderner Gewerbebauten sicherzustellen, ohne die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe grundsätzlich zu überschreiten. Gleichzeitig wird durch Abstandsregelungen zu den Gebäudeaußenkanten gewährleistet, dass diese Aufbauten optisch untergeordnet bleiben.

Im Teilbereich GE2 sind solche Überschreitungen hingegen unzulässig. Dadurch wird eine strengere Höhenbegrenzung in sensibleren Teilbereichen des Plangebiets aufgrund der Hochspannungs-Freileitungen sichergestellt.

Zusätzlich ist bei Flachdächern eine Attika bis 0,30 m zulässig, was der üblichen Baupraxis entspricht und gestalterische sowie funktionale Anforderungen berücksichtigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch aufgesetzte Werbeanlagen ist ausgeschlossen. Damit wird verhindert, dass Werbeanlagen die städtebaulich gewünschte Höhenwirkung der Gebäude dominieren oder verfälschen.

Abweichend hiervon ist im Teilbereich GE1 ein freistehender Werbepylon je Gewerbeeinheit zulässig, der eine maximale Höhe von 35 m über dem festgelegten Bezugspunkt nicht überschreiten darf. Diese Regelung entspricht auch dem Festsetzungsgehalt des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ und berücksichtigt die besondere Lage des Plangebiets an übergeordneten Verkehrsachsen. Hoch aufragende Werbeanlagen können hier eine wichtige Orientierungsfunktion übernehmen und zur Auffindbarkeit der Betriebe beitragen. Gleichzeitig wird die Anzahl sowie die Lage dieser Anlagen beschränkt, um eine städtebauliche Überprägung zu vermeiden.

Im Teilbereich GE2 sind Werbepylone unzulässig aufgrund der überspannenden Freileitungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen insgesamt eine hohe bauliche Ausnutzung der Flächen bei gleichzeitiger Sicherung städtebaulicher Qualität und schaffen damit einen ausgewogenen Rahmen zwischen wirtschaftlicher Nutzbarkeit und städtebaulicher Steuerung. Gleichzeitig wird durch ergänzende Festsetzungen (z. B. Versickerung, Begrünung) sichergestellt, dass die intensivere Flächennutzung umweltverträglich erfolgt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht und bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m bis höchstens 90 m zugelassen werden; die offene Bauweise sieht die Gebäudelänge sonst bis maximal 50 m vor.

In der Baunutzungsverordnung wird bei der Beschreibung der offenen Bauweise der Begriff „Gebäudelänge“ verwandt, diese sind bis max. 50 m zulässig. Anstelle des Begriffs „Gebäudelänge“ wird in der Festsetzung jedoch auf die „Länge der zulässigen Hausformen“ abgestellt, womit dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint ist. Die Festsetzung der zulässigen Hausformen ist damit unabhängig von Grundstücksteilungen, denn die gewählte Bezeichnung “Hausformen“ stellt auf den Gebäudekubus insgesamt ab und nicht auf eine etwaig grundstücksbezogene Begrifflichkeit eines Gebäudes.

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen bis zu 90 m zulässig.

Im Ursprungsbebauungsplan war die bauliche Entwicklung stärker an der klassischen offenen Bauweise orientiert, die typischerweise eine Begrenzung der Baukörperlängen vorsieht mit der Abweichung von Baukörperlängen bis 90 Meter. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird diese Regelung aufgrund des beabsichtigten Vorhabens ergänzt und an die aktuellen Anforderungen der gewerblichen Nutzung angepasst (nachfolgend durch Umrahmung kenntlich gemacht).

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist die Länge der zulässigen Hausformen bis maximal 90 Meter zulässig.

Abweichend von § 6 HBO sind Überdachungen von Fahrgassen und Werbeanlagen auch innerhalb der Abstandsflächen sowie - im Rahmen der abweichenden Bauweise - auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig; Überdachungen dürfen hierbei nicht allseitig umschlossen sein und eine maximale Höhe von 6,00 Meter über der Unteren Bezugshöhe nicht überschritten sowie nachbarliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Länge der zulässigen Grenzbebauung darf 15 Meter nicht überschreiten.



Abbildung 14: Ausschnitt Planteil Bebauungsplan (links), Visualisierung Überdachung Drive-In (rechts)

Quelle: Stadt Pfungstadt (links); Vorhabenträger / XS-Architekten (rechts)

Die Anpassung der Festsetzung zur Bauweise ist erforderlich, um die geplante Überdachung im Bereich der Einfahrt zum Drive-In an der Nachbargrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichten zu können (Grenzbebauung). Hiermit soll der modernen Ausgestaltung des Bauwerks für die Systemgastronomie Rechnung getragen werden.

