STADT PFUNGSTADT

Teilbereichsbezogene Änderung Flächennutzungsplan & Bebauungsplan „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“

Begründung
Vorentwurf
Juli 2025

INFRAPRO
Stadtplaner
Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.infrapro.de

Entwurfsverfasser: **InfraPro**

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Stadtplaner, Bertender Ingenieur IKH

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
mail@infrapro.de

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN 5

I BEGRÜNDUNG 7

1. ZIEL UND ZWECK 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 11
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 11
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 14
2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne 16
2.4 Natura 2000 - Gebiete 16

3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 18
3.1 Verfahrensdurchführung 19
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 19
3.3 Planungsalternativen 20

4 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN 24
4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 24
4.2 Belange des Artenschutzes 26
4.3 Technische und verkehrliche Erschließung 28
4.3.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung 28
4.3.2 Löschwasser 29
4.3.3 ÖPNV-Erschließung 30
4.4 Wasserwirtschaftliche Belange 30
4.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz 30
4.4.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ 31
4.4.3 Wasserschutzgebiete 33
4.4.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser 34
4.4.5 Starkregen 39
4.4.6 Geothermie 40
4.5 Bodenschutz 40
4.6 Altlasten und Kampfmittel 42
4.7 Denkmalschutz 42
4.8 Immissionsschutz 43
4.9 Energiewende und Klimaschutz 44
4.10 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben 45

© 2025 InfraPro

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER SONSTIGEN PLANINHALTE 45
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 45
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 45
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 46
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 48
5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen 49
5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 50
5.1.6 Führung von Versorgungsleitungen 50
5.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 50
5.1.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien 52
5.1.9 Höhenlage 53
5.2 Örtliche Bauvorschriften 54
5.3 Kennzeichnungen 55
5.4 Hinweise 55
5.5 Zusammenfassung 57
6 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 58
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 58
7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 58
7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 58
7.3 Flächenbilanz 58
8 QUELLEN, LITERATUR- UND INTERNET-BEZUGSQUELLENVERZEICHNIS 59

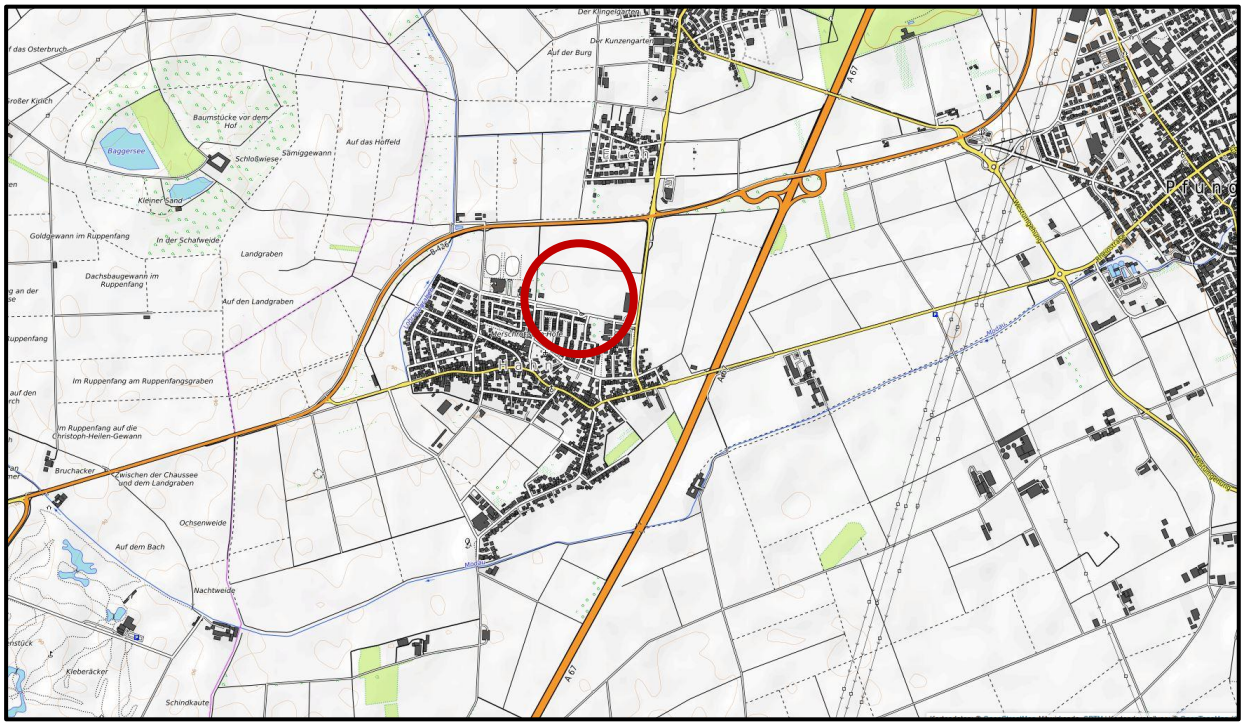
II UMWELTBERICHT 60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 8
Abbildung 3: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung 9
Abbildung 4: Bestandsaufnahme 10
Abbildung 9: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ... 12
Abbildung 10: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt 15
Abbildung 10: Darstellung der Potenzialfläche HA1 aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 15
Abbildung 7: Auszug der Darstellung von Biotopen und Lebensräumen im Plangebiet 18
Abbildung 7: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand Entwurf 21
Abbildung 8: Grundwasserflurabstände 33
Abbildung 9: Auszug Starkregenkarte 39

© 2025 InfraPro

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 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)

© 2025 InfraPro

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 Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung

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

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 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 InfraPro

I BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets im Norden des Pfungstädter Stadtteils Hahn geschaffen werden. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Wilhelm-Weingärtner-Straße / Gehrengasse und bildet fortan eine geeignete Ortsarrondierung zwischen dem vorhandenen Discount-Markt im Osten und dem Blockheizkraftwerk bzw. der weitergehenden Schule und dem Sportgelände im Westen. Die Fläche wurde im Entwurf zur Fortschreibung des neuen Flächennutzungsplans, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet, als ein potenzielles Wohngebiet (Potenzialfläche HA 1) dargestellt und zuvor auch im Siedlungsstrukturkonzept von 2022 der Stadt Pfungstadt als Wohnbaufläche identifiziert.

Mit der Planung soll eine geordnete Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges erfolgen, um einerseits den lokalen Wohnraumbedarf zu decken und andererseits den derzeit wenig abgeschlossenen Ortsrand nach Norden gestalterisch und funktional zu fassen sowie gleichzeitig eine klare und landschaftsverträgliche Ortsrandsituation herzustellen. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Pfungstadt und soll einen geordneten städtebaulichen Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und der angrenzenden Feldflur schaffen. Die Planung reagiert auf den anhaltenden Wohnraumbedarf und verfolgt das Ziel, diesen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Strukturen des Ortsteils zu decken, ohne neue Zersiedelungstendenzen zu erzeugen.

Durch die geplante Entwicklung werden Flächen überprägt, die derzeit landwirtschaftlich als Agarland genutzt werden und zum Übergangsbereich zwischen bebautem Ortsrand und offener Feldflur gehören. Mit der Umnutzung zu Wohnbauzwecken erfolgt eine dauerhafte Änderung der bisherigen intensiven Nutzung. Diese Umwandlung ist jedoch räumlich klar begrenzt und betrifft ausschließlich Flächen, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand anschließen. Die städtebauliche Arrondierung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung kompakt und funktional sinnvoll zu gestalten. Anstatt neue, isolierte Baugebiete im Außenbereich zu schaffen, wird eine bestehende Ortsstruktur fortgeführt. Damit trägt die Planung zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Flächennutzung bei.

Das Gelände ist eben und weist keine topographischen oder technischen Einschränkungen für eine bauliche Entwicklung auf mit Ausnahme einer Beregungsleitung, die im Nahbereich und parallel zur Wilhelm-Weingärtner-Straße verläuft und die Bewässerung der Feldflur sicherstellt. Mit Umsetzung der Planung wird die vorhandene Trasse nicht beeinflusst, so dass der Fortbestand schadlos weitergeführt werden kann.

