STADT PFUNGSTADT

Bebauungsplan
„An der Christian-Meid-Straße“

Begründung
Entwurf
Oktober 2025

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. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG 7
1.1 Anlass und Planungserfordernis 7
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 9
1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 10

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 11
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 11
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 13
2.3 Verbindliche Bauleitplanung: verbindliche Bebauungspläne 14
2.4 Natura 2000 - Gebiete 15

3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 16
3.1 Verfahrensdurchführung 19
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 21
3.3 Planungsalternativen 21

4 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN 23
4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 23
4.2 Belange des Artenschutzes 23
4.2.1 Ausnahmeverfahren 26
4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen 26
4.2.3 Ersatzmaßnahmen 28
4.2.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen 29
4.3 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete 31
4.4 Wasserschutzgebiete 31
4.5 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben 32
4.6 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 34
4.7 Wasserwirtschaftliche Belange 34
4.7.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung 34
4.7.2 Löschwasser 35
4.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser 36
4.7.4 Oberflächengewässer 37
4.7.5 Starkregen 38
4.7.6 Erdwärme 38
4.8 Altlasten und Kampfmittel 39
4.9 Immissionsschutz 40
4.10 Denkmalschutz 40
4.11 Energiewende und Klimaschutz 40
4.12 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben 41

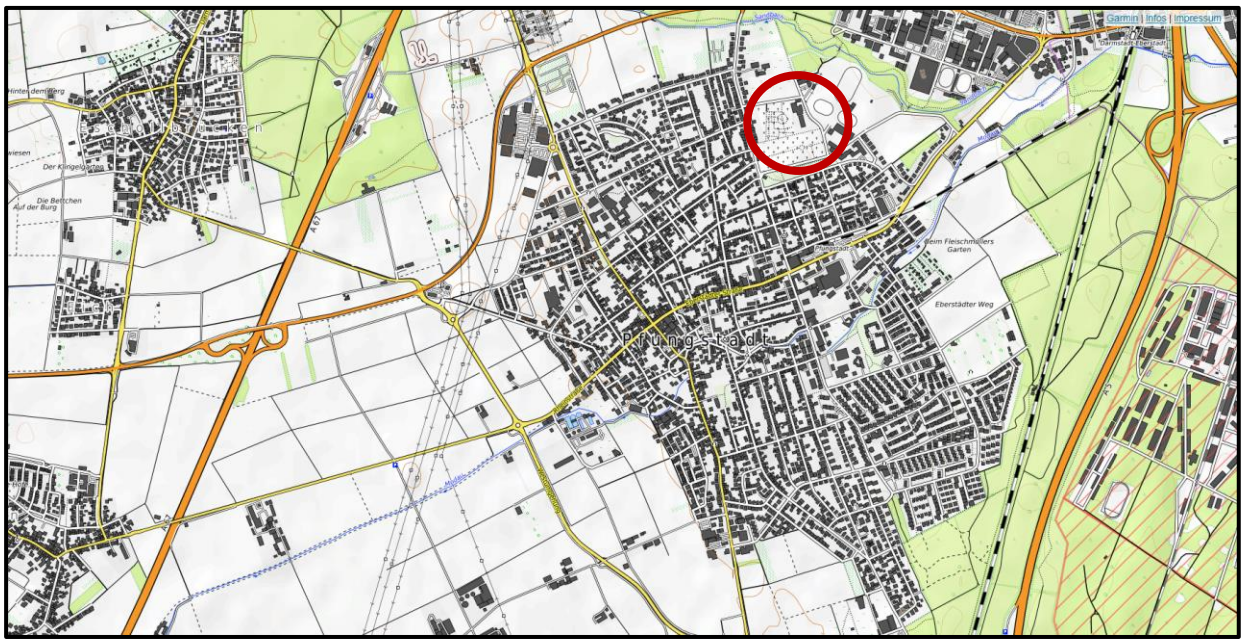
© 2025 IP-Konzept

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER SONSTIGEN INHALTE 41
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 42
5.1.1 Maß der baulichen Nutzung 42
5.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 44
5.1.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 44
5.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf 45
5.1.5 Verkehrsflächen 46
5.1.6 Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen 46
5.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 46
5.1.8 Höhenlage 49
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 50
5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 50
5.2.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen 50
5.2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 51
5.3 Hinweise und Kennzeichnungen 51
6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 52
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 52
6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 52
6.3 Flächenbilanz 52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 8
Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 9
Abbildung 3: Fotodokumentation städtebaulicher Bestand 11
Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 12
Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt 13
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhof Pfungstadt“ (Planteil) 14
Abbildung 7: Auszug der Darstellung von Biotopen und Lebensräumen im Plangebiet 16
Abbildung 9: Auszug hydrologisches Kartenwerk für die Hessische Rhein- und Mainebene „Grundwasserstand – Niedriggrundwasserstand“ 33
Abbildung 9: Auszug Oberflächennahe Geothermie 38

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

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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 3 des Gesetzes vom14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

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 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

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 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

© 2025 IP-Konzept

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll ein bereits vorhandener Schulstandort zunächst bauleitplanerisch gesichert und zugleich für erforderliche bauliche Erweiterungen vorbereitet werden. Auf dem Areal befinden sich zwei Schulen des Landkreises Darmstadt-Dieburg, zum einen im nördlichen Teil die Erich-Kästner-Grundschule, zum anderen im Süden die Helene-Weber-Schule.

Die Erich-Kästner-Schule wurde im Jahr 1977 als Grundschule für den Nordbezirk Pfungstadts errichtet, die derzeit von knapp 220 Schülerinnen und Schülern besucht wird. Im Betreuungsangebot enthalten ist auf Wunsch auch eine Ganztagsbetreuung zur Bildung, Erziehung und Betreuung aller Schülerinnen und Schüler (PAKT für den Nachmittag) [1].

Die Helene-Weber-Schule mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung und einer Abteilung für körperliche und motorische Entwicklung ist eine Ganztagsschule, die den Schülerinnen und Schülern an allen Unterrichtstagen ein Bildungs- und Betreuungsangebot anbietet durch Unterricht, Betreuung und Angeboten des sozialen Miteinanders. Aktuell erfolgt das Angebot noch ohne außerschulische Träger, was aufgrund der zu erwartenden steigenden Schülerzahlen in den kommenden Jahren jedoch durch externe Unterstützung ergänzt werden könnte. Für die Schülerinnen und Schüler steht auf Antrag auch der Fahrdienst des Landkreises zwischen Schule und zuhause zur Verfügung [2]. In beiden Schulen werden jeweils auch Mittagessen angeboten.

Aufgrund der anzunehmenden stetig steigenden Schülerzahlen und dem damit einhergehenden pädagogischen wie auch räumlichen Erweiterungsbedarf beabsichtigt der Schulträger, einige der vorhandenen Schulgebäude der Erich-Kästner-Schule durch Neu- und Erweiterungsbauten an anderer Stelle zu ersetzen und dem wachsenden Raumbedarf der Helene-Weber-Schule durch zusätzliche Gebäude zu entsprechen. Dazu hat der Schulträger von der Stadt Pfungstadt einen Teilbereich des Friedhofs erworben, der als Erweiterungsfläche an dieser Stelle vorgehalten wurde, insbesondere aufgrund der rückläufigen Belegungszahlen für Erdbestattungen jedoch absehbar nicht benötigt wird.

Derzeit befinden sich die Schulgebäude der beiden Schulen im Osten des Geltungsbereichs entlang der Christian-Meid-Straße, im westlichen Teil des bisherigen Schulgeländes liegen die schulzugehörigen Sport- und Aufenthaltsflächen. Eine bauliche Erweiterung ist nach Westen vorgesehen und Einbeziehung der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen.

[1] Quelle: Homepage der Erich-Kästner-Schule; https://www.eks-pfungstadt.de/
[2] Quelle: Homepage der Helene-Weber-Schule; https://helene-weber.pfungstadt.schule.hessen.de



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 16.09.2025

Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebiets (integraler Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans) ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB möglich. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann zur Anwendung kommen für Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wobei für das gegenständliche Verfahren die letztgenannte Anwendungsmöglichkeit zum Tragen kommt.

Eine Bebaubarkeit entsprechend der Nutzungsabsicht besteht für den Bereich der geplanten Schul-Erweiterungsfläche derzeit nicht, da im geltenden Ursprungs-Bebauungsplan „Friedhof“ der Stadt Pfungstadt dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt ist.

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung das bereits bestehende nachbarschaftliche Nebeneinander zwischen Friedhof und Schulnutzung bauleitplanerisch zu regeln, und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Mit der Bauleitplanung wird zudem ein weiterer bauleitplanerischer Schritt vollzogen, innerörtliche Flächen der Nachverdichtung zuzuführen, im konkreten Fall für die Erweiterung einer bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Schulnutzung. Aufgrund des mangelnden Bedarfs an Erdbestattungsplätzen kann eine bislang untergenutzte Fläche des Friedhofs für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung eröffnet werden.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Kernstadt Pfungstadt, südlich angrenzend an die Johannes-Wetzel-Straße und im Westen der Christian-Meid-Straße. Im Süden wird der Planbereich durch einen Fußweg zwischen der Christian-Meid-Straße und der Klingsackerstraße abgegrenzt, im Westen schließt der Friedhof an. Das randlich an die Ortsbebauung angrenzende Plangebiet ist dennoch in die Siedlungslage der Kernstadt einbezogen, ein struktureller Bezug wird hergestellt durch weitere Friedhofsflächen im Süden, im Südwesten durch die vorhandenen Sportflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 26.132 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt.