Abweichend von den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) wird daher zugelassen, dass Überdachungen sowie Werbeanlagen auch innerhalb der Abstandsflächen und unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, sofern bestimmte Maßgaben, wie z. B. eine definierte maximale Höhe und die Begrenzung der Länge eingehalten werden. Die festgesetzte Längenbegrenzung von 15 Metern orientiert sich hierbei an den Maßgaben des § 6 Abs. 10 Satz 2 HBO.

Diese Regelung stellt eine wesentliche planungsrechtliche Neuerung dar. Im Ursprungsplan waren derartige Grenzbebauungen in dieser Form nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die Zulassung von Überdachungen bis an die Grundstücksgrenze dient der Umsetzung konkreter betrieblicher Anforderungen, insbesondere des Drive-in- bzw. Drive-through-Konzepts und dem Anspruch nutzerfreundlicher witterungsgeschützter Fahrgassen (insbesondere des Bereichs der Bestellannahme und Bezahleinrichtungen). Ohne diese Festsetzungsergänzung wäre eine solche Nutzung nur eingeschränkt oder gar nicht realisierbar.

Die Regelung ist zugleich abwägungsgerecht ausgestaltet, da die Höhe der Überdachungen begrenzt ist, die Baukörper nicht vollständig geschlossen sein dürfen, die Länge der Grenzbebauung im Sinne der HBO beschränkt wird und nachbarliche Belange ausdrücklich zu berücksichtigen sind, auch wenn an den betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche angrenzt

und somit eine Beeinträchtigung nachbarlicher oder öffentlicher Belange auszuschließen ist. Somit wird ein angemessener Ausgleich zwischen betrieblich gewünschter Funktionalität und nachbarlichen Interessen geschaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Flächenumgriff der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird an die Erweiterung der Fläche für das Gewerbegebiet nach Norden angepasst.

Zusätzlich wird zugelassen, dass Baugrenzen in geringem Umfang durch Gebäudeteile überschritten werden können (bis zu 3,0 m Tiefe und 5,0 m Breite). Gegenüber dem Ursprungsplan erfolgt eine Flexibilisierung der Baugrenzenregelung, insbesondere durch geringfügig erweiterte Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Tiefe von nunmehr 3,0 m und eine großzügigere Handhabung von untergeordneten Bauteilen.

Diese Flexibilisierung ist in erster Linie aus gestalterischen / architektonischen Gründen erforderlich, um Gestaltungsspielräume zu erweitern, funktionale Anforderungen (z. B. Vordächer, Anlieferzonen, Fassadengliederung) zu berücksichtigen und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Begrenzung der Überschreitung auf ein geringes Maß stellt sicher, dass die grundsätzliche städtebauliche Ordnung weiterhin gewahrt bleibt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und verfahrensfreie bauliche Anlagen zugelassen. Gegenüber dem Ursprungsplan wurden hier keine Ergänzungen oder Erweiterungen vorgenommen.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen ist für die Funktionsfähigkeit eines Gewerbegebietes zwingend erforderlich, da insbesondere Stellplätze und Erschließungsflächen wesentliche Flächenanteile einnehmen, Nebenanlagen betrieblich notwendig sind und flexible Grundstücksnutzungen ermöglicht werden müssen.
Eine gesonderte Regelung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen wäre hierbei grundsätzlich nicht erforderlich, da diese Anlagen grundsätzlich auch außerhalb der eigentlichen bebaubaren Fläche zulässig sind, es sei denn, der Bebauungsplan setzt etwas anderes fest, schränkt also diese allgemeine Zulassungsfähigkeit ein. Da dies gerade nicht beabsichtigt ist, ist eine weitergehende dezidierte Regelung zu den Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommenen Änderungen in Bezug auf Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen führen insgesamt zu:

- einer deutlich erhöhten Flexibilität der baulichen Nutzung,
- einer besseren Anpassung an konkrete betriebliche Anforderungen,
- sowie einer zeitgemäßen Ausgestaltung eines Gewerbestandortes.

Die Änderungen sind städtebaulich gerechtfertigt, da sie keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Umgebung erwarten lassen, die Funktionsfähigkeit des Gebietes wesentlich verbessern und durch flankierende Festsetzungen (z. B. Höhenbegrenzung, Grün- und Versickerungsregelun-

gen) angemessen gesteuert werden. Damit stellt die Anpassung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen eine erforderliche und abwägungsgerechte Weiterentwicklung des Ursprungsplans dar.