© 2025 InfraPro

Ein besonderer Vorteil der Planung liegt in der einseitigen Anbindung an die bereits bestehende Erschließung entlang der Wilhelm-Weingärtner-Straße bzw. der Straße „An der Gehrengasse“. Durch diese Lage kann auf vorhandene Straßen-, Wasser-, Abwasser- und Versorgungsleitungen zurückgegriffen werden, sodass kein zusätzlicher Erschließungsaufwand und kein neuer Flächenverbrauch für Straßen notwendig ist mit Ausnahme einer internen Baugebietserschließung, die üblicherweise bei Neubaugebieten zu erbringen ist. Die innere Erschließung erfolgt über eine kurze Stichstraße von der Wilhelm-Weingärtner-Straße aus. Die Infrastruktur für die äußere Erschließung ist jedoch bereits vorhanden und wird lediglich fortgeführt, was sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet und sich zudem positiv auf die gewünschte Minimierung des Flächenverbrauchs auswirkt.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot-strichlierte Umrandung)

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, http://geoportal.hessen.de, Internet-Abruf am 10.07.2025

Mit Umsetzung der Planung soll ein abgegrenztes Wohngebiet entstehen, das die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Hahn aufgreift und fortführt. Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, die sich in Form, Maßstab und Bauweise an der angrenzenden Bebauung orientiert. Geplant sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit durchgrünten Grundstücken. Die Bebauung fügt sich somit städtebaulich harmonisch in die vorhandene Struktur ein und bildet einen klar gefassten, landschaftlich verträglichen Ortsrand.

Durch Grünstrukturen am nördlichen Gebietsrand wird der Übergang in die offene Landschaft betont und das Ortsbild gestalterisch aufgewertet.

Die notwendige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Damit steht die Bauleitplanung im Einklang mit der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Hahn und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang der Wilhelm-Weingärtner-Straße an. Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Umgriffs deckungsgleich und umfasst eine Fläche von rd. 16.320 m². Von der Bauleitplanung betroffen sind Teile der Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Hahn, Flur 7, Nr. 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 52/1, 54/1, 55/1, 56/1 und 122/3, wie dies in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt ist.

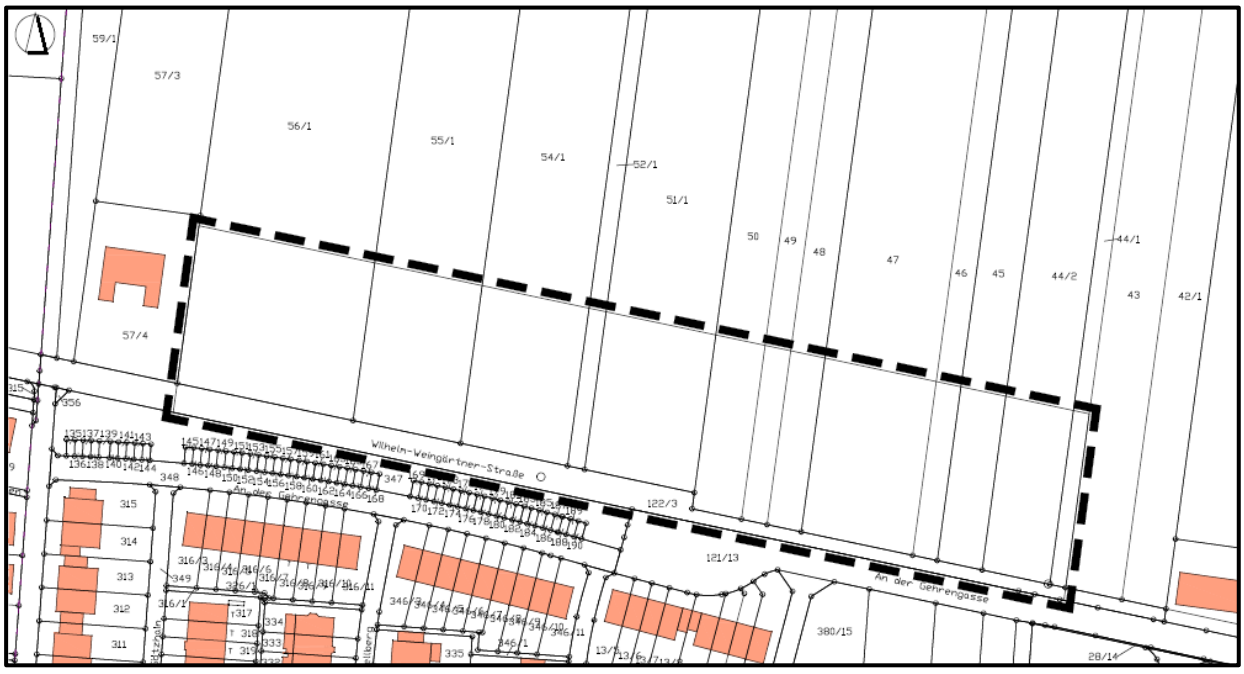


Abbildung 2: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung (schwarz strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäblich

Quelle: Stadt Pfungstadt, auf der Datengrundlage des Hessischen Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation, mit eigenen Eintragungen

1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen deutlich vorgeprägt. Die Böden sind aufgrund ihrer Standorteignung gut für die Landwirtschaft nutzbar. Derzeit bildet die Wilhelm-Weingärtner-Straße nach Westen und die Straße „An der Gehrengasse“ nach Osten den Abschluss der bebauten Ortslage

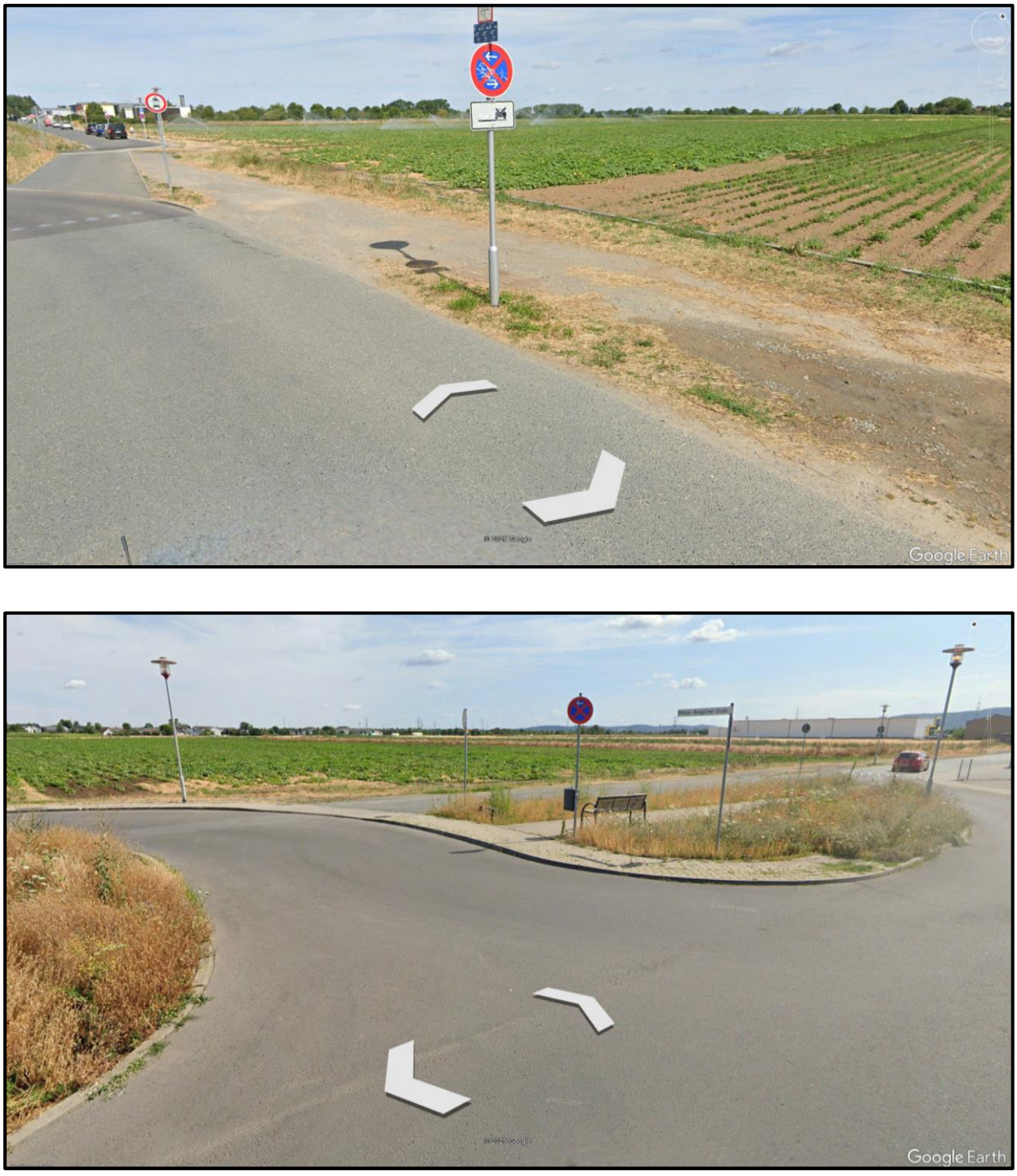


Abbildung 3: Bestandsaufnahme mit Blickrichtung nach Westen (oben) bzw. Osten (unten)
Quelle: Google-earth © google (Bildaufnahmen aus 2023)

Im Westen und Osten wurde der durch die Erschließungsstraßen gebildete Ortsrand bereits nach Norden hin erweitert. Angrenzend an die Wilhelm-Weingärtner-Straße befindet sind im Nordwesten das Sportgelände und eine Schule, welche durch die jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne „Neue Sportanlage Hahn“ bzw. „Neue Grundschule Hahn“ bauplanungsrechtlich gesichert sind. Im Nordosten befindet sich angrenzend an die Gehrengasse ein Nahversorger, der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ in der erst jüngeren Vergangenheit umgesetzt wurde. Zudem befindet sich im Westen angrenzend an das Einzelhandelsgrundstück ein ebenfalls mit einer ehemaligen Feldscheune bebautes Grundstück, für welches die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Bezeichnung „Nördlich der Gehrengasse“ gilt. Nach Süden befinden sich ausgedehnte Wohngebiete.