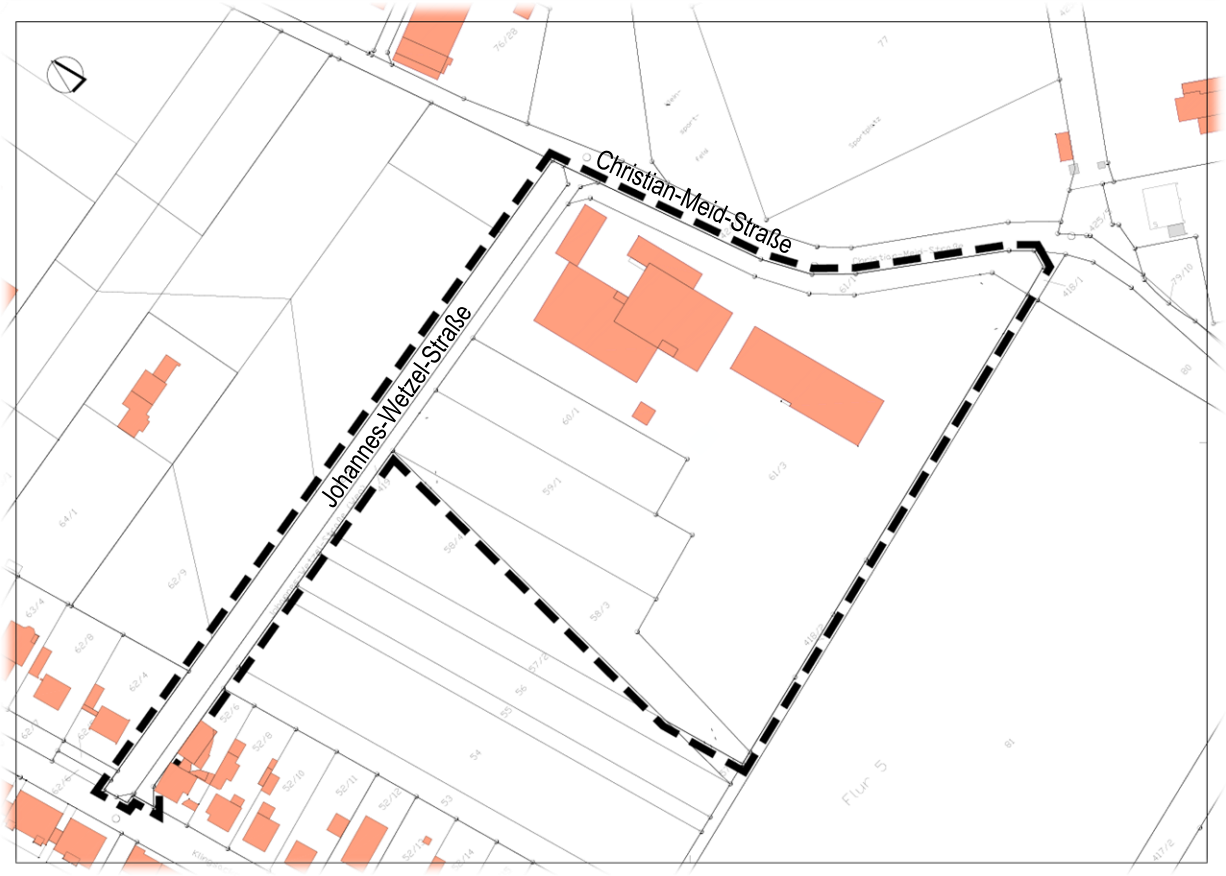


Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2025): Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, mit eigenen Eintragungen

1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Ortsrandlage und die Nähe zu Waldflächen im Osten sowie dem Friedhof, der im Westen und Süden an den Geltungsbereich angrenzt. Im Norden liegen unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Verkehrlich ist das Plangebiet bereits über vorhandenen Stadtstraßen erschlossen, im Norden die Johannes-Wetzel- und im Osten die Christian-Meid-Straße.

Eine städtebauliche Vorprägung der Umgebung und mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu ermitteln. Aufgrund der umgebenden Flächen, die zwar Teil des Stadtgebiets, aber größtenteils unbebaut sind, ist eine städtebauliche Prägung von Gebiet und Umgebung nur unwesentlich gegeben.

Die im Plangebiet vorhandenen zweigeschossigen Schulgebäude orientieren sich überwiegend am Verlauf der Christian-Meid-Straße, zwischen den Schulgebäuden befinden sich Freiflächen. Im Westen sind einige Sport- und Spielflächen anzutreffen, im Nordwesten stockt einiger Gehölzbestand. Die vorhandene bauliche Dichte im Plangebiet ist aufgrund der weitläufigen Freiflächen sehr gering.



Erich-Kästner-Schule, Blick nach Südwesten



Erich-Kästner-Schule, Blick nach Nordwesten



Helene-Weber-Schule, Blick nach Südwesten



Helene-Weber-Schule, Blick nach Westen

© 2025 IP-Konzept

	
Helene-Weber-Schule, Blick nach Westen auf den Fußweg zw. Christian-Meid- und Klingsackerstraße	Sport- und Freiflächen im Westen
	
Erweiterungsfläche, von Johannes-Wetzel-Straße aus nach Süden	Erweiterungsfläche, vom Fußweg aus nach Norden

Abbildung 3: Fotodokumentation städtebaulicher Bestand

Quelle: Eigene Aufnahmen, Juli 2025

2. Planungsrechtliche 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung, Bestand“, welches gemäß regionalplanerischem Ziel Z3.4.1-3 für die bauleitplanerische Ausweisung von u.a. Wohnbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Pfungstadt wird im RPS / RegFNP 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Z3.2.2-6) im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraumes) ausgewiesen, der seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen soll (G3.1-2). Die Stärken des Verdichtungsraumes, wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und ein reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden.

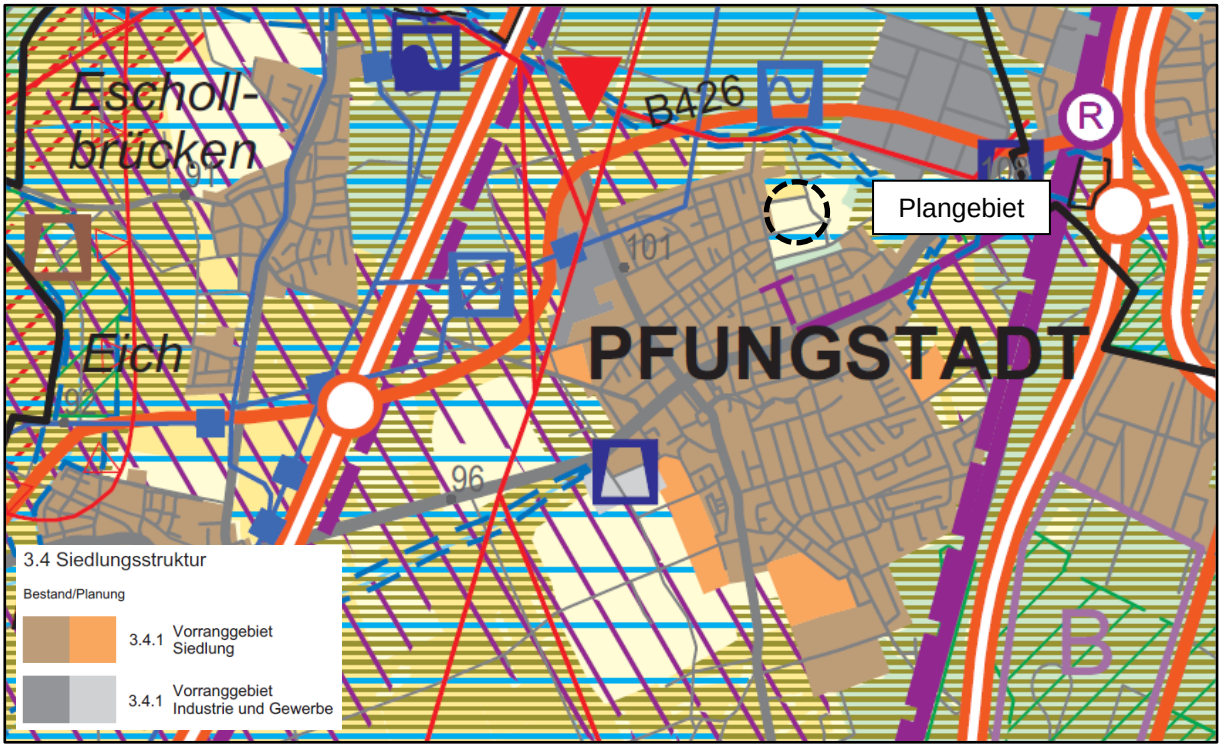


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet im Osten als „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ und im Westen als „Grünfläche – Friedhof“ dargestellt. Der rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan trat mit der Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen in der Vergangenheit vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der erfolgten städtebaulichen Fortentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit. Daher betreibt die Stadt derzeit ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