5.1.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Ursprungs-Bebauungsplan wurde im Norden auf die Eschollbrücker Straße ein Einfahrtbereich festgesetzt; die Grundstückszu- und -ausfahrt durfte ausschließlich innerhalb des durch Planzeichen festgesetzten Bereiches auf die Eschollbrücker Straße erfolgen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den übrigen am Plangebiet anliegenden Straßenverkehrsflächen nicht negativ zu beeinträchtigen. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, z. B. Angriffswege für die Feuerwehr, waren hiervon ausgenommen, da im Gefahrenfall eine uneingeschränkte Erreichbarkeit gewährleistet sein muss.

Aufgrund der konkreten Vorhabenplanung hat sich die Notwendigkeit ergeben, den in das Plangrundstück einfahrenden Besucherverkehr bereits sehr frühzeitig aufzunehmen und somit auf kurzen Wegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in das Privatgrundstück umzulenken, um eine zusätzliche Belastung der Eschollbrücker Straße minimieren zu können. Der im Ursprungsplan festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich wird im zugrunde liegenden aktualisierten Nutzungskonzept nur noch als Grundstücksausfahrt genutzt.

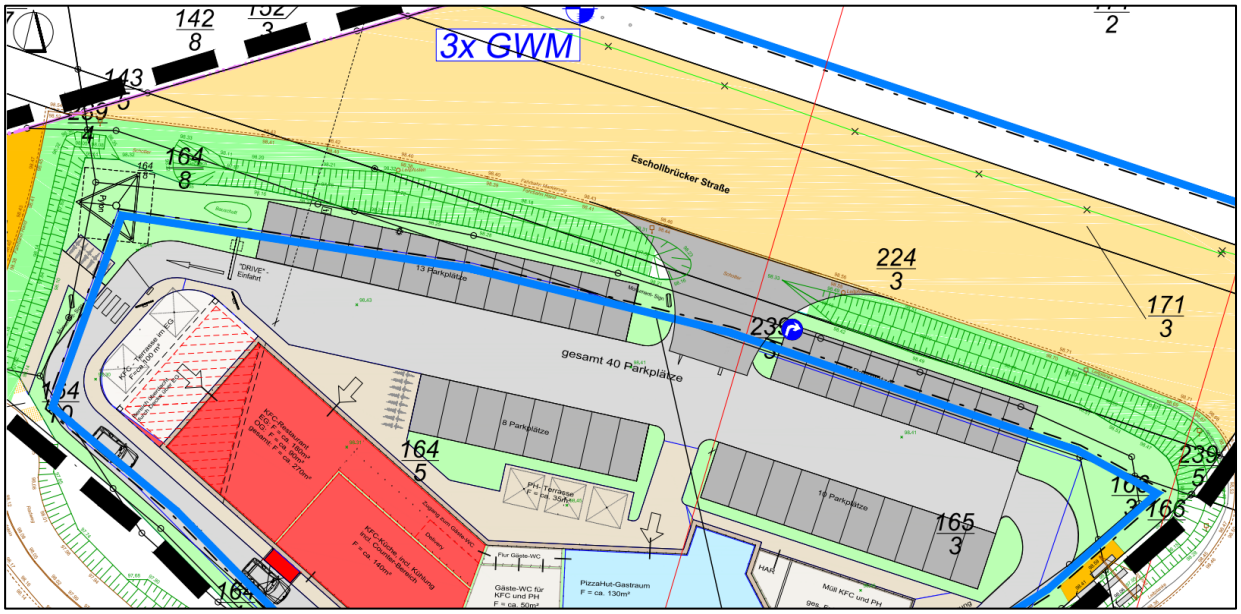
Um dennoch die räumliche Begrenzung von Zu- und Ausfahrten auf den Bereich der Eschollbrücker Straße im Norden begrenzen zu können, wurde zu allen anderen Seiten des Gewerbegebiets nach Westen, Süden und Osten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den übrigen am Plangebiet anliegenden Straßenverkehrsflächen wird auch damit gesichert. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, z. B. Angriffswege für die Feuerwehr, bleiben hiervon ausgenommen.