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“, welches überlagert wird von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Die für die Siedlungsentwicklung im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen „Vorranggebiete Siedlung, Planung" sind grundsätzlich nur in den zentralen Ortsteilen ausgewiesen, in denen der über die Eigenentwicklung hinausgehende Bedarf aus Zuwanderungen gedeckt werden soll. Kleinere Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung können am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden nach Z3.4.1-5 für Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha.

© 2025 InfraPro

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

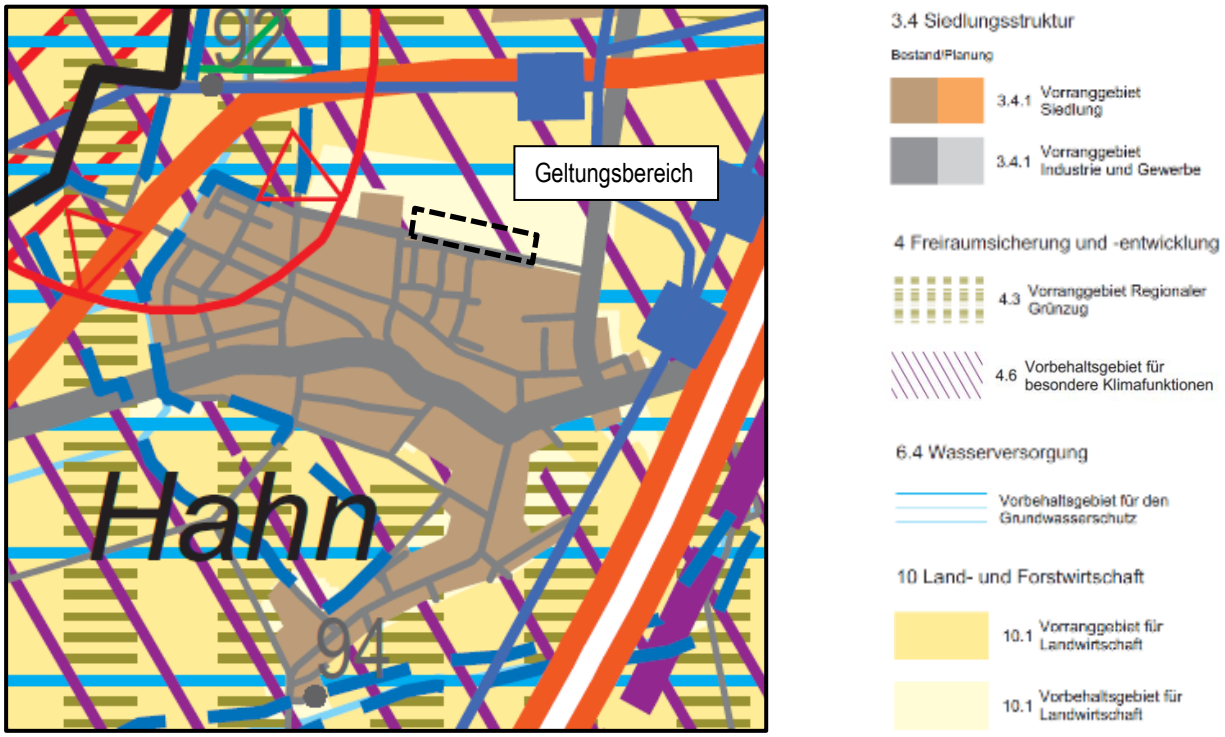


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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

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.

- <u>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:</u>

  Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

  Im Regionalplan/RegFNP 2010 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen, sie sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Zu den Bestimmungen des Regionalplanes ist festzustellen, dass

a) die Gültigkeit des RPS/RegFNP 2010 nicht mehr gegeben ist und somit die planerischen Grundlagen, die bei der Aufstellung gegolten haben, sich durch die erfolgte städtebauliche Entwicklung grundlegend verändert haben;

b) ein für die Siedlungsentwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze vorgesehenes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ bauleitplanerisch durch die gegenständliche Bauleitplanung im Sinne des RPS/RegFNP 2010 beansprucht wird;

c) die regionalplanerischen Grundzüge auch unter Berücksichtigung der Bauleitplanung nicht berührt werden und der Eingriff in die landwirtschaftliche Agrarflur von geringem Gewicht ist - beurteilt wird die Gewichtung zwar an dem ausgedrückten planerischen „Wollen“, in Bezug auf dieses planerische „Wollen“ darf das Abweichen von der Zielsetzung jedoch keine derartige Bedeutung zukommen, dass das dem RPS/RegFNP zugrunde liegende planerische „Grundgerüst“ und in sich abgestimmte Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt würde, die Abweichung muss durch das planerische Wollen abgedeckt sein und sinngemäß im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des faktischen gewollt hätte - in diesem Sinne kann hinreichend zutreffend unterstellt werden, dass die gegenständliche Beanspruchung eines Vorbehaltsbereichs für Landwirtschaft eindeutig vom planerischen Wollen erfasst ist, da im RPS/RegFNP 2010 diese Möglichkeit zur Entwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze explizit eröffnet wurde,

so dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten die hier vorliegende Bauleitplanung vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes in Folge nicht berührt werden, da

- die Planung faktisch keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann,

- dem Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die geplante Wohngebietsausweisung die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft sowie in einem sehr geringen Umfang des lokalen Klimas ausfallen muss,
- die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasserschutz) berührt werden,
- verfügbare und vergleichbare (z. B. hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit / Schutz der bebauten Ortslagen vor Mehrverkehren) Alternativstandorte im Stadtteil Hahn derzeit nicht vorhanden sind,
- einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht berührt werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ 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. Dies zeigt sich augenscheinlich in der nachstehenden Abbildung die deutlich macht, dass das Plangebiet „abgerückt“ der als Siedlungsfläche dargestellten Bereiche liegt. Der Stadtteil Hahn hat sich somit in der Gültigkeitsdauer des rechtswirksamen Flächennutzungsplans deutlich nach Norden hin erweitert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein teilbereichsbezogenes Änderungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan angepasst.

In der aktuell im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich der Bauleitplanung als Potenzialfläche HA1 dargestellt. Auch im zuvor von der Stadt Pfungstadt erstellten Siedlungsentwicklungskonzept ist die Fläche als Potenzialfläche identifiziert und für eine kurzfristige Umsetzung (Priorität A) empfohlen worden.