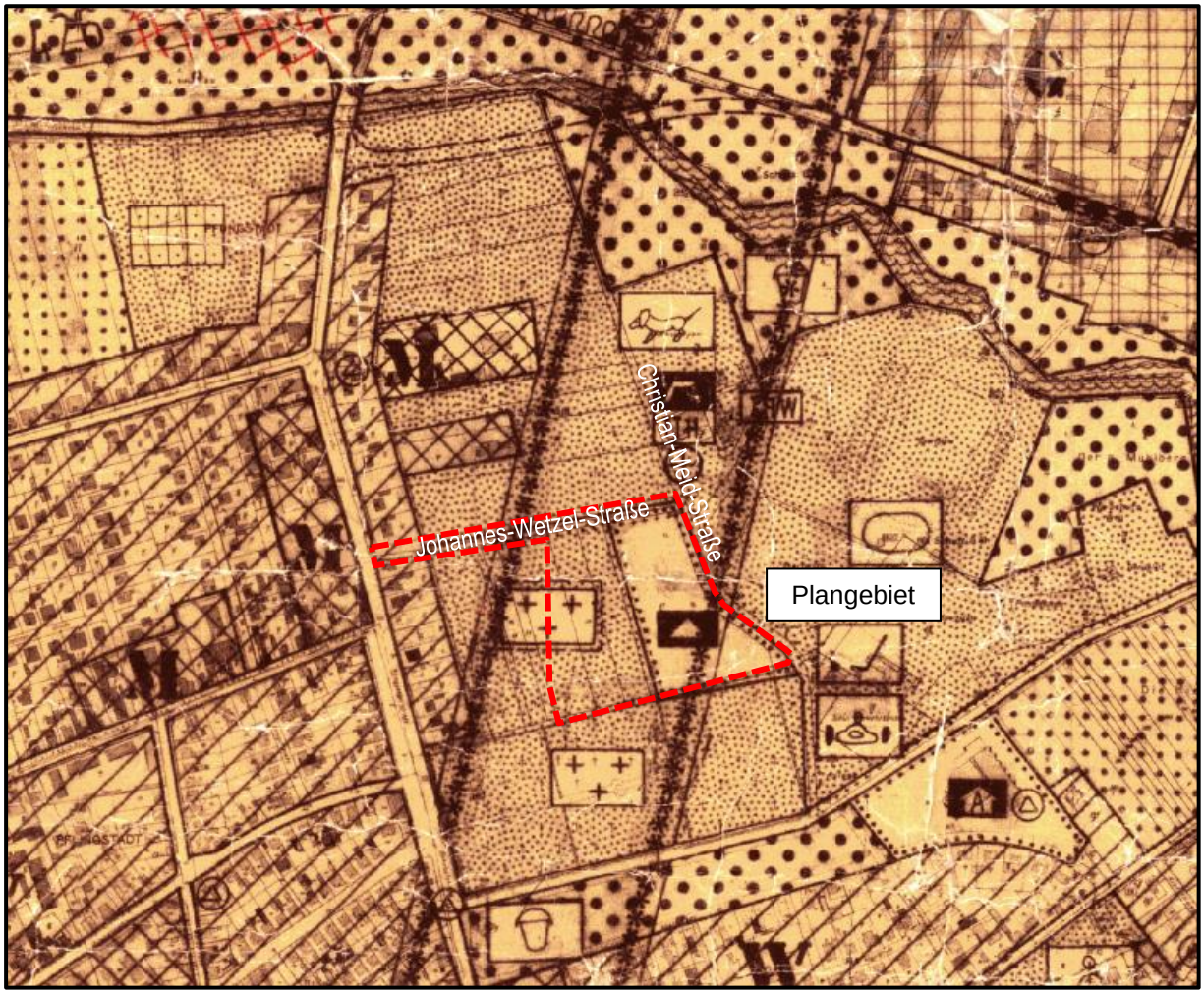


Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt

Quelle: Stadt Pfungstadt

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zwar widerspricht die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung im westlichen Teilbereich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Darstellung als Grünfläche – Friedhof), jedoch lässt das Verfahren nach §13a BauGB zu, die Darstellungen des FNP

auf dem Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen. Ein gesondertes Änderungsverfahren hierzu ist somit – als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans – nicht zwingend erforderlich. Im angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP in diesem Teilbereich geändert oder ergänzt worden ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Da die Stadt Pfungstadt derzeit die Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans durchführt, wird die erforderliche Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf im Zuge dieses Verfahrens im Nachgang berichtigt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: verbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird derzeit teilweise von einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Friedhof Pfungstadt“ überplant, so dass dieser westliche Teil des Planbereichs als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB anzusprechen ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Nutzungszweck eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest.

Das Grundstück der Schule wird von keinem Bebauungsplan erfasst und ist daher der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB zugänglich.

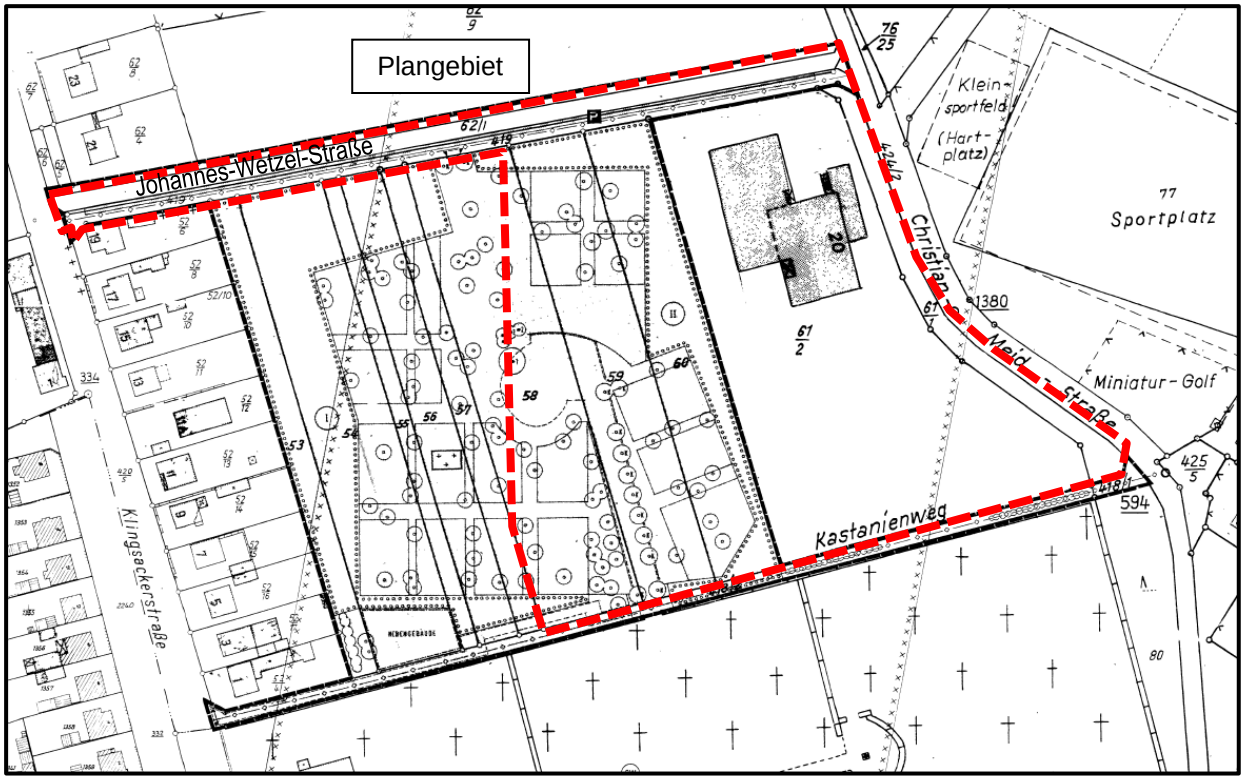


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhof Pfungstadt“ (Planteil)

Quelle: Stadt Pfungstadt

2.4 Natura 2000 - Gebiete

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)[3] liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, hier das FFH-Gebiet „Pfungstädter Düne“, beginnt in einer Entfernung von 900 m östlich des Plangebiets, das FFH-Gebiet „Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“ liegt in einer Entfernung von 1,45 km im Norden des Plangebiets; negative Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Düne am Ulvenberg von Darmstadt-Eberstadt“ im Osten des Geltungsbereichs beginnt in einer Entfernung von rund 2,1 km, sodass auch hierauf keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen. Im Zuge der Hessischen Bestandskartierung 2008/2009 (Luftbildinterpretation) wurde im Norden an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 61/3 zum benachbarten Flurstück Nr. 60/1 und im weiteren Verlauf nach Westen entlang der Johannes-Wetzel-Straße ein „Gehölz“ (mit der ID HBO270793) kartiert.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen.

Mit der Bauleitplanung wurde auch eine artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen, die zum Ergebnis kommt, dass hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Taxa keine Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die im Plangebiet anzutreffenden Strukturen gebunden sind. Zum Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die eine potenzielle Betroffenheit berücksichtigen. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an siedlungsbedingte Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