5.1.5 Stellplätze und Garagen

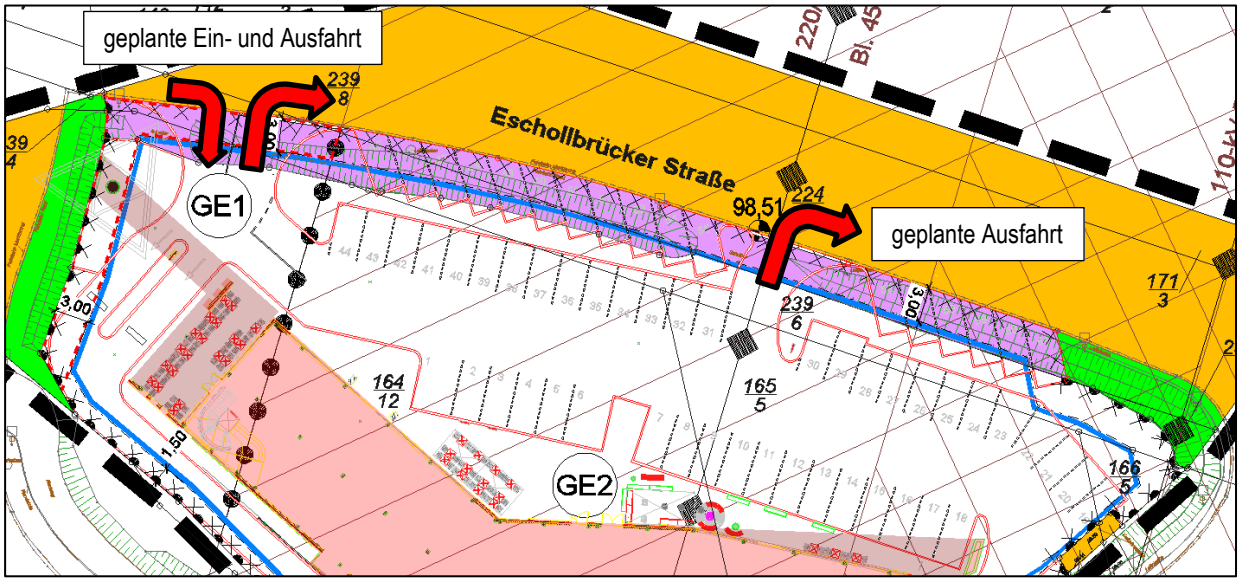
Die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wurde aus dem Ursprungs-Bebauungsplan unverändert übernommen. Hiernach dürfen oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge, als Einzelstellplatz oder Gemeinschaftsanlage (Zusammenfassen mehrerer Stellplätze zu einer Parkplatzanlage) oder die Abstellplätze für Fahrräder innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) hingegen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, damit diese im Bedarfsfall möglichst in oder an die Hauptgebäude integriert werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die oberirdischen Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Gemeinschaftsanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf jedoch regelmäßig durch die Grundflächen dieser baulichen Anlagen um

bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können zugelassen werden, wovon aus städtebaulichen Gründen und mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden Gebrauch gemacht wurde. Die GRZ darf hier bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (zur städtebaulichen Begründung wird auf Kapitel 5.1.2 verwiesen).



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan ohne Anordnung von Stellplätzen entlang der Eschollbrücker Straße; die Ein- und Ausfahrt in das Vorhabengebiet erfolgt zentral im Norden



Auszug aus der geplanten 1. Änderung mit zusätzlicher Anordnung von Stellplätzen entlang der Eschollbrücker Straße; die Ein- und Ausfahrt in das Vorhabengebiet erfolgt im Nordwesten, eine zusätzliche Ausfahrt zentral im Norden; der zusätzliche Grundstückserwerb ist in der Abbildung lila hinterlegt

Abbildung 15: Ausschnitt aus den Planteilen des Ursprungsplans (oben) und der 1. Änderung (unten)

Quelle: IP-Konzept (oben), Stadt Pfungstadt (unten)

Aufgrund des angepassten Nutzungskonzepts und dem Zuerwerb weiterer Grundstücksflächenanteile ist es zu einer Aufweitung der Gewerbefläche nach Norden zu Lasten der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Eschollbrücker Straße gekommen (Straßenbegleitgrün). Damit hat sich das städtebauliche Konzept hinsichtlich der Stellplatzanzahl und deren Anordnung deutlich verändert und es ist im plangegenständlichen Entwurf möglich, eine Stellplatzreihe unmittelbar aus dem Straßenraum der Eschollbrücker Straße anzudienen. Aus verkehrlicher Sicht kann auch damit die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs in der Eschollbrücker Straße gewährleistet werden, da die bestehende Einbahnstraßenregelung von Westen (aus Richtung Tankstelle) nach Osten (in Richtung Retfordstraße) unverändert beibehalten werden kann. Der vorhandene Fahrbahnquerschnitt in der Eschollbrücker Straße von rund 6,00 m lässt ein vorwärts einparken und rückwärts ausparken in den öffentlichen Straßenraum ohne Beeinflussung des vorbeifahrenden Verkehrs innerhalb der zweistreifigen Einbahnstraße gefahrlos zu.

Die Entwässerung der Straßenparzelle ist durch Verlagerung der bestehenden Versickerungsmulden nach Süden in den Bereich zwischen den Kopfenden der Parkstände gesichert.