© 2025 InfraPro

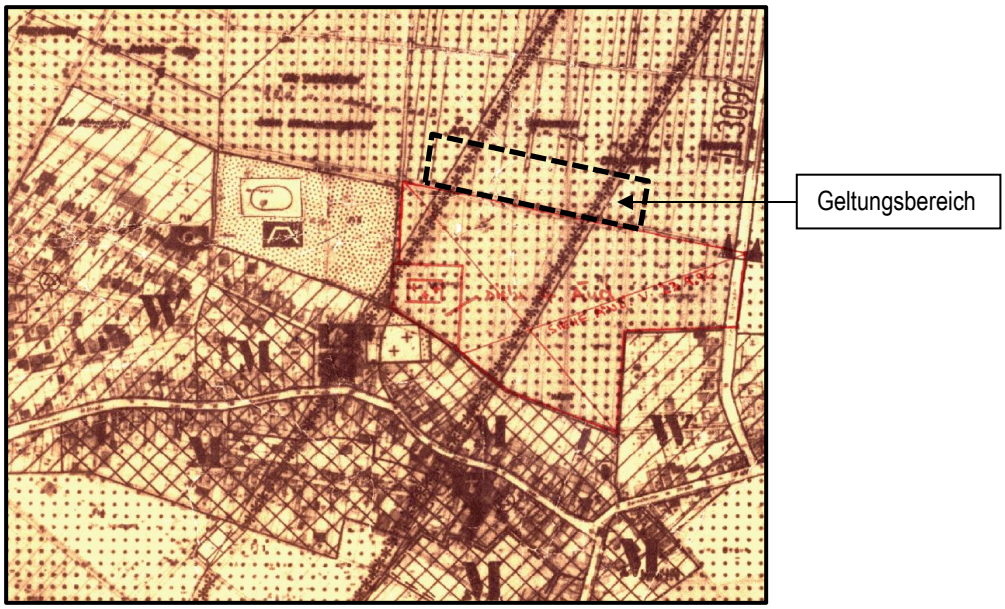


Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

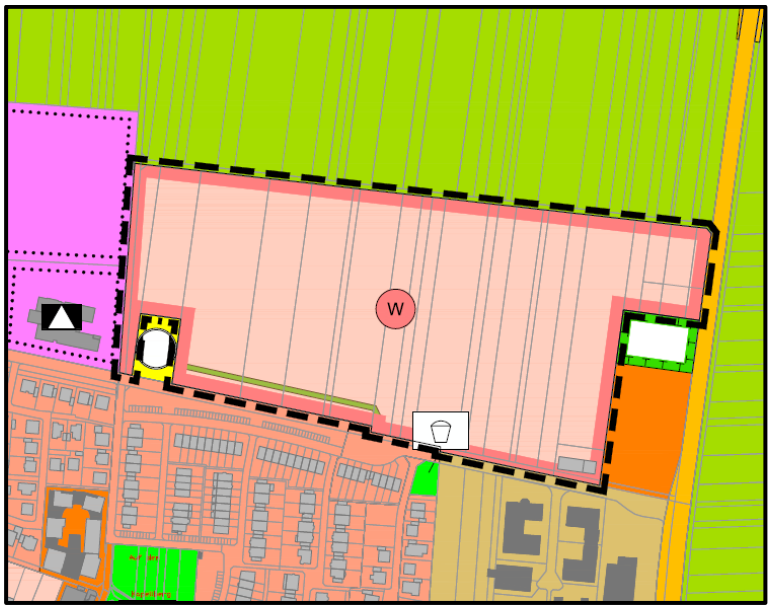


Abbildung 6: Darstellung der Potenzialfläche HA1 aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Quelle: Stadt Pfungstadt, Entwurfsverfasser: IP-Konzept, Reichenbach (2025)

Im Zuge der erfolgten Beteiligung der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 02.06.2025 bis 11.07.2025 wurde aus der Sicht der Landwirtschaft (insbesondere Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt als auch vom Ortslandwirt Hahn und Pfungstadt) gegen die geplante Entwicklung der Fläche als Wohngebiet vorgetragen. Begründet wurde in den Stellungnahmen die hohe Bedeutung der Fläche für agrarstruktureller Belange und das hohe Ertragspotential.

Dazu ist festzustellen, dass im RPS/RegFNP 2010 für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen wurde. Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Regionalplanung

sind Gebiete in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (im Gegensatz zu Vorranggebieten, die als Ziele der Regionalplanung nicht der gemeindlichen Abwägung zugänglich sind). In diesem Sinne wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ein ebensolches besonders Gewicht bei der Abwägung beigemessen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten keine rechtswirksamen Bebauungspläne.

2.4 Natura 2000 - Gebiete

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)[1] 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 rund 4,5 km östlich des Plangebiets, das FFH-Gebiet „Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“ liegt in einer Entfernung von rund 4,3 km im Nordostenen 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 5,7 km, das Naturschutzgebiet „Griesheimer Düne und Eichwäldchen“ im Norden von rund 4,3 km, sodass auch hierauf keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Auch das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Darmstadt im Norden und Osten liegt in einer Entfernung zwischen 4 bis 5 km in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Nach dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG) sind im Süden und Osten des Plangebietes Strukturen verzeichnet, die in der Örtlichkeit jedoch nicht (mehr) anzutreffen sind.

Im Süden entlang der Wilhelm-Weingärtner-Straße wurde im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung 1992-2006 im Erfassungsjahr 1994 ein linearer Biotoptyp mit der Bezeichnung „Baumweiden-Holunderhecke N Hahn“, Biotoptyp-Nr. 02.200 „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ kartiert. In der Örtlichkeit ist dieses Biotop nicht anzutreffen.

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

Ebenfalls im Süden wurde ein bewachsener Feldweg kartiert als Kompensationsfläche, der in der Örtlichkeit jedoch nicht festzustellen war:

Maßnahmen-Nr.	59973
Maßnahmenart	bewachsene Wege Neuanlage
Sachstand	in Planung
Bescheid erteilende Behörde	HLBG
Datum des Bescheids	19.4.2006
Zuständige Naturschutzbehörde	ONB Darmstadt
Aktenzeichen	1172
Genauigkeit der Geometrie	Geometrie wurde erfasst
V-Nr. (historisch)	H_FN_059973

Ferner wurden im Osten ein nach dem BNatSchG und HeNatG gesetzlich geschütztes Biotop anhand der Luftbildkartierung im Jahr 2008/2009 dokumentiert. Hierbei handelt es sich um eine zweireihige Streuobstanpflanzung im Norden anschließend an das bestehende Blockheizkraftwerk. Dieser Streuobstbestand wird durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht berührt und befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Objektnummer	Los_2019_RIED_S_207_2
Biotoptyp	Streuobstwiesen
Erhaltungsgrad Gesamt	B
Erhaltungsgrad Arten	B
Erhaltungsgrad Habitate	C
Erhaltungsgrad Gefährdung	B
Aufnahmedatum	4.10.2019
Erfassungsjahr	2019
FFH-Gebiet	Kein FFH
Fläche in qm	3.890
Flächenermittlung	GIS-Fläche
Erfassungscode	ST.OV
Kartiereinheit	Streuobstbestände, im Unterwuchs ohne bedeutsame Vegetation
Erfassungssystem	HLBK-PlugIn

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung 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.

Im Zuge der erfolgten Beteiligung der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 02.06.2025 bis 11.07.2025 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Land-

wirtschaft und Umwelt vorgetragen, dass vertiefende Untersuchungen bezüglich des Vorkommens von Offenlandvogelarten und der Zauneidechse als notwendig erachtet würden. Eine vertiefende Untersuchung wird nachfolgend im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsplanung durchgeführt, nachdem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vorliegenden Verfahren konkretisierende Angaben zum Detailierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt haben.

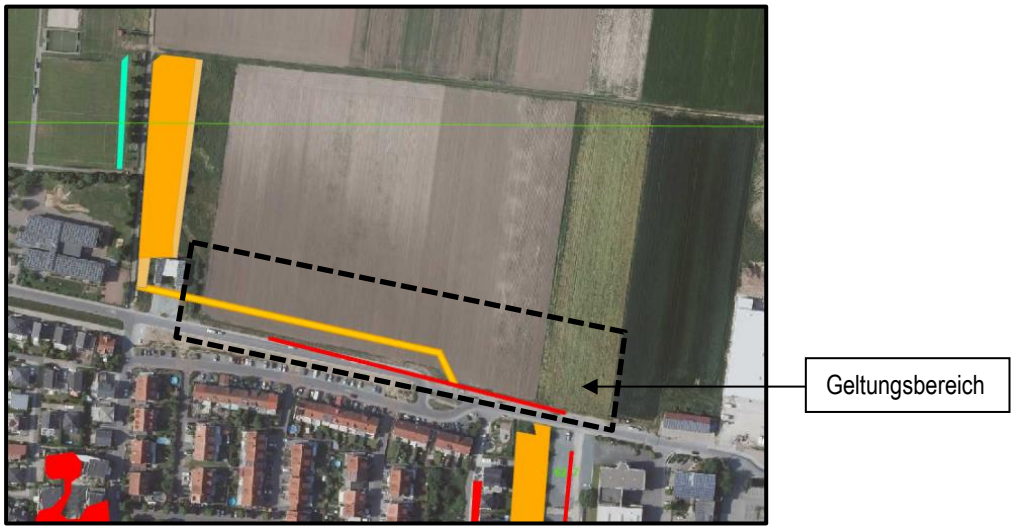


Abbildung 7: Auszug der Darstellung von Biotopen und Lebensräumen im Plangebiet

Quelle: Natureg-Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internet-Abruf am 10.07.2025

3 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes und Abarbeitung der gesetzlich vorgesehenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. „Angebotsbebauungsplan“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Dennoch liegt der Bauleitplanung ein konkretes Planungsziel zugrunde, nämlich die Entwicklung eines Wohngebietes durch einen ortsansässigen Unternehmer. Auch wenn sich die Bauleitplanung auf ein konkretes Vorhaben (bzw. einen Nutzungszweck) bezieht, ist die Wahl eines Angebotsplans grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden. Die Gemeinde ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei. Sie ist aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB insbesondere nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung versehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Er lässt innerhalb des gesetzten Rahmens Änderungswünsche des Betroffenen ohne Weiteres zu und vermeidet, einen allein auf das ursprüngliche Konzept

bezogenen Bebauungsplan zuvor nebst dem Durchführungsvertrag ändern zu müssen. Darüber hinaus kann ein Angebotsbebauungsplan aufrechterhalten werden, auch wenn das Projekt des ursprünglichen „Vorhabenträgers“ nicht zustande kommt.