[3] Internet-Link: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten

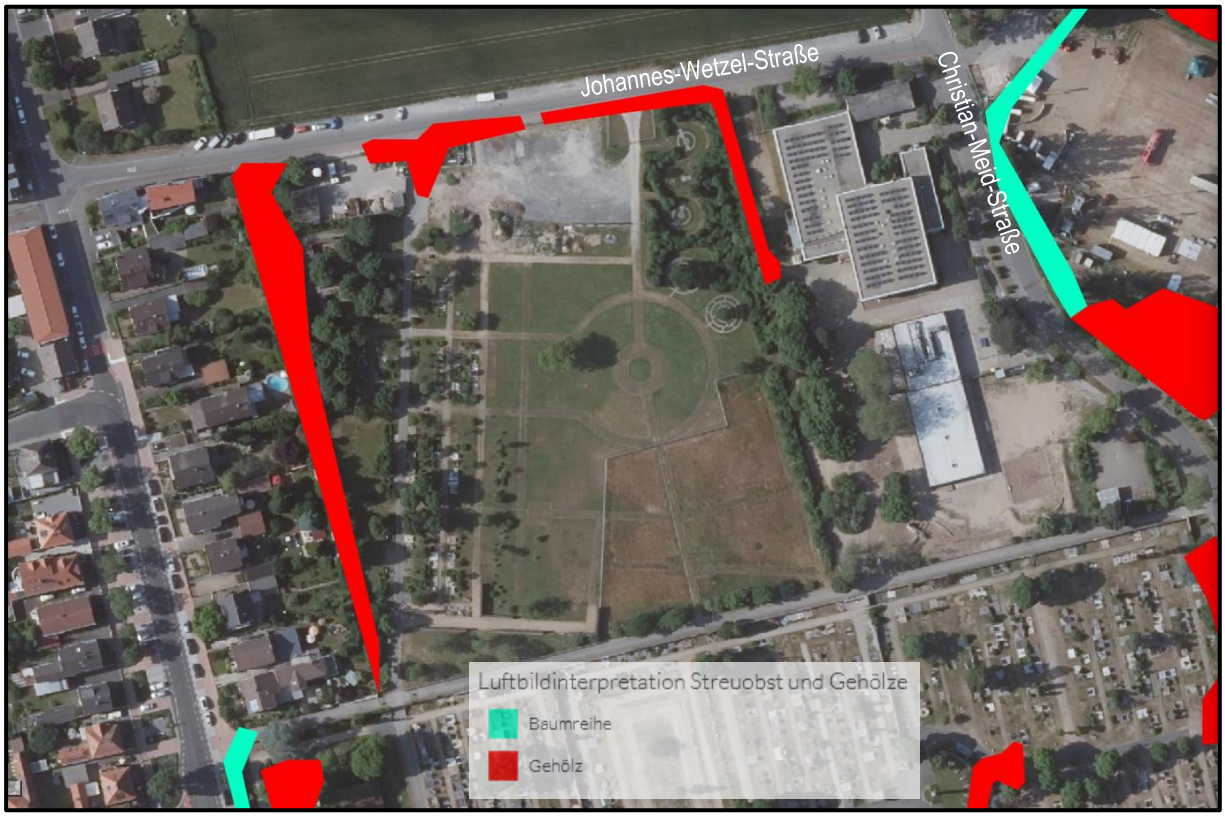


Abbildung 7: Auszug der Darstellung von Biotopen und Lebensräumen im Plangebiet

Quelle: Natureg-Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internet-Abruf am 25.09.2025

3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan 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 so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Innenbereichsfläche.

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

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 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.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. dazu vorstehendes Kapitel 2.4).

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, anderweitig genutzt werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann somit nachgewiesen werden. § 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung 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 (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

© 2025 IP-Konzept

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB).
Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich wäre und es bedarf keines entsprechenden Änderungsverfahrens.
Zuständig für die Berichtigung der Flächennutzungsplandarstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Stadt als Trägerin der Planungshoheit. Die Berichtigung kann als (deklaratorischer) Verwaltungsvorgang nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen - im hier vorliegenden Planfall erfolgt die Berichtigung im Zuge des laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans; § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB enthält keine zeitlichen Vorgaben darüber, wann die Berichtigung vorzunehmen ist. Die Verwaltung nimmt die erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge des Verwaltungshandelns eigenständig vor.
Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ 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:

Beim 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).

→ 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):

16.12.2024 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Christian-Meid-Straße“ und Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

__.__.2025 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Darmstädter Echo.

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

__.__.2025 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 den Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement.

__.__.2025 Ortsübliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo 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.

__.__.2025 bis einschließlich __.__.2025: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für den Bebauungsplan „An der Christian-Meid-Straße“ im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

© 2025 IP-Konzept

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

__.__.2025 Anschreiben / eMail zum Einholen der Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

__.__.2025 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

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

__.__.202_ Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der erfolgten 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, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Stadtverordnetenversammlung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

__.__202_ Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „An der Christian-Meid-Straße“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche und zeichnerische Planinhalt des Bebauungsplans "An der Christian-Meid-Straße" wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlüssen des Ausschusses Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement sowie 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 des Bebauungsplans " An der Christian-Meid-Straße ", bestehend aus der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) mit dem Textteil zum Bebauungsplan, der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen), der Planzeichenerklärung, den Verfahrensnachweisen sowie Rechtsgrundlagen und der dazugehörigen Begründung mit Anlagen, wird auf dieser Grundlage ausgefertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

© 2025 IP-Konzept

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.

Alle im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung und das so beschlossene Abwägungsergebnis der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am __.__.202_ einbezogen wie folgt:

Das Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

3.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht, sog. Planungsalternativen. Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde. Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll aber nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden müssen, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen.

Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in

© 2025 IP-Konzept

welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf, sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen i.S.d. Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.

Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung und Nutzungserweiterung im Bereich einer bereits vorhandenen Nutzung handelt, sind vergleichbare Planungsalternativen innerhalb des Stadtgebiets nahezu obsolet. Die Vorsehung von Standortalternativen würde zugleich die Verlagerung der bestehenden Schuleinrichtungen bedeuten, was weder aus Sicht des Schulträgers noch aus städtebaulicher Sicht zu begründen wäre.

Eine mögliche „0-Variante“, also der Verzicht auf die Bauleitplanung, wäre in die Überlegungen einzustellen, hierbei würde jedoch die Schaffung dringend benötigter Erweiterungsflächen für die Schulnutzung vollständig entfallen mit dem Ergebnis, dass das benötigte Bildungsangebot der Schulen an dieser Stelle künftig nicht mehr zu erfüllen wäre. Alternativ müssten andere Schulstandorte geschaffen werden, was möglicherweise dann dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zuwiderlaufen könnte, da eine Folgenutzung für die bestehenden Schuleinrichtungen nicht ohne weiteres möglich ist. Bei der Null-Variante würde die Vorhaltung für die aus städtischer Sicht nicht mehr benötigte Erweiterung des Friedhofs erhalten bleiben, was weder aus städtebaulicher noch aus wirtschaftlicher Sicht eine ernstzunehmende Alternative darstellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu befürchten, so dass die Stadt dem grundsätzlichen Interesse des Schulträgers auf Umsetzung der Bauleitplanung nicht entgegentritt, sondern Maßnahmen zur Innenentwicklung und Sicherung des Schulstandortes fördert.

© 2025 IP-Konzept

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

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).

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen. Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegenständliche Verfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet (vgl. dazu Kap. 2.4).

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der v.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung finden keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

4.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Dazu wurde eine Überprüfung der Örtlichkeit auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten durchgeführt. Ferner wurde das Ökologische Planungsbüro Dr. Fritz aus Darmstadt mit einer artenschutzfachlichen Erhebung und Abschätzung beauftragt.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG geschützter Arten nicht eintritt. Dennoch werden im Bebauungsplan vorsorglich Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen, die vorbeugend (Vermeidungsmaßnahmen) oder im Falle eines Nachweises (Ersatzmaßnahmen) die Auswirkungen auf betroffene geschützte Arten minimieren oder ausschließen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen konnte zunächst eine potenzielle Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Arten für die Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hingegen können Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie insbesondere aus den Gruppen der Amphibien, Tagfalter und Käfer aufgrund der örtlich vorgefundenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Im Südosten des Friedhofs befindet sich ein eingezäunter Ruderalbestand mit teils sandigen Inseln und Anzeichen von Magerrasenstandorten. Dort wurde vielfach die Quendelschnecke (Candidula unifasciata) gesichtet, die als stark gefährdete Art in der Roten Liste aufgeführt wird. Mit Ausnahme eines als Solitär stehenden Nußbaums bieten die Gehölzbestände sonst keine nennenswerten Standortqualitäten. Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten können daher aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

→ Fledermäuse

Die Gebäude bieten aufgrund der Bauart kein hohes Quartierpotential für Fledermäuse als Tagesquartiere, ungenutzte Dachböden oder Dachverschalungen sind innerhalb der Flachdachgebäude nicht anzutreffen, ebenso keine erreichbaren frostfreien Kelleranlagen, die als Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere genutzt werden könnten. Potenzielle Vorkommen sind daher im Bereich der Gebäude auszuschließen. Jedoch können auch alte Bäume Fledermäusen Quartierrequisiten (v.a. Tagesquartiere) bieten. Ein Baumbestand ist zwar weitgehend außerhalb des Plangebiets im Bereich der Waldbestände im Norden und Nordosten anzutreffen, innerhalb des Geltungsbereichs und im Westen innerhalb der Friedhofsfläche sind nur vereinzelt Bäume vorhanden, die potenzielle Quartiere bieten könnten. Nachweise sind vor Ort nicht geglückt, so dass anzunehmen ist, dass die Freiflächen im Osten des Friedhofs allenfalls als Jagdrevier genutzt werden.
Im Rahmen von Ortsbegehungen im Juli und August 2025 (durch den Entwurfsverfasser sowie dem Fachgutachter Dr. Fritz) konnte im Untersuchungsraum konkret keine Fledermausart nachgewiesen werden. Da jedoch alle heimischen Fledermausarten aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, werden Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

→ Vögel

An den Gebäuden sind keine geeigneten Strukturen wie Nischen, Gebäudevorsprünge, Dachkonstruktionen sowie (ungenutzte) Gebäudeteile wie Dachböden vorhanden, welche von Nischen- und Höhlenbrütern als Brutplatz genutzt werden könnten. Auf dem Freigelände wurden ruhige Gebüsch- und Gehölzstrukturen sowie

die Kronen der Altbäume, welche Freibrütern als Bruthabitat dienen können, erkannt. Die Altbäume bieten zudem Quartierpotential für Höhlenbrüter.