Die grundsätzliche Erschließungsstruktur bleibt auch mit der plangegenständlichen Anpassung erhalten, sie wird im Rahmen der 1. Änderung funktional weiterentwickelt und an die konkreten Anforderungen der geplanten Nutzung angepasst. Mit der zusätzlich eingeführten planerischen Flexibilisierung der Abwicklung von Ein- und Ausfahrten (siehe dazu Kapitel 5.1.4) und deren Integration in das bestehende Straßennetz durch Verschieben der Einfahrt nach Westen wird gesichert, dass Kundenströme direkt in das Plangebiet abbiegen können und nicht erst an der straßenbegleitenden Stellplatzreihe auf der Eschollbrücker Straße entlang fahren müssen.
Damit wird eine gezielte Konkretisierung der Erschließungssteuerung umgesetzt und ist gegenüber dem Ursprungsplan präziser gefasst.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen stellen sicher, dass das Gewerbegebiet funktional leistungsfähig erschlossen und genutzt werden kann.

5.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sollen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugelassen werden können, die hierfür erforderliche Gestaltungsmöglichkeit offengehalten und die beabsichtigte Flexibilität bei der Errichtung der untergeordneten Nebenanlagen gewahrt werden. Auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sollen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Eine gesonderte Regelung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist nicht erforderlich, da Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der eigentlichen bebaubaren Fläche zulässig sind,

es sei denn, der Bebauungsplan setzt etwas anderes fest, schränkt also diese allgemeine Zulassungsfähigkeit ein, was gegenständlich nicht der Fall ist. Da dies auch nicht beabsichtigt ist, ist eine gesonderte Regelung zu den Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die Festsetzung zu den Nebenanlagen wurde unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen, jedoch hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen redaktionell angepasst.

5.1.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Eschollbrücker Straße wurde als solche festgesetzt, um die baulichen Anlage in ihrem Fortbestand planungsrechtlich zu sichern.

Die Festsetzung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.1.8 Führung von Versorgungsleitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Leitungsverlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht eine mögliche oberirdische Verlegung weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Die Stadt stellt dazu den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen regelmäßig kostenfrei den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung für die Leitungsverlegung, so dass eine wirtschaftliche Verlegung unterirdisch möglich ist.

Die Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen wurde unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.1.9 Öffentliche Grünflächen

Die im Planteil zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und als Straßenbegleitgrün anzusprechen. Dem Rechtscharakter als Straßenbegleitgrün folgend dient die Festsetzung der städtebaulichen Gliederung des Straßenraums und stellt zugleich sicher, dass die Flächen nicht als eigenständige, nutzungsbezogene Grünanlagen verstanden werden, sondern funktional dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet bleiben.

Damit trägt die Festsetzung dem Umstand und der funktionalen Bedeutung der Flächen Rechnung, dass es sich hier um straßenbegleitende Randbereiche handelt, die insbesondere der Aufnahme, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Entsprechend werden die öffentlichen Grünflächen im Textteil als pflegearme Vegetationsflächen festgesetzt, die gleichzeitig für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere als Mulden, zu nutzen sind.

Die Doppelfunktion als Straßenbegleitgrün und Versickerungsfläche ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die Verkehrsanlagen landschaftlich eingebunden, versiegelungsbedingte Auswirkungen gemindert und wasserwirtschaftliche Belange unmittelbar in die Freiraumgestaltung integriert werden. Die Beschränkung auf extensiv genutzte Wiesen- und Rasenflächen sowie flachwurzelnde, standortgerechte Gräser- und Staudenpflanzungen stellt planerisch sicher, dass die Flächen dauerhaft unterhaltungsarm bleiben und ihre Versickerungsfunktion nicht durch tiefwurzelnde Gehölze, Bodenverdichtung oder Kolmation beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung dient damit zugleich der Sicherung einer dauerhaften Infiltrationsfähigkeit des Bodens und der langfristigen Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Sie ist erforderlich, weil die öffentlichen Grünflächen nicht nur gestalterische Ergänzungsflächen des Straßenraums darstellen, sondern bereits vor Planverwirklichung zum Status quo einen funktionalen Bestandteil des Entwässerungskonzepts bilden. Der Ausschluss tiefwurzelnder Gehölze und sonstiger Nutzungen, die der Versickerungsfunktion entgegenstehen, ist daher aus wasserwirtschaftlichen und unterhaltungstechnischen Gründen städtebaulich gerechtfertigt.