Die zu der Bauleitplanung zugehörende Begründung, die zunächst für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Aufstellungsverfahrens sukzessive fortgeschrieben und zum Verfahrensabschluss (hier: Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine eigenständige Begründung vorliegt.

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):

01.09.2025	Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ sowie über die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Durchführung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan.
__.__.2025	Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Darmstädter Echo.
01.09.2025	Anerkennung und Billigung des Vorentwurfs für die jeweiligen Bauleitpläne (Änderung FNP und Bebauungsplan) zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis

steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive 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 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.

© 2025 InfraPro

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ wurde geprüft, ob alternative Standorte innerhalb des Stadtgebiets Pfungstadt beziehungsweise im Ortsteil Hahn für die vorgesehene Entwicklung in Betracht kommen könnten. Ziel dieser Prüfung war es, die städtebaulich, ökologisch und infrastrukturell sinnvollste Lösung zu identifizieren und eine flächensparende Siedlungsentwicklung gemäß § 1a BauGB sicherzustellen.

Für den Stadtteil Hahn sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Planstand Entwurf) insgesamt zwei Potenzialflächen dargestellt: die gegenständliche Potenzialfläche HA1 im Norden und eine weitere mit der Bezeichnung HA2 in Süden. Für die Deckung des Wohnraumbedarfs im Stadtteil Hahn ist die Betrachtung von Alternativflächen in der Kernstadt oder in den anderen Ortsteilen obsolet.

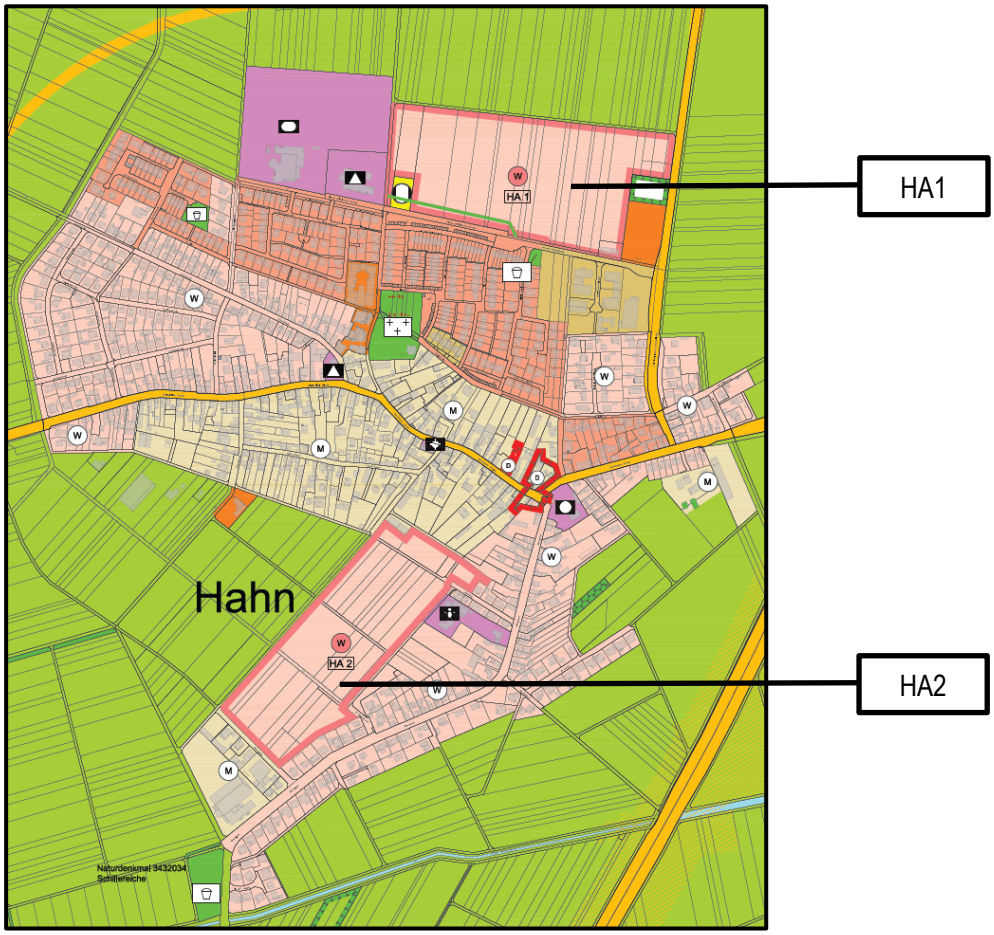


Abbildung 8: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand Entwurf
Quelle: Stadt Pfungstadt, Entwurfsverfasser IP-Konzept, Reichenbach (2025)

Die Prüfung hat ergeben, dass der gewählte Standort nördlich der Wilhelm-Weingärtner-Straße aus städtebaulicher, funktionaler und umweltfachlicher Sicht die eindeutig geeignetste Fläche darstellt. Der Bereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und ermöglicht damit eine kompakte, arrondierende Fortentwicklung des Ortsteils Hahn. Durch den direkten Anschluss an die bestehende Erschließung kann die vorhandene Infrastruktur vollständig genutzt werden, wodurch der technische Ausbauaufwand und die zusätzliche Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Neue Straßen oder Leitungsnetze müssen, mit der

Ausnahme einer gebietsinternen Erschließung, sonst nicht geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel eines ressourcenschonenden, wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden.

Andere im Ortsteil Hahn theoretisch in Betracht kommende Flächen liegen entweder in größerer Entfernung zur vorhandenen Bebauung, im landschaftlich empfindlicheren Außenbereich oder erfordern neue Erschließungsmaßnahmen mit deutlich höherem Flächenverbrauch. Teilweise sind sie aufgrund topographischer oder naturschutzfachlicher Gegebenheiten (z. B. wertvolle Biotopstrukturen, Baumgruppen oder Entwässerung) für eine bauliche Entwicklung nur in einem eingeschränkteren Umfang geeignet. Im Gegensatz dazu weist das gegenständliche Plangebiet „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ hinsichtlich der Baugebietsentwässerung und der verkehrlichen Erschließung eindeutige Vorzüge auf. Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Damit sind die ökologischen Eingriffe am gewählten Standort vergleichsweise gering.

Ein weiterer entscheidender Vorteil besteht in der verkehrlich günstigen Lage des Plangebiets. Die Anbindung an die Wilhelm-Weingärtner-Straße gewährleistet eine sichere und effiziente Erschließung, ohne zusätzlichen Verkehr in die Ortsmitte zu lenken oder auch neue Zufahrten im Außenbereich erforderlich zu machen. Gleichzeitig bestehen kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Ortsteils Hahn sind in fußläufiger Entfernung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Dies ermöglicht eine gute funktionale und soziale Integration des neuen Wohngebiets in die bestehende Ortsstruktur.

Auch die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sprechen für den gewählten Standort. Der Bereich ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt sowie auch im Stadtentwicklungskonzept als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung setzt damit die übergeordnete städtebauliche Entwicklungsabsicht um und steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung. Auch aus regionalplanerischer Sicht sind mit der Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft die Ziele der Regionalplanung erfüllt. Andere potenzielle Flächen im Umfeld des Ortsteils Hahn sind im geltenden RPS/RegFNP 2010 überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen (auch die Potenzialfläche HA2 überwiegend) und wären daher mit größerem Planungsaufwand verbunden.

Innenentwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Ortskerns von Hahn wurden ebenfalls geprüft. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bebauung und fehlender geeigneter Brach- oder Reserveflächen sind dort jedoch keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Zuletzt wurden mit der bauleitplanerischen Entwicklung der Gebiete „Im Wirthumsgarten“ (B-Plan, 2. Änderung, rechtskräftig seit 11.11.2011) und „An der Gehrengasse, Hinter der Kapelle“ (B-Plan, 6. Änderung, rechtskräftig seit 05.09.2017) die bis dato noch verfügbaren Innenbereichspotenziale vollständig umgesetzt. Somit stellt die geplante Arrondierung nördlich der Wilhelm-Weingärtner-Straße die einzige realistische Option dar, den örtlichen Wohnraumbedarf in absehbarer Zeit decken zu können, ohne das Ortsgefüge zu überlasten.