→ Reptilien

Im Plangebiet sind teilweise für Reptilien geeignete Habitatstrukturen insbesondere im Bereich der südöstlichen Ruderalfläche auf dem Gelände des Friedhofs zu identifizieren gewesen, besonnte, überwiegend ungenutzte Freibereiche. Hingegen sind Mauern mit unverfugten Ritzen bzw. sonstigen Hohlräumen, die geeignete Sonn- und Versteckplätze bieten, nicht angetroffen worden. Teilflächen der ungenutzten Friedhofsbereiche und innerhalb der Ruderalfläche bestehen mitunter aus grabbarem Material.
Entsprechend den Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz für das Erfassungsjahr 2019 (BFN 2019) liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der Zaun- und der Mauereidechse. Für das UTM-Rasterquadrat, in welchem Pfungstadt zu liegen kommt, ist für die Zauneidechse ein Vorkommen beschrieben, eines der Mauereidechse ist nicht bekannt. Bei Begehungen im Juli und August 2025 durch den Entwurfsverfasser und den Fachgutachter Dr. Fritz (an den Terminen sonnig / nicht bewölkt, warm, gute Voraussetzungen) gelangen, trotz geeigneter Witterungsbedingungen und Übersichtlichkeit des Geländes in Bereichen mit für Reptilien grundsätzlich geeigneten Habitatstrukturen, keine Hinweise auf ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher für Reptilien ausgeschlossen werden.

→ Amphibien

Auf dem Gelände befinden sich keine Habitatstrukturen, die einen geeigneten Lebensraum für Amphibien bieten können. Vorkommen von Amphibien (z.B. Frösche, Kröten, Molche) können daher ausgeschlossen werden.

→ Schmetterlinge

Die Begehung fand im Juli und damit innerhalb der Vegetationszeit statt. Aufgrund des Pflanzenbestandes insbesondere für den westlichen Teil des Friedhofsgeländes mit wiesenähnlichen Strukturen konnte aufgrund der intensiven Rasenmahd kein Potenzial für Tagfalter (Futterpflanzen) ermittelt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Schmetterlingen kann daher ausgeschlossen werden.

→ Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein regelmäßiges Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer relevanter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Fische, Libellen, Weichtiere) kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auf dem Gelände bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Gezielte Erfassungen dieser Arten sind daher nicht erforderlich. Die Betroffenheit totholzbewohnender Käfer ist ebenfalls ausgeschlossen. Bei der Begehung wurden keine Hinweise (wie bspw. Mulm) nachgewiesen.
Europäisch geschützte Farn- und Blütenpflanzen waren aufgrund ihrer besonderen Standortansprüche bzw. der Standortverhältnisse vor Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

© 2025 IP-Konzept

Anhand der Begehungen im Juli / August 2025 und den vorstehenden Potenzialabschätzungen und der anschließenden Konfliktanalyse kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit höchst wahrscheinlich, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden für:

- Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus),
- ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (Amsel, Buchfink, Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube).

4.2.1 Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung von Ausnahmeverfahren inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten kommt es durch die Planverwirklichung nicht. Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren wird gemäß den Vorgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben. Es wurden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A):

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung,
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle,
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung,
- Verbesserung des Brutplatzangebots für gebüsch- und baumbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen,
- Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse durch Aufhängung künstlicher Quartiere.

Die aufgezeigten potenziellen Konflikte werden auf Bebauungsplanebene berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen erfasst. Damit sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Eintretende Auswirkungen auf die Schutzgüter und betroffenen Arten können mit diesen Maßnahmen vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden. Bei nachgewiesenen Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Ersatzmaßnahmen vor dem jeweiligen Eingriff notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Durch das potenzielle Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet (CEF-Maßnahme = Ein Ausgleich wird vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt, um somit eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne eine zeitliche Lücke gewährleisten zu können). Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen bei potenziellen Nachweisen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung ausgeschlossen werden.

Vögel:

Potenziell sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, da aufgrund der herrschenden Standortbedingungen Vorkommen geschützter Reviervogelarten nicht auszuschließen sind. Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind oder deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig eingestuft wird, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Die Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen.
Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für gebüsch- und baumbrütende Vögel bietet sich an, insbesondere für Höhlenbrüter an neu gepflanztem Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entstehen direkt potenzielle Brutmöglichkeiten für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal ist jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband-, Trauerschnäpper) sowie mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).

Fledermäuse:

Temporäre Sommerquartiere im Eingriffsbereich sind möglich. Winterquartiere werden hingegen ausgeschlossen.
An neu zu errichtenden Gebäudefassaden kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) als Sommerquartier angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese vollständig wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Vögel und Fledermäuse bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Möglichkeit von Temporärquartieren und wechselnden Quartieren (Worst-Case-Annahme) herangezogen. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie z.B. Brombeerhecken.
Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen. Bei einem Nachweis müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und Tiere durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für Abriss und Geländevorbereitung:
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht

werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.
Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen von der ÖBB zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist von der ÖBB an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall für die Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

4.2.3 Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und werden im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Ist für den Neubau eines Gebäudes der Abriss von Haupt- oder Nebengebäuden erforderlich, oder zur Baufeldvorbereitung das Abschieben der obersten Bodenschicht bzw. die Rodung von Gehölzen, so sind bei einem positiven Nachweis jeweils die vorgenannten Ersatzmaßnahmen an der neu zu errichtenden Gebäudefassade oder den Freiflächen im Plangebiet oder in dessen räumlichen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.

Ersatzmaßnahmen:

Als Ersatz für nachgewiesen wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind geeignete Nistmöglichkeiten im Vorgriff auf die Abriss- bzw. Rodungsmaßnahmen zu installieren. Als Ersatz für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel ist zur Überbrückung von entfallenden Nistplätzen für Vögel vor Aufnahme von Abriss-, Rodungs- und sonstigen Bautätigkeiten der Verlust von Bruthöhlen auszugleichen durch das Anbringen von künstlichen, auf die Art bezogene Nisthilfen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der auf die Baufeldräumung bzw. den Abriss der Gebäude folgenden Brutperiode, möglichst im näheren Umfeld (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) zum Geltungsbereich auszubringen. Das Anbringen der Nistkästen innerhalb

des Baumbestandes ist möglich. Die Ausrichtung der Kästen hat wetterabgewandt zu erfolgen, nach Osten bis Südosten. Die Nistkästen eines Typs sind in Entfernungen von mindestens 25 m aufzuhängen; bei der Nutzung eines Kastentyps von mehreren Arten im gleichen Lebensraum oder bei den koloniebrütenden Arten (z.B. Haussperling) sind geringere Abstände möglich. Die jährliche Reinigung, Wartung und ggf. Erneuerung der Vogelkästen ist für mindestens 25 Jahre zu gewährleisten. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn nachweislich die mit den künstlichen Quartieren zu erbringende Ersatzfunktion durch natürliche Quartiere erfüllt wird.
Ersatz von Sommerquartieren für Fledermäuse durch Aufhängung künstlicher Quartiere: Als Ersatz für entfallende Fledermausquartiere sind künstliche Sommerquartiere (z.B. für Zwerg- oder Breitflügelfledermaus), als Flachkästen oder Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) vorzusehen; die Quartiere sind an Bäumen oder an unbeleuchteten Stellen von Gebäuden in mindestens 3,0 Metern Höhe anzubringen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen außer Nord auszurichten.
Die Umsetzung der Maßnahmen hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.

4.2.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Verschluss von Bohrlöchern:

  Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

  Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher unzulässig.

- Schutz von Insekten:

  Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien 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.

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

  Es obliegt 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. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans 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). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

  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. Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

  Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispiele: Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“ oder „Nr. 02: Frischwiese“.

  Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen / -streifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispiele: Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind, wie Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“, Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

  Auch Fassadenbegrünungen und die extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

  Es wird empfohlen, größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Daher erfolgt für die extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° eine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist. Eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich, daher erfolgt diese nur als Empfehlung; die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist ausreichend und städtebaulich angemessen.

4.3 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ_{100} nach HWG liegt im Westen an der Modau, südwestlich der Einmündung des Breitwieser Wegs in die Rheinstraße. Die nächsten größeren zusammenhängenden Überschwemmungsgebiete sind die des Rheins im Westen in einer Entfernung von rund ca. 9 km und in einer Entfernung von ca. 3,7km im Süden mit der Bezeichnung „Fanggraben“ in der Gemarkung Bickenbach. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Nach dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) des HLNUG liegt das Plangebiet auch außerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (für ein HQ_{extrem}). Das nächstgelegene Risikoüberschwemmungsgebiete befinden sich auch hier im Westen im Einflussbereich des Rheins.

Das HQ_{100} beschreibt ein 100-jährliches Hochwasser und bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) wird ein Hochwasserabfluss bezeichnet, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Beide Hochwasserszenarien beruhen jedoch auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein 100-jährliches Hochwasser auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden.

4.4 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem GruSchu Hessen - Viewer des HLNUG zur Darstellung der Wasserschutzgebiete innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der

weiteren Schutzzone - Zone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Pfungstadt der Hessenwasser GmbH & Co. KG (StAnz. 1978/49 S. 2418).

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind innerhalb der „weiteren Schutzzone“ alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes 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. Es wird insbesondere auf die „... Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt ... “ vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) hingewiesen. 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“.

Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zudem die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant zu beachten. Die Broschüre ist der Begründung als Anhang angefügt.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.5 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Inhalte zu beachten sind.
(Link zur Information: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/grundwasserbewirtschaftungsplan_hessisches_ried_stand_2020.pdf)

In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit hohen sowie stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden muss. Derzeit ist mit Grundwasser-Flurabständen von 10-15 m zu rechnen (Quelle: HLNUG, Grundwasserflurabstandskarte, Stand Januar 2013, siehe umseitige Abbildung). Maßgeblich für die aktuellen Grundwasserstände sind die Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes, die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen wird daher empfohlen. Überdies sind auch die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen - auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch oberflächennahes Grundwasser besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird daher empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche ist nicht erforderlich.