5.1.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit (Teil A, 9.1.1) und der Ausführungszeit (Teil A, 9.1.2) berücksichtigen artenschutzrechtliche Belange und sind aus den Forderungen zum Artenschutz abgeleitet worden (vgl. dazu Kap. 4.2), um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können

Mit den Festsetzungen zu Oberflächenbefestigungen (Teil A, 9.1.3) und Materialität der Regenfallrohre (Teil A, 9.1.5) werden Belange des Grundwasserschutzes umgesetzt. Der Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wonach das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (§ 55 Abs. 2 WHG), trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Von den genannten Alternativen der Niederschlagswasserbehandlung ist die mögliche Versickerung aufgrund der örtlich geeigneten Untergrundverhältnisse bevorzugt. Ein Verbleib des Niederschlagswassers im Plangebiet ist daher vorgesehen und technisch umsetzbar, z.B. durch dezentrale Versickerung oder sammeln in Zisternen für die Brauchwassernutzung bzw. Grünflächenbewässerung. Alternativ ist auch die Einleitung in einen Vorfluter möglich, jedoch ist das nächstgelegene Fließgewässer nur unter

technisch aufwendigen Maßnahmen zu erreichen, so dass die vorgenannten Möglichkeiten hier die bessere Alternative darstellen.

Mit der Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge soll eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten privaten Grundstücksfreiflächen und der Verbleib im Projektgebiet begünstigt werden. Als wasserdurchlässig gelten i. d. R. breitfugige Pflastersteine, Rasengittersteine oder ähnliche nicht vollständig versiegelte Oberflächenbeläge, die zudem auf einem wasserdurchlässigen Unterbau zu verlegen sind, der seinerseits als Zwischenspeicher fungiert. Von dieser Regelung können Flächen, die barrierefrei hergestellt werden müssen oder sollen (z. B. öffentliche Wege, Eingangsbereiche für Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr), ausgenommen werden, wenn das Oberflächenmaterial und/oder die Oberflächenstruktur ein Hindernis für die Barrierefreiheit darstellen. Für diese Flächen ist dann das dort anfallende Niederschlagswasser anderweitig zu fassen und abzuleiten, um es beispielsweise in Zisternen aufzusammeln. Damit wird der Maßgabe des Wassergesetzes ebenso gefolgt und das Niederschlagswasser wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Da die örtlich anstehenden Böden für eine Versickerung geeignet erscheinen, werden Maßnahmen ergriffen, das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeintragen in den Boden, das Grundwasser oder die Vorfluter wird die Verwendung von Regenfallrohren aus Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium nicht zugelassen. Es wird eine Verwendung von Regenfallrohren aus Edelstahl angeregt oder eine an der Innenwandung der Regenfallrohre hergestellte Beschichtung, die nicht aus den vorgenannten Metallen besteht (z. B. Epoxidbeschichtung).

Mit dem Verbot von Schottergärten (Teil A, 9.1.4) soll die Biodiversität im Plangebiet bestmöglich umgesetzt werden.

Ein anderer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen (Teil A, 9.1.6).

Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an die natürlichen Flächen hervorgerufen werden und eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung erzeugen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen. Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifi-

© 2026 IP-Konzept

sche visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen und freier Anflugstrecke gegeben und zu minimieren. Daher wurde bspw. für Glasflächen ab 3 m² reflexionsarmes Glas vorgeschrieben. Zudem wurden weitere Möglichkeiten in die Festsetzung aufgenommen, z.B. die Verwendung von transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten oder strukturierten Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucken, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerten Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Auch hierdurch kann Vogelschlag an Glasscheiben vermieden werden. Transparentes Glas ist für Vögel nicht sichtbar und wird daher nicht als Hindernis erkannt, so dass die Vögel die dahinterliegende, gespiegelte Landschaft direkt anfliegen und überwiegend tödlich verunglücken. Aufgrund der randlichen Lage zum Außenbereich ist von einer im Vergleich zu Stadtrandlagen erhöhten Vogelaktivität auszugehen. Die angrenzende Feldflur bietet eine Biotopstruktur an, welche ein geeignetes Nahrungs- und Brutplatzangebot für unterschiedliche Vogelarten bietet. Dadurch entsteht über die Nähe zu den vorgesehenen Neubauten und dem üblichen Betrieb auf den Flächen des Projektgebiets ein gewisses potenzielles Unfall- und Tötungsrisiko durch Kollision mit Glasflächen, etwa beim Fluchtverhalten aufgeschreckter Vögel. Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) hat mit ihrem „Beschluss 21/01 - Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ ein Verfahren zur Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas sowie auch Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz, etc. entsprechend der anerkannten Regeln der Technik gebündelt. Auch wenn die konkrete Fassadengestaltung erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren feststeht und geprüft werden kann, wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits den negativen Auswirkungen auf die Tierarten und biologische Vielfalt grundsätzlich Rechnung getragen.