© 2025 InfraPro

Insgesamt ergibt die Abwägung, dass der gewählte Standort städtebaulich sinnvoll, ökologisch vertretbar, wirtschaftlich effizient und sozial integrierbar ist. Er nutzt bestehende Infrastrukturen, wahrt den sparsamen Umgang mit Bodenressourcen und vermeidet zusätzliche Belastungen für Landschaft und Umwelt. Die geplante Arrondierung führt damit zu einer nachhaltigen, ortsverträglichen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, die auch den Zielen der Regionalplanung entspricht. Die Belange der Landwirtschaft wurden erkannt, dem städtebaulichen Ziel nach Wohnraumschaffung wird in der Abwägung der widerstreitenden Belange der Vorrang eingeräumt. Nicht zuletzt sind die Grundstücke im Plangeltungsbereich eigentumsrechtlich verfügbar, so dass eine zeitnahe Planverwirklichung anzunehmen ist.

Eine mögliche „0-Variante“, also der Verzicht auf die Bauleitplanung, wäre in die Überlegungen einzustellen, hierbei würde jedoch die Schaffung dringend benötigten Wohnraums vollständig entfallen mit dem Ergebnis, dass das benötigte Wohnungsangebot an dieser Stelle nicht zu erfüllen und an anderer Stelle innerhalb der Stadt Pfungstadt nachzuweisen wäre. Alternativ müssten andere Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs erschlossen werden, für die in anzunehmender Weise der für das Plangebiet vorhandenen Infrastrukturvorteil nicht zu beanspruchen wäre. Bei der Null-Variante wäre der Verzicht auf die Gebietsentwicklung aus der Sicht der Stadt weder städtebaulich zu begründen noch würde dies aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ernstzunehmende Alternative darstellen.

Anzumerken ist auch, dass die Stadt Pfungstadt im Entwurf/Vorentwurf des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2025 als Entlastungskommune ausgewiesen ist. Der Entwurf des RPS/RegFNP 2025 befindet sich seit dem 29. September 2025 in der ersten Offenlage. Diese Klassifizierung ist Ausdruck der regionalplanerischen Strategie, den stark wachsenden Siedlungsdruck des Verdichtungsraums und des gesamten Rhein-Main-Gebiets auf geeignete, infrastrukturell gut angebundene Kommunen im Umland zu verteilen. In der zugedachten Funktion als Entlastungskommune ist die Annahme beinhaltet, dass zusätzlicher Wohn- und Entwicklungsbedarf in der Region über die Stadt verteilbar ist. Damit übernimmt die Kommune eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung regionaler Entwicklungs- und Siedlungsziele, ihr kommt die Aufgabe zu, in abgestimmtem Umfang Wohnraum- und Siedlungsentwicklungspotenziale bereitzustellen, um die übergeordnete Wachstumsdynamik der Region sozialverträglich, räumlich ausgewogen und ökologisch tragfähig zu steuern. Damit übernimmt die Stadt eine aktive Rolle bei der Umsetzung der regionalen Entwicklungsziele: Sie soll den hohen Siedlungsdruck der Kernstädte aufnehmen, gleichzeitig jedoch eine qualitativ gesteuerte, maßvolle und infrastrukturell abgestimmte Entwicklung sicherstellen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ erfüllt diese Zielsetzung. Er ermöglicht eine kompakte und arrondierende Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur, ohne neue, abgesetzte Bauflächen im Außenbereich zu schaffen. Durch unmittelbare Anbindung an die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird die Entwicklung ressourcenschonend, verkehrlich verträglich und flächeneffizient umgesetzt. Damit wird der Grundsatz des flächensparenden Bauens nach § 1a BauGB konkret verwirklicht und die regionale Zielsetzung einer nachhaltigen und verdichteten Siedlungsentwicklung eingehalten.

© 2025 InfraPro

Darüber hinaus trägt die Planung dazu bei, die im Regionalplan formulierten Leitlinien für Entlastungskommunen zu erfüllen:

- Bereitstellung von zusätzlichem, wohnortnahem Wohnraum im Rhein-Main-Umland, um den Druck auf die benachbarte Stadt Griesheim zu reduzieren,
- Nutzung bestehender Infrastruktur zur Minimierung neuer Flächeninanspruchnahme,
- Sicherung kurzer Wege zu Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und ÖPNV,
- Stärkung der lokalen Zentrenfunktion Pfungstadts als Wohn- und Lebensstandort,
- sowie ökologische Kompensation und landschaftsverträgliche Einbindung neuer Bauflächen.

Die Rolle als Entlastungskommune verpflichtet die Stadt zugleich zu einer verantwortungsvollen Abwägung zwischen regionaler Entwicklung und lokaler Belastbarkeit. Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf arrondierende Flächen wie das Plangebiet wird dieser Ausgleich gewährleistet: Das Wachstum bleibt überschaubar, die Infrastrukturen sind aufnahmefähig und die landschaftlichen Strukturen bleiben weitgehend erhalten.

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).

Die Gemeinde ist daher im Regel-Aufstellungsverfahren verpflichtet, dem Entwurf der Bauleitpläne (jeweils gesonderter Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans) eine Begründung beizufügen sowie einen Umweltbericht, in dem die Umweltbelange umfassend aufbereitet sind.

Für das Regelverfahren bestimmt § 2 Abs. 4 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

© 2025 InfraPro

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung ist der Begründung noch kein Umweltbericht beigestellt, da die Planung noch nicht so verfestigt ist, dass die Belange der von der Planung berührten Träger nicht mehr in einer dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7) genügenden Weise berücksichtigt werden könnten. Daher wäre es dem Verfahren wenig zuträglich, wenn bereits in einem frühen Planungsstadium des Vorentwurfs (als planerische Grundlage für die frühzeitige Beteiligung) die Abarbeitung der Umweltbelange einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig erbracht wäre. Dem unterschiedlichen Kenntnisstand zu Beginn und am Ende des Planungsverfahrens trägt der Wortlaut des § 4 Abs. 1 Rechnung. Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung zu erfolgen hat, werden u. a. die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Äußerung bzw. einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich u. a. eindeutig aus dem Wortlaut des § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB; diese Rechtspflicht wird auch für die Beibringung der für den Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2 a Satz 3) erforderlichen Daten vorausgesetzt. Die in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Behörden und sonstigen TöB haben also nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme; sie sind auch verpflichtet, eine solche abzugeben, um vor der Erstellung des Planentwurfs die Gemeinde zu unterstützen, unnötige eigene Ermittlungen anzustellen, somit insbesondere auch den Zeit- und Kostenaufwand zu verringern. Es handelt sich um eine echte Rechtspflicht, nicht nur um eine Obliegenheit im eigenen Interesse, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein die von den Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend, vor allem auch in der Abwägung, berücksichtigt und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können.

Daher sieht das Gesetz vor, durch frühzeitige Offenlegung der Planungsabsicht alle verfügbaren Umweltinformationen und ein hohes Maß an Transparenz bei der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung zu gewährleisten. Durch das Einbeziehen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die frühzeitige Beteiligung wird deren besonderes Fachwissen im Hinblick auf die Umweltbelange schon in einer frühen Planungsphase abgefragt und in das Verfahren eingespeist. Zugleich soll dadurch die planende Kommune von eigenen Ermittlungspflichten entlastet werden.

Mit der Einführung der Umweltprüfung wurde diese Rechtspflicht noch weiter verdeutlicht. Auf die Mitwirkung der Behörden ist insbesondere hinzuweisen, namentlich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 über die Auslegung wichtiger umweltbezogener Stellungnahmen in der Offenlage sowie der Hinweis auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2), auf Nr. 3 b der Anlage zum BauGB über die geplanten Maßnahmen für ein Monitoring sowie auf die auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens fortwirkende Unterrichtungspflicht insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3, die wiederum zentraler Bestandteil des Monitorings-Verfahrens nach § 4 c Satz 2 ist. Die Stadt hat somit auch daher einen Rechtsanspruch auf Übermittlung der Informationen.

Die Mitteilungspflicht dient namentlich auch dem Schutz vor Fehleinschätzungen bei der Umweltprüfung.

§ 1a Abs. 3 führt die Bauleitplanung mit der Eingriffsregelung zusammen und regelt deren Anwendung durch Vorgaben zum Zusammenwirken von BauGB und BNatschG. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist danach gemäß den Grundsätzen der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange planerisch zu entscheiden.

In § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 6 BauGB wird für die Bauleitplanung und ihren Vollzug konkretisiert, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann, im Bebauungsplan z. B. durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 können die Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 können anstelle von Festsetzungen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf (von der Gemeinde) bereitgestellten Fläche getroffen werden.