Der Stadt Pfungstadt liegt kein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Stadtgebiet vor. Es wird daher den Bauherren empfohlen, vor Beginn der Planungs- und Bautätigkeiten eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachtens einzuholen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher ausschließen und Anforderungen an die Bauwerksgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (wie z. B. durch austrocknende oder quellende Torflinsen), vorab zu ermitteln.

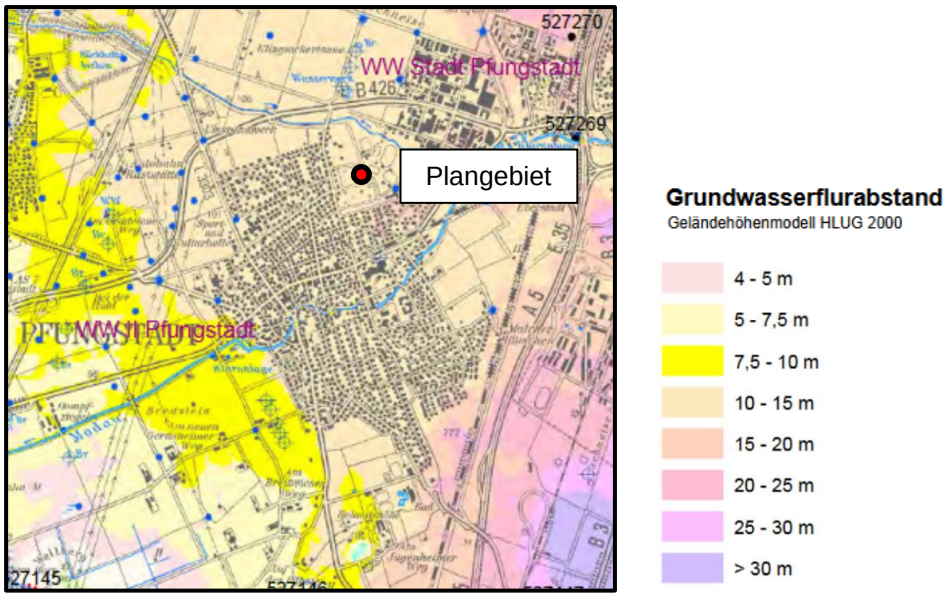


Abbildung 8: Auszug hydrologisches Kartenwerk für die Hessische Rhein- und Mainebene „Grundwasserstand – Niedriggrundwasserstand“

Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2012

4.6 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an die vorhandenen Gemeindestraßen im Norden (Johannes-Wetzel-Straße) und Osten (Christian-Meid-Straße) sowie auch an die vorhandenen Netzstrukturen des ÖPNV angebunden. Das Busnetz des ÖPNV in der Stadt Pfungstadt wird hauptsächlich durch den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) betrieben. Die nächste Bushaltestelle „Pfungstadt Friedhof“ befindet sich im Westen des Plangebiets bzw. des Friedhofs an der Klingsackerstraße und wird von der Buslinie PE im Takt bedient. Die Haltestelle kann von der Christian-Meid-Straße ausgehend über den Kastanienweg in einer Lauflänge von rund 400 – 450 m erreicht werden. Der Schulbusverkehr erfolgt eigenständig.

Der Haltepunkt der Pfungstadtbahn (und der zentrale Omnibusbahnhof ZOB) befindet sich im Süden des Geltungsbereiches in einer Entfernung von rund 580 m Luftlinie und einer Lauflänge von rund 950 m. Das Plangebiet liegt somit innerhalb des Einzugsradius einer Bushaltestelle von 500 m sowie auch des Bahnhofes im Einzugsradius von 1000 m und ist daher durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.

Für den städtischen Raum wird empfohlen, das Haltestellennetz in 100 – 500 m erreichbar zu machen, diese Möglichkeit kann für das Plangebiet umgesetzt werden. Haltestellen befinden sich in angemessener Entfernung und sind fußläufig im Rahmen der Empfehlungen gut zu erreichen. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch den Bestand somit bereits angemessen gegeben.

4.7 Wasserwirtschaftliche Belange

4.7.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Pfungstadt über bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in den an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen (Johannes-Wetzel- bzw. Christian-Meid-Straße). Im Zuge der Planverwirklichung sind die geplanten Neubauten an das Trinkwasser- und Abwassernetz über einen eigenen Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan marginal aufgrund der Annahme zunehmender Schülerzahlen steigen und ist über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich hier nicht aus dem täglichen Bedarf der Schüler bzw. der Bediensteten, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf. Die Wasserqualität des Trinkwassers entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlusserlaubnis.

4.7.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadt Pfungstadt von 48 m³/Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei einer maximalen Löschwasserentnahme den Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstücks nach Erfordernis verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen selbst bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der des Gebäudebestands innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung und wird daher als gesichert angenommen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

© 2025 IP-Konzept

Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs darf bei mehrgeschossigen Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind (wie z. B. Klassenzimmer), der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Aufenthaltsräume in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen oder einen zweiten notwendigen Treppenraum etc., oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Pfungstadt zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist daher zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

4.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze oder Abstellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes.
Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt, unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse wird die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich sein, zumal auch mit einem Schotterunterbau im Bereich von Stellplätzen ein ausreichendes Porenvolumen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagwassers geschaffen werden kann.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich

verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagwassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

4.7.4 Oberflächengewässer

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „…die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich kein Fließgewässer; der Sandbach (im Unterlauf auch Schwarzbach, Gewässer 2. Ordnung) als das nächstgelegene Fließgewässer liegt in einer Entfernung von mindestens 280 m im Osten des Geltungsbereichs. Das künstliche Fließgewässer als Flutgraben angelegt, der Hochwasser der Modau zum Rhein ableiten soll, verläuft überwiegend in einem offenen Gerinne und zweigt im Osten von der Modau ab. Im weiteren Verlauf nach Westen durchfließt er eine alte Flussschleife des früheren Neckars und mündet bei Erfelden (Stadt Riedstadt) in den Altrhein.

Wie bereits zuvor dargestellt sind keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten verzeichnet, so dass das Plangebiet außerhalb des Einflussbereichs des Sandgrabens oder anderer Fließgewässer liegt.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

© 2025 IP-Konzept

4.7.5 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt ein Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Karte wird herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist auch die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist. Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt werden. Diese ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten Flächen. Gleichzeitig kann eine Kommune nur in einer mittleren Gefährdungsstufe eingeordnet sein, auch wenn dort bereits Schäden durch Starkregen aufgetreten sind.

Die gezeigte Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung. Für das Plangebiet sowie das gesamte nordwestliche Stadtgebiet wurde der Starkregen-Index mit „hoch“ bewertet.

4.7.6 Erdwärme

Für die mögliche Nutzung von Erdwärmesonden zur Energiegewinnung wird auf den Erlass vom 25.11.2024, St.Anz. 48/2024 S. 1080 ff, verwiesen. Der Erlass trat am 01.01.2025 in Kraft.

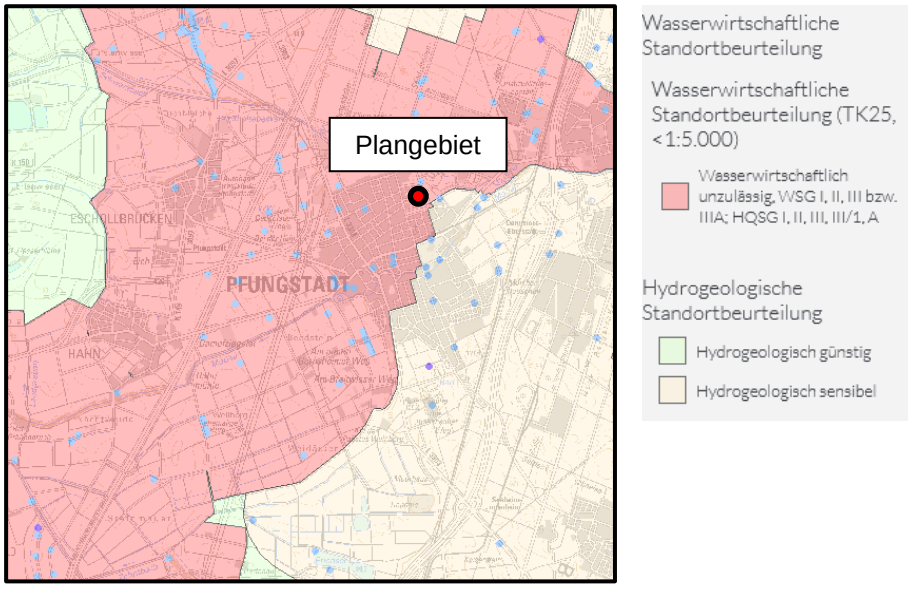


Abbildung 9: Auszug Oberflächennahe Geothermie

Quelle: Geologie-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 25.09.2025

Für die oberflächennahe Geothermie wird der Geltungsbereich bei der hydrogeologischen Standortbeurteilung zwar dem Gebiet mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung bewertet und somit als „sensibel“ eingestuft, aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet der Zone III wird die oberflächennahe Geothermie jedoch aufgrund der wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung als „wasserwirtschaftlich unzulässig“ eingestuft. Bei dem Standort handelt es sich somit um einen wasserwirtschaftlich unzulässigen Standort, die Nutzung von Erdwärme ist daher nicht zulässig.