Für Baumanpflanzungen innerhalb der Parkplatzflächen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt. Die darin enthaltenen Anforderungen an die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze ist bindend. Ergänzend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu den Arten und Qualitäten der Baumanpflanzungen (Teil A, 9.2ff). Baumanpflanzungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung begrünter, klimatisch wirksamer Bereiche im Stadtgebiet und beugen der Erwärmung befestigter Flächen vor. Bei der Gehölz-Artenauswahl ist festgesetzt, dass standortgerechte bzw. gebietsheimische / gebietseigene Arten zu verwenden sind gemäß der Pflanzliste in Teil C des Textteils zum Bebauungsplan.

- Dachflächenbegrünung:

  Die Begrünung der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern wird empfohlen, jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Hierdurch können klimawirksame Oberflächen geschaffen werden, die das örtliche Kleinklima durch Staubbindung, Verdunstung, verminderte Aufheizung von Oberflächen, sowie geringere

Wärmespeicherung und -abstrahlung positiv beeinflussen. Grundsätzlich ist daher ein möglichst hoher Dachbegrünungsanteil, der für die Umwelt und das Lokalklima wirksam ist, anzustreben. Darüber hinaus wird in den Substratschichten Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt und somit dem Grundwasserschutz dient. Im Falle der zeitversetzten Abgabe überschüssiger Niederschlagswässer von begrünten Dachflächen wird die Versickerungsmöglichkeit vor Ort bzw. eine Einleitung in Sammelbehältnisse (Zisternen) günstig beeinflusst, was gerade bei möglichen Starkregenereignissen einen gewünschten Entlastungsbeitrag darstellen kann. Begrünte Dachflächen bieten außerdem in gewissem Umfang Lebensraum (sog. Sekundärbiotop) für Tiere und für Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop dementsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Die Substratstärke stellt die Mindestanforderung an die extensive Begrünung dar.

Eine verbindliche Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird im Bebauungsplan nach sorgfältiger Abwägung nicht getroffen. Maßgeblich hierfür ist, dass im vorliegenden Gewerbegebiet die Dachflächen regelmäßig eine zentrale funktionale Rolle für betriebliche und technische Nutzungen einnehmen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Lüftungs-, Kühl- und Abluftanlagen), erforderliche Aufbauten zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaik). Konkret sieht das Vorhaben auch die Nutzung einer Dachterrasse als Verweilort für Gaststättenbesucher vor.

Zwar ist grundsätzlich festzustellen, dass eine Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen technisch miteinander kombinierbar sind (sogenannte „Solargründächer“). Diese Kombinationslösung kann in geeigneten Fällen sogar Synergieeffekte erzeugen, etwa durch eine kühlere Umgebungstemperatur und damit potenziell erhöhte Effizienz der PV-Module. Gleichwohl ist eine solche Kombination im Einzelfall mit erhöhten konstruktiven, statischen und betrieblichen Anforderungen verbunden. Hierzu zählen insbesondere höhere Lastannahmen für die Dachkonstruktion, ein zusätzlicher Planungs- und Abstimmungsaufwand zwischen Begrünung und Anlagentechnik, erhöhte Anforderungen an Wartung, Zugänglichkeit und Betriebssicherheit sowie mögliche Nutzungskonflikte mit weiteren technischen Aufbauten.

Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine kombinierte Umsetzung in jedem Einzelfall wirtschaftlich oder funktional sinnvoll realisierbar ist, insbesondere bei einem stark technikgeprägten Gewerbegebäude der Systemgastronomie.

Eine verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung würde daher – auch unter Berücksichtigung grundsätzlich möglicher Kombinationslösungen – zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Nutzungsflexibilität (gerade auch mit Blick auf die geplante Besucherterrasse) führen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Priorisierung betriebsnotwendiger technischer Anlagen sowie der energetischen Nutzung von Dachflächen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mit einer Dachbegrünung verfolgten Ziele bereits durch andere verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan in substanziellem Umfang erreicht werden, insbesondere durch die verpflichtende dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung und Versickerung, die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und die funktionale Ausgestaltung öffentlicher Grünflächen als Versickerungsflächen.

Diese Maßnahmen gewährleisten bereits eine wirksame Kompensation der Versiegelungsfolgen sowie Beiträge zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Mikroklimas.