Wann ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das BNatSchG geregelt. Und auch zur Auslegung der Begrifflichkeiten von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist das Verständnis des BNatSchG unumgänglich, zumal das BauGB diese Rechtsbegriffe nicht eigenständig definiert, sondern deren Existenz voraussetzt.

4.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen kann für die artenschutzrechtlich relevante Taxa nur die Gruppe der Vögel potenziell erkannt werden (vor allem Offenlandarten). Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt, bezugnehmend auf die Potenzialfläche HA1 mitgeteilt, dass aus deren Sicht die Notwendigkeit näherer Untersuchungen zu den Offenlandvogelarten und der Zauneidechse gesehen werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, weitgehend als Maisacker, und der damit einhergehenden mangelnden Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wenig geeignet für Brutvogelvorkommen dar, dementsprechend konnten bei ersten

Begehungen weder Nestfunde noch ein wiederholtes revieranzeigendes Verhalten von Arten nachgewiesen werden. Auch die Eignung als Habitat für die Zauneidechse wird wegen der landwirtschaftlichen Nutzung eher als unwahrscheinlich erachtet.

Für die Gruppen der Reptilien und Amphibien sind keine geeigneten Habitatstrukturen zu erkennen. Die Beobachtung nach Reptilien wurde im Rahmen der Erstbegehung und Erkundung nach Brutvogelarten vorgenommen durch langsames Abschreiten des Plangebiets, wobei besonders an den besonnten Gebietsrändern nachgesucht wurde. Die Zauneidechse nutzt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, wasserdurchlässigem (Sand-)Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen, Versteck- und Eiablageplätzen aus grabbarem Material und Nahrungshabitaten sowie potenziellen Winterquartieren. Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Jedoch sind die benötigten sandigen, besonnten Freiflächen als die bevorzugten Aufenthaltsbereiche für die Zauneidechse im Plangebiet nahezu nicht vorhanden, da die landwirtschaftliche Nutzung in den Flächen überwiegt und sonstige anthropogene Störungen durch die angrenzende Siedlungsfunktion das Gebiet beeinflussen. Als Winterquartiere werden bevorzugt Felspalten, Schotterflächen, Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht, die üblicherweise auch im Sommerlebensraum vorhanden sind und neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpfe dienen. Ein solcher Habitatkomplex als Fortpflanzungs- und Ruhestätte konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Durch Abschreiten werden die Reptilien in aller Regel aufgeschreckt und können somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten. Ein Nachweis von Reptilien ist anlässlich der Begehungen im September / Oktober 2025 nicht gelungen, so dass bei entsprechender Fehlanzeige vorab zu unterstellen ist, dass keine Vorkommen anzutreffen sind.

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

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

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

© 2025 InfraPro

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung als Acker.

4.3 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Wilhelm-Weingärtner-Straße und der Straße „An der Gehrengasse“ vorgegeben und vorhanden. Die verkehrliche Erschließung ist über die vorgenannten Gemeindestraßen gesichert.

In der vorhandenen Verkehrsfläche sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt durch Verlängerung des Leitungsbestands in das Plangebiet. Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Bauliche Veränderungen an bereits bestehenden Anlagen und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Zustandsstörer.

4.3.1 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 (Wilhelm-Weingärtner-Straße / An der Gehrengasse). Im Zuge der Planverwirklichung sind die geplanten Neubauten an das Trinkwasser- und Abwassernetz über anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der Annahme zunehmender Einwohnerzahlen steigen und ist über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich jedoch nicht aus dem täglichen Bedarf zusätzlichen Einwohner, 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.

© 2025 InfraPro

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.

4.3.2 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).

Gemäß der Festsetzung zur baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, bis max. 3 Vollgeschosse, mittlere Gefahr der Brandausbreitung) muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung bis 1600 l/min, dies entspricht 96 m³/h (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der des Gebäudebestands innerhalb und in näheren städtebaulichen Umfeld des Plangebiets und wird daher als gesichert angenommen.

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 seine eigenen Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

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. Für die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kann jedoch angenommen werden, dass gesonderte Aufstellflächen auf den Grundstücken nicht vorzusehen sind, da im öffentlichen Straßenraum ausreichende Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

© 2025 InfraPro

Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs darf bei mehrgeschossigen Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass im Brandfall eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,0 m über dem direkt darunterliegend anstehenden Gelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen oder einen zweiten notwendigen Treppenraum etc., oder durch Rettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Pfungstadt zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist daher unbedingt zu beachten, die derzeit über ein Rettungsgerät (z. B. Hubrettungsfahrzeug) verfügt, das entsprechend zum Einsatz gebracht werden kann; daher ist anzunehmen, dass keine bauliche Führung des zweiten Rettungsweges notwendig wird.

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.

4.3.3 ÖPNV-Erschließung

Dieses Kapitel wird im Zuge der Entwurfsplanung ergänzt.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte des „Geologie-Viewers“ im Online-Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum des Oberrheingrabens mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär (03) und dem hydrogeologischen Teilraum 03101 Rheingrabenscholle. Die Böden zeichnen sich aus als pleistozäne, ungegliederte Flugsande des Pleistozän und der petrographischen Ansprache Sand.

4.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

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 Süden das Plangebiets verläuft nach dem interaktiven Online-Informationsangebot des HLNUG zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) entlang der Wilhelm-Weingärtner-Straße ein Fließgewässer 3. Ordnung ohne Namen, das im Westen am Ende der Ortsbebauung in den dort in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landgraben mündet. Da in der Örtlichkeit kein offenes Gerinne zu erkennen ist wird angenommen, dass das Gewässer in diesem Teil verdohlt ist.

© 2025 InfraPro

Aufgrund der Gewässerklasse 3 sind im Verlauf des Fließgewässers keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete für ein HQ_{100} i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) oder Risikoüberschwemmungsgebiets für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes verzeichnet (Quelle: HWRM-Viewer). Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Abflussgebiete beschreiben innerhalb der Überschwemmungsgebiete eines HQ_{100} bei den Gewässern I. und II. Ordnung die Bereiche, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, also nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung der Abflussgebiete erfolgt anhand örtlicher Gegebenheiten. Da das Fließgewässer als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert ist, liegen keine Festlegungen zu Überschwemmungs- oder Abflussgebieten vor.

Beim Neubau von Objekten sind aus diesem Grund keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen möglichen 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.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche ist dennoch erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ liegt (siehe nachfolgendes Kapitel).

4.4.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Die Gemarkung Hahn ist integraler Bestandteil im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Dieser Plan umfasst die gesamte Region des Hessischen Rieds, die Grundwasserbewirtschaftung wird durch den Wasserverband Hessisches Ried koordiniert, der Maßnahmen zur gezielten Grundwasseranreicherung durchführt, um damit die Grundwasserstände zu stabilisieren und die Wasserversorgung zu sichern. Spezifische Informationen zu Grundwasserständen oder -qualitäten in Hahn können anhand der Messdaten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) herangezogen und Daten zu verschiedenen Grundwassermessstellen abgerufen werden.

Der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried[2] wurde im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24. Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747 veröffentlicht; die Überarbeitung der Tabelle 31 wurde im Staatsanzeiger vom 31. Juli 2006, Nr. 31, S. 1704 veröffentlicht. Das Land Hessen

[2] https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/grundwasserbewirtschaftungsplan_hessisches_ried_stand_2020.pdf

hat damit erforderliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels im Hessischen Ried vorgesehen als Folge der klimatisch extremen Trockenperioden ab den 1970er Jahren. In der Folge stieg der Wasserbedarf erheblich an, wodurch die Grundwasserstände auf ein extrem niedriges Niveau abfielen. In der weiteren Folge kam es zu Setzungsschäden an Gebäuden und an Verkehrswegen, zu Trocknisschäden an Wäldern sowie zur Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Feuchtgebiete. Die Grundwasserneubildung in den Trockenjahren reichte nicht aus, um die notwendige Grundwasserentnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und Brauchwasser in den Ballungsgebieten sicherzustellen, ohne weiterhin setzungsempfindliche Gebäude zu gefährden sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen zu beeinträchtigen.