4.8 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtes wurde weder vom zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft noch sind der Stadt Pfungstadt konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans 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.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Stand Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt.

Zur Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes und um auf potenzielle Altlasten oder Verunreinigungen dennoch angemessen hinzuweisen wurde in Teil D des Textteils zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen für den Fall, dass Auffälligkeiten im Boden des Plangebietes bei Baumaßnahmen auftreten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter räumlicher Nähe zu lärmbelasteten klassifizierten Straßen. Auch sind keine Gewerbebetriebe oder sonstige lärmemittierenden Einrichtungen im Umfeld vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sind daher gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen.

4.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Stadt Pfungstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird dennoch höchstvorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

4.11 Energiewende und Klimaschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig; Erdwärmesonden sind wegen der räumlichen Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet jedoch unzulässig. Die dezentrale Solarenergienutzung zur Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung und zur

Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind ausdrücklich zulässig und seitens der Stadt Pfungstadt auch gewünscht. Photovoltaikelemente können zudem in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, was ausdrücklich empfohlen wird.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans aufgenommen:

- Eine extensive Dachflächenbegrünung wird grundsätzlich festgesetzt für eine Fläche von 75% der nutzbaren Dachfläche. Überdies wird empfohlen, größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Die Dachbegrünung stellt im Winter eine Wärmedämmwirkung dar, im Sommer wird das Aufheizen von Dach- und Fassadenflächen (durch Fassadenbegrünung) verhindert. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zwischengespeichert und teilweise verdunstet wird.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.

4.12 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der innerörtlichen Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung im Übrigen berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Inhalte

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.

Es handelt sich um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“ i.S.d. § 30 BauGB.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für die Schulgrundstücke eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Schule“ fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Auf Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs zulässig, insbesondere die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, denen - neben anderen - auch die Schulen unterfallen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art nach richtet sich allein nach der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung, hier Schule. Auf die die Gemeinbedarfsfläche umgebenden Nutzungen und Festsetzungen, wie z.B. einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ kommt es nicht an. Denn die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf genügt hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan außer durch die Baugebietsfestsetzungen nach der Baunutzungsverordnung auch durch anderweitige Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (hier: der Nr. 5) bestimmt werden; Baugebietsfestsetzungen haben keinen Vorrang (BVerwG vom 30.06.2004, Az. 4 C 3/03, a.a.O., u.a.).

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Als maßgeblicher Festsetzungsparameter für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante (OK) als Obergrenze definiert. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine maximal zulässige OK von 12,00 Meter festgesetzt. Zur Bemessung der OK ist im Sinne der textlichen Festsetzung in Teil A, Nr. 1.1.1 des Textteils zum Bebauungsplan die „Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils“ heranzuziehen. Im Bereich der neu geplanten Schulgebäude mit Flachdach (ggf. auch für die geplante Aufstockung) wird zur Absturzsicherung eine „überhohe“ Attika geplant, die faktisch als Abgrenzung des Flachdachbereichs dient und somit andere Sicherungsmaßnahmen beim Betreten des Flachdachs, z. B. für Wartungsarbeiten, entbehrlich macht. Die Attika als letztes raumabschließendes Bauteil unterfällt somit der Maßgabe zur Festsetzung der OK, daher wird unter anderem für Absturzsicherungen, zu der auch eine Attika hinzuzuzählen ist, eine Überschreitung der festgesetzten OK um 1,50 m zugelassen. Die damit im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird dennoch als der örtlichen Situation und Umgebung städtebaulich angemessen erachtet und löst somit keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf in diesem Sinne auch durch die erforderliche konstruktive Aufbauhöhe einer Dachabdichtung und Wärmedämmung, für die Dachbegrünung, von Geländern sowie durch untergeordnete technische Aufbauten und Bauteile haus- und klimatechnischer Anlagen (im Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 1.1.3, sind beispielhaft derlei Anlagen aufgeführt) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Um durch diese üblicherweise zwar kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen wird für Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik bestimmt, dass diese allseits um das Maß, das mindestens der Bauhöhe dieses Gebäudeteils entspricht, mindestens jedoch 1,00 m, von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand eingerückt werden müssen. Als Ausnahme können für Zu- und Abluft- sowie klima-/ kältetechnische Anlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende technische Erfordernis, z.B. aufgrund des Immissionsschutzrechts oder der Bauordnung ergibt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe als untere Bezugsebene für die Definition der Höhe baulicher Anlagen (OK) ist die geodätische Höhe von 104,92 Meter über Normalhöhennull (m ü NHN), die dem örtlichen Höhenmaß der anbaufähigen Verkehrsfläche der Christian-Meid-Straße gleicht.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da die Angabe einer geodätischen Höhe auch bei Geländebewegungen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans nicht veränderbar ist. Für den Bestimmtheitsgrundsatz entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit GRZ = 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die gemischten Gebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung entsprochen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Für die zulässigen Nutzungen werden neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden zumeist noch weitere bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige GRZ daher durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, durch die Grundflächen dieser Anlagen um 50% bis maximal zu einer GRZ = 0,8 (dies entspricht einer Überschreitung um 33%) überschritten werden. Auch dies entspricht dem allgemeinen Grundsatz des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und andererseits dem Anspruch, noch ein Mindestmaß an Freifläche im Gebiet zu

© 2025 IP-Konzept

belassen, die als Vegetationsfläche begrünt werden können und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

Alsdann wird für das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf drei (III) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung könnte darüber hinaus noch ein Staffelgeschoss als sogenanntes „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden, jedoch bestimmt die festgesetzte Obergrenze für die Gebäudehöhe hier als abschließendes Maß regulierend die maximale Gebäudehöhe.

5.1.2 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 andere Hausformen mit einer Länge über 50 Meter zulässig sind. Die offene Bauweise sieht abschließend sonst Gebäudelängen nur bis maximal 50 Meter vor, im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erreichtet werden.

Mit den so getroffenen Festsetzungen wird der herrschende Regelungsbedarf in Bezug auf neu zu errichtende Gebäude zum Zwecke der Bestandssicherung der Schulnutzung an dieser Stelle und der prognostizierte Bedarf an Erweiterungsfläche hinreichend abgedeckt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängendes Baufenster über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt. Daher wird das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, da hinreichend Fläche für die Umsetzung baulicher Anlagen vorhanden ist. Lediglich im Norden und Osten sind Terrassen und befestigte Hofflächen sowie die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze zugelassen, um unter anderem die erforderliche Zuwegung auf das Schulgelände darstellen zu können.

5.1.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt. Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen

zulässig und können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen werden.

5.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen. Schulen erfüllen diese Maßstäbe und sind daher als Nutzungszweck geeignet für die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Ob es sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, ist weniger danach zu beurteilen, wer der Träger der Einrichtung ist, als vielmehr danach, ob eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, der ein gleichzeitiges wirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig untergeordnet ist. So können auch privatrechtlich geführte Einrichtungen Gemeinbedarfseinrichtungen sein.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf muss zwingend eine Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung der Fläche enthalten (zur Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt die Spezifizierung mit der Festsetzung „Schule“. Eine allgemein gehaltene Angabe „für Zwecke des Gemeinbedarfs“ würde grundsätzlich nicht für eine konkretisierte Zweckbestimmung ausreichen, da damit eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen in Betracht kommen kann. Sie kann ausnahmsweise dann ausreichend sein, wenn sich der Zweck der Gemeinbedarfsanlage nach den örtlichen Gegebenheiten so bestimmen lässt, dass hinreichend erkennbar ist, mit welcher Nutzung auf der Fläche zu rechnen ist. Dabei muss die Festsetzung auf eine zulässige Nutzung beschränkt werden, dies erfolgt vorliegend mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“.

Werden solche Flächen bzw. Nutzungen geplant, verlangt der Bestimmtheitsgrundsatz bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, dass deren Zweckbestimmung hinreichend konkret festgelegt wird. Wird eine solche Fläche für den Gemeinbedarf geplant, muss auf bestehende oder bestandskräftig genehmigte Nutzungen in der Nachbarschaft im Rahmen der Abwägung Rücksicht genommen werden, allerdings nur soweit dies auch städtebaulich relevant ist, z. B. in Bezug auf Verkehrsbelastung und Lärmschutz. Ordnungs- bzw. polizeirechtliche Fehlverhalten einzelner Personen weisen hingegen prinzipiell keine bodenrechtliche Relevanz auf.

Für den konkreten Planfall (Erhalt und Erweiterung) der Schule sind bewältigungsbedürftige nachbarrechtliche oder bodenrechtliche Spannungen nicht zu erwarten. Insbesondere mit Blick auf sozialadäquate Lautäußerungen sind „im Regelfall“ Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie bspw. auch Schulen, durch Kinder hervorgerufen werden, keine schädliche Umwelteinwirkung (§ 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz) und es dürfen bei der Beurteilung solcher Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a S. 2 BImSchG). Im Übrigen versteht es sich von selbst, dass Lautäußerungen von kranken Menschen oder Men-

schen mit Behinderung, auch wenn diese Lebensäußerungen auf einem benachbarten Grundstück deutlich wahrgenommen werden können, schon keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen i.S.v. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Johannes-Wetzel- sowie der Christian-Meid-Straße werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

5.1.6 Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Herstellung der Erschließung sind ausschließlich unterirdisch zu führen, um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht nachteilig durch eine mögliche oberirdische Leitungsverlegung negativ zu beeinträchtigen.