Der Bebauungsplan verfolgt daher einen flexiblen und differenzierten Steuerungsansatz: Dachbegrünungen sind ausdrücklich empfohlen und im Sinne einer nachhaltigen Bauweise anzustreben, jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben. Dies ermöglicht es den Bauherren, im Einzelfall eine optimierte Lösung unter Berücksichtigung von Begrünung, Photovoltaik und technischen Anforderungen zu entwickeln. In der Gesamtabwägung wird somit ein

© 2026 IP-Konzept

angemessener Ausgleich zwischen Klimaschutz, Wasserhaushalt, Energiegewinnung und wirtschaftlicher Nutzbarkeit des Gewerbestandortes erreicht. Der Verzicht auf eine verpflichtende Dachbegrünung ist daher unter Berücksichtigung kombinierter Dachnutzungen städtebaulich gerechtfertigt.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden angepasst aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.1.11 Höhenlage

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht direkt nachzuvollziehende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, da das natürliche Gelände vor Ort durch Geländebewegungen während der Bauphase so nicht mehr herangezogen werden kann. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die bereits für die Höhenfestsetzungen bestimmt wurde, also die Höhe der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche der Eschollbrücker Straße.

Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die festgesetzte Höhenlage „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

Die Festsetzung zur Höhenlage wurde unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und der Höhe der Einfriedungen aufgenommen sowie über die Gestaltung von Stellplätzen.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Hinsichtlich der Materialität der Bedachungen innerhalb des GE 2 wurden mit Blick auf die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen in den Schutzbereichen der Hochspannungs-Freileitungen

nur solche Materialien zugelassen, die den Maßgaben der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen. Glasdächer (und Dachterrassen) sind innerhalb des GE 2 nicht zulässig. Im Teilbereich GE 1 sind diese Anforderungen nicht zu erfüllen, da dieser Teil nicht im Schutzbereich der Freileitungen liegt.

Zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen wurde bestimmt, dass Mauern als Abgrenzung der Grundstücke nur bis 1,00 m Höhe zulässig sind; ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern. Sofern aus Gründen des aktiven Schallschutzes nachweislich höhere Mauern gefordert werden, so können diese im Rahmen der Ausnahme zugelassen werden.

Grundstückseinfriedungen sind zudem als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,80 m über dem anstehenden Gelände. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Festsetzung von ausschließlich Holz oder Metall als Material für Einfriedungen erfolgt neben dem gewünschten offenen Gesamteindruck, der mit entsprechenden Zaunelementen üblicherweise einhergeht (im Gegensatz zu Mauern), vor allem auch aus ökologischen Aspekten. Hierdurch wird insbesondere die Verwendung von Kunststoffzäunen sowie das Einweben von Kunststoffbändern als Sichtschutz in Stabgitterzäunen ausgeschlossen. Ferner spielt auch die Gefahr der Boden- und Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle, da im Laufe der Jahre die „Einwebungen“ sowie auch Kunststoffzäune verwittern und kleinste Teile von Kunststoff können in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Neben definierten Zäunen sind auch Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzarten zulässig. In dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Für die Oberflächengestaltung von Pkw-Stellplätzen wird festgesetzt, dass diese wasserdurchlässig bzw. teilbegrünt auszuführen sind, um die Vollversiegelung und somit den Totalverlust der Ressource Boden auf das absolut notwendigste Mindestmaß zu beschränken, auch ganz im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und die Abflusswirksamkeit einer Versiegelung. Die Böden sind hierfür grundsätzlich geeignet, sofern jedoch nachweislich eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge nicht ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Pkw-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder vollversiegelt auszubilden und an die Kanalisation anzuschließen oder vor der Versickerung einer Vorbehandlung zuzuführen.

5.3 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Textteil zum Bebauungsplan sind in Teil C einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise

auf andere gesetzliche Regelungen aufgenommen, welche zu berücksichtigen sind.

1. Sicherung von Bodendenkmälern
2. Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz
3. Kampfmittel
4. Grundwassermessstellen
5. Erlaubnisfelder
6. Baugrund
7. Schutz von Versorgungsleitungen
8. Hochspannungsfreileitungen - Bahnstromleitung
9. Wasserschutzgebiet
10. Umgang mit Niederschlagswasser
11. Brand- und Katastrophenschutz
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13. Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen
14. Freiflächenplan
15. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien
16. Stellplatzsatzung
17. DIN-Normen

Auf die Lage im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried wurde hingewiesen und das Plangebiet als „vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichnet (Teil D im Textteil zum Bebauungsplan).

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplan ist eine Neuaufteilung der herrschenden Grundstücksverhältnisse im Norden an der Eschollbrücker Straße und im Süden beabsichtigt. Der notwendige Grunderwerb ist notariell zu veranlassen. Eine verbindliche Regelung zur Grundstückseinteilung resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Stadt Pfungstadt nicht.

© 2026 IP-Konzept

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca.	3.633 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.726 m²
Fläche räumlicher Geltungsbereich	**ca.**	**5.359 m²**

Aufgestellt:
Lautertal, 30.04.2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur Ingenieurkammer Hessen