5.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachdem das plangegenständliche Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde auf das Erarbeiten eines Umweltberichts und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden unter anderem, neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden, im wesentlichen folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Befestigte Oberflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren;
- Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass die befestigten Oberflächen, z. B. von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und der Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind; die Nutzugseinschränkung kann bspw. dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzungsgefahr des Untergrundes befürchten lassen, was vorliegend jedoch nicht zu unterstellen ist; im Falle einer Vollversiegelung kann die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen, auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen; Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

- Regenfallrohre, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium sind unzulässig, um eine nachteilige Beeinträchtigung der Grundwassers durch Metalleintragungen zu verhindern;
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind vorzugsweise in mindestens extensiver Form zu begrünen, sofern dies aus statischen Gründen umgesetzt werden kann; die Einschränkung kommt weniger bei Neubauten zum Tragen, denn bei der statischen Berechnung des Neubaus kann die zusätzliche Dachlast berücksichtigt werden, als vielmehr bei geplanten Aufstockungen von bereits bestehenden, eingeschossigen Gebäuden, diese wurde bei ihrer Entstehung nicht bereits so berechnet, dass Aufstockungen in konventioneller Bauweise und zusätzliche Dachlasten berücksichtigt wurden; letztlich soll die Festsetzung als Anstoßwirkung dienen, denn ein Gründach hat gegenüber z. B. einem Ziegel- oder Blechdach erhebliche Vorteile und minimiert die Beeinträchtigungen der Bebauung für die Belange von Natur und Landschaft erheblich, so erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagwasser und auch bei stärkeren Regen wird der Niederschlagswasseranfall gemindert und vor allem gedrosselt, so dass Kanalsysteme entlastet bzw. nicht wesentlich zusätzlich belastet werden; die Flächen heizen sich deutlich weniger auf und geben weniger Wärme in den Innenraum und die Umgebung ab, die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern; im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen; das begrünte Dach trägt hierdurch zu einem geringeren Eingriff in das lokale Kleinklima und auch zu geringeren Energieaufwendungen für eine Gebäudeklimatisierung (Heizen sowie Kühlen) bei; als begrünte Fläche stellt das Dach einen neuen Lebensraum für Insekten und Spinnentiere dar und kann daher von Vögeln als Jagdhabitat genutzt werden; bei intensiver Dachbegrünung kann die Dachfläche sogar als Bruthabitat genutzt werden.
- innerhalb der gemäß Planeintrag am westlichen Gebietsrand festgesetzten Fläche ist in einer Breite von mindestens 3,00 Meter eine Hecke aus standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten als Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Friedhof zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen;
- die Rodung von Gehölzen (dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken) und die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen, Ausnahmen sind möglich, sofern vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgt;
- Arbeiten an der Gebäudefassade, dem Dachstuhl sowie Abbrucharbeiten müssen auch außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen, vorzugsweise jedoch während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar;
- falls beim Abbruch von Gebäuden oder der Rodung von Gehölzen Gelege bzw. Nester von Vögeln oder Fledermausquartiere entdeckt werden, so sind jeweils geeignete Ersatzmaßnahmen im Vorgriff auf den Eingriff zu erbringen durch Installation von Nistkästen und Ausweichquartieren unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung);
- ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen; typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen 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

© 2025 IP-Konzept

und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, die 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; zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung wurden daher Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen: Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt;

- das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen und bei freier Anflugstrecke gegeben und zu minimieren; daher wurde Bezug genommen auf die bestehenden rechtlichen Grundlagen im Naturschutzgesetz und der Hessischen Bauordnung und für Glasflächen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel 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 räumlichen Lage am Stadtrand und den geplanten bzw. vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets, welche ein geeignetes Nahrungs- und Brutplatzangebot für unterschiedliche Vogelarten bieten, ist von einer im Vergleich zu innerstädtischen Lagen erhöhten Vogelaktivität auszugehen und es besteht ein vergleichsweise höheres Unfall- und Tötungsrisiko durch Kollision mit Glasflächen, etwa beim Fluchtverhalten aufgeschreckter Vögel; auch die geplante Dachbegrünung wird Strukturen bieten, die bevorzugt von Vögeln zeitweise aufgesucht werden; auch wenn eine konkrete Fassadengestaltung erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft und analysiert werden kann, wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits den negativen Auswirkungen auf die Tierarten und biologische Vielfalt grundsätzlich Rechnung getragen;
- Bohrlöcher innerhalb des Bodens sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen;
- bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden;
- für die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind;
- das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit auch zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwendig ist, ferner ist die Verwendung von standortfremden Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) unzulässig;
- Schottergärten, also Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte eine ökologische Baubegleitung einbezogen werden, die überwacht, dass keine artenschutzrechtlichen Verbots-

tatbestände eintreten. Es ist dabei zu beurteilen, ob Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig sind und ob keine Voraussetzungen für den Eintritt von Verbotsmaßnahmen zu befürchten sind.

5.1.8 Höhenlage

Im Bebauungsplan kann auch die Höhenlage festgesetzt werden, um das aus städtebaulichen Gründen gebotene Höhenniveau für zulässige bauliche Nutzungen zu definieren - diese ist dann auch bauordnungsrechtlich maßgebend. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet, um den Anschluss der Gebäude und Freiflächen an die Verkehrsfläche einerseits wie auch die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das anstehende Urgelände unveränderlich festlegen zu können. Damit ist gesichert, dass sich die Bauvorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Geländes und der Baukörper.

Besonders bei Bautätigkeiten kann die Höhenlage des Ursprungsgeländes verändert werden, so dass eine spätere Nachvollziehbarkeit der Geländetopografie oftmals nicht mehr möglich ist. Daher werden im Bebauungsplan unabhängige Festsetzungen zur Höhenlage bestimmt, die auch nach erfolgter Geländemodulation noch eindeutig prüf- und nachweisbar sind. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als maßgebliche Höhe nachzuweisen ist, bezieht sich somit nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die textlich festgesetzte Höhenlage, die sich letztlich an der anstehenden Straßenhöhe orientiert. Die Festsetzung der Höhenlage ist daher u.a. von Bedeutung wegen des Ausmaßes der baulichen Anlage und der damit einhergehenden zulässigen Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist besonders von Bedeutung als Bezugsgröße für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (untere Bezugsebene). So ist die Höhenlage als untere Bezugsebene relevant bei der Festsetzung der zulässigen Oberkante und stellt ab auf die Höhe eines Gebäudes außerhalb des Erdbodens. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen stellt die Höhenlage für bestimmte bauliche Anlagen somit die Bezugsgröße dar.

Festsetzungen zur Höhenlage i.S.d. § 9 Abs. 3 sind nicht notwendigerweise identisch mit Festlegungen der Geländeoberflächen nach Bauordnungsrecht. Mit der Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB (gemäß Festsetzung in Teil A, Nr. 8) wird daher nicht die verbindliche Festsetzung der Geländehöhe beabsichtigt, die im Zuge der Planverwirklichung herzustellen ist. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet somit nicht, dass Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die im Plan festgesetzte Höhenlage H „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

Die Festsetzungsmöglichkeit der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine bodenrechtliche Vorschrift. Demgegenüber haben die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO), die gleichfalls Festlegungen der Geländeoberfläche oder Höhenlage im Einzelfall vorsehen, bauordnungsrechtlichen Charakter. Nach der HBO ist die Geländehöhe des vorhandenen Geländes heranzuziehen. Da jedoch alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf

Plan-Bezugshöhen abstellen und diese Plan-Bezugshöhen in den überwiegenden Fällen bei der Umsetzung des Bebauungsplans von der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe abweichen, wurde mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB eine feste fiktive, also in der Örtlichkeit nicht (mehr) nachzuvollziehende Höhenlage bestimmt. Das Höhenniveau wird somit per Festsetzung bestimmt. Dieses durch Festsetzung bestimmte Höhenniveau ist in der Folge z. B. zur Bestimmung der Wandhöhe bei der Berechnung der Abstandsflächen eines Gebäudes, heran zu ziehen. Da der Bebauungsplan die Höhenlage festsetzt, so kann das vorhandene (natürliche) Gelände bei der Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden - für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen ist dies unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es wird bestimmt, dass ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 15° zulässig sind, um diese begrünen zu können. Eine Bindung an geneigte Dachformen, z.B. aus baukulturellen oder städtebaulichen Gründen mit Blick auf die Ortstypik, wird aus gestalterischen Gründen nicht gesehen.

Im Sinne der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen daher begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Auf die Erläuterungen zu den ökologischen Vorteilen begrünter Dächer wurde zuvor bereits dezidiert eingegangen.

5.2.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen, einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen (transparenten) Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten, das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist daher unzulässig. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoffbändern als Sichtschutz ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt.

Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind zur Grundstückseinfriedung zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. In diesem Sinne ist die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschlorbeer-Hecken unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet vorkommende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für die Eidechsen, als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen der Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe auf 1,50 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

5.2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grün- bzw. Vegetationsflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig, in allen übrigen Bereichen zur Gartengestaltung unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

5.3 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Textteil zum Bebauungsplan sind fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise auf andere gesetzliche Regelungen aufgenommen, welche zu berücksichtigen sind.

Auf die Lage im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried wurde hingewiesen und das Plangebiet als „vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichnet.

Ferner wurden mit einem Altlastenverdacht behaftete Grundstücke zur Würdigung des nachsorgenden Bodenschutzes im Planteil und Textteil gekennzeichnet.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Regelung 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.

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 21.617 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 4.515 m²
Fläche räumlicher Geltungsbereich	**ca. 26.132 m²**

Aufgestellt:

Lautertal, 02.10.2025

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

© 2025 IP-Konzept