Ab 1983 wurde mit dem Bau des Rheinwasser-Wasseraufbereitungswerks in Biebesheim die künstliche Anreicherung von Grundwasser in den Absenktrichtern der Wasserwerke innerhalb des Hessischen Rieds begonnen. Mit dem Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde eine Rahmenplanung zur Vermeidung von Schäden infolge niedriger Grundwasserstände durch Stabilisierung der Grundwasserstände geschaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans Hessisches Ried hat insgesamt eine Fläche von 1238 km² und liegt im Regierungsbezirk Darmstadt, er umfasst den Landkreis Groß-Gerau insgesamt sowie Teile der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg und Offenbach und die Stadt Darmstadt. Die Stadt Pfungstadt ist mit ihren Stadtteilen und der Kerngemeinde vom Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans vollständig betroffen. Es ist daher insbesondere mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, wodurch bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren zu berücksichtigen sind durch grundwasserbedingte Setzungen infolge von Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände. Um Gebäude- oder sonstige Schäden in den betroffenen Siedlungsbereichen zu vermeiden, sollte bei einer entsprechenden Flächenentwicklung zuvor eine Erkundung des Baugrundes erfolgen durch ein hydrogeologisches Gutachten.

Grundwasserflurabstände:

Bei der Ausarbeitung der Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen insgesamt niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan die großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

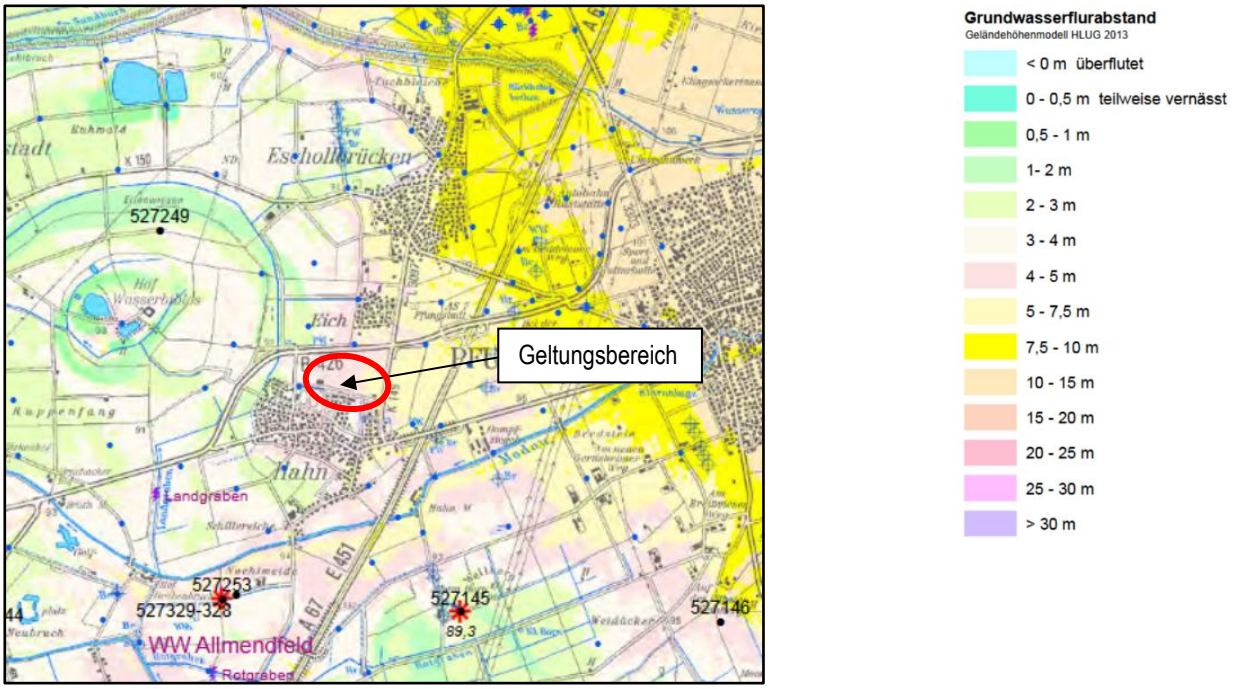


Abbildung 9: Grundwasserflurabstände

Quelle: (HLNUG 2015), Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Internet-Abruf am 10.07.2025

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand Februar 2016) überwiegend in Bereichen zwischen 4,0 m und 5,0 m angegeben. Demzufolge ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher für die Umsetzung von Bauvorhaben empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen auch im Hinblick auf die Gründungssituation und Grundwasserstände durchführen zu lassen.

4.4.3 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer HLNUG für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III, Wasserwerk Pfungstadt der Hessenwasser (St.Anz. 1978/49 S. 2418) sowie innerhalb eines zur Neufestsetzung ausgewiesenen Schutzgebietes der Zone III.

4.4.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder oder sonstige private Wege-/ Platzflächen wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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.

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. Alternativ ist auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis von der zuständigen Unteren Wasserbehörde für die Einleitung von Niederschlagswasser (sowohl in Oberflächengewässer als auch durch Versickerung ins Grundwasser) wird hingewiesen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den geltenden DWA-Regelwerken anzulegen (z.B. nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“). Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ist einzuhalten. Bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen.

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.

© 2025 InfraPro

Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden. Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen insbesondere in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, der kostengünstigeren Abwasserentsorgung durch Abflussreduzierung sowie der Trinkwassereinsparung. Die Verschiebung des natürlichen Gleichgewichtes im Wasserkreislauf mit Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtliche Grundwasserneubildung wird somit minimiert. Hierdurch kann die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung auch die Wohn- und Lebensqualität in den Siedlungen erhöhen, indem naturnahe Erlebnisräume geschaffen werden, die das örtliche Ökosystem bereichern und als Gestaltungselemente die Bebauung auflockern.

Vor dem Hintergrund der besonderen Beachtung der wasserwirtschaftlichen, technischen und ökologischen Belange bei der vorgesehenen Entwicklung des Plangebiets, lassen sich folgende grundsätzliche übergeordnete Ziele für ein „nachhaltiges“ Wasserkonzept formulieren:

- Reduzierung der Oberflächenbefestigungen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Wegen und Stellflächen zur Abflussreduzierung,
- Verwendung von Gründächern / Retentionsgründächern („Blaudach“) zur Erhöhung der Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser,
- Nutzung von Regenwasser für häusliche Anwendungen zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs und zur Bewässerung von Grün- und Gartenflächen,
- Versickerung der Niederschlagsabflüsse, soweit dies schadlos möglich ist, zur Reduzierung der Abflussspitzen und einer Angleichung des Abflussregimes der Siedlungsfläche an die unbebauten Flächen,
- Reduzierung des Schmutzwasseranfalls durch wassersparende technische Einrichtungen in den Haushalten.

Zur Realisierung dieser Ziele dienen schwerpunktmäßig dezentrale Maßnahmen zur Schaffung von Versickerungs-, Rückhalte- und Ableitungssystemen sowie begleitende Maßnahmen der Regenwassernutzung.

→ Wasserwirtschaftliche Maßnahmen:

Zunächst werden wasserwirtschaftliche Maßnahmen exemplarisch vorgestellt zur Umsetzung der vorgenannten Ziele der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet und Planungsempfehlungen für den Einsatz der jeweiligen Elemente gegeben, denn Niederschlagswasser, welches erst gar nicht „anfällt“, weil es unmittelbar wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann, muss durch technische Maßnahmen nicht gesondert bewirtschaftet werden.

© 2025 InfraPro

- Wasserdurchlässige Befestigungen:
  Notwendige Flächenbefestigungen, wie z. B. von Stellplätzen oder Hofflächen, sollten wasserdurchlässig hergestellt werden oder alternativ die Flächen soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden. Prinzipiell ist hierbei zwischen geschütteten, gepflasterten und gebundenen Befestigungsmaterialien mit oder ohne Vegetationsanteil zu unterscheiden.
  Grundsätzlich geeignete wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind z.B. Pflasterbeläge mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken (Kies), Schotterrasen, etc. Kies-/ Splittdecken, wasserdurchlässiger Asphalt oder Porenpflaster weisen im Gegensatz zu Rasengittersteinen und -Rasenfugenpflaster keinen Vegetationsanteil auf. Befestigungssysteme mit einem Vegetationsanteil sind aus ökologischer Sicht grundsätzlich höher zu bewerten. Die Reinigungswirkung des nicht bewachsenen Bodens unterhalb wasserdurchlässig befestigter Flächen ist geringer als die einer bewachsenen und durchwurzelten Bodenschicht. Daher sollten Flächen, die weniger stark frequentiert werden, durch Systeme mit integriertem Vegetationsanteil befestigt werden
  Der Aufwand für Wartung und Pflege hängt wesentlich von der Nutzung ab. Das Abkehren von gepflasterten Flächen mit Grünanteil muss in der Regel von Hand ausgeführt werden, wasserdurchlässige Befestigungen dürfen im Winter nicht mit Salz abgestreut werden.
  Entsprechend des DWA-Arbeitsblattes A 138-1 ist die Anlage von durchlässig befestigten Oberflächen im entwässerungstechnischen Sinne auf Grund alterungsbedingt nicht auszuschließendem Rückgang der Versickerungsfähigkeit (durch Eintrag von mineralischen und organischen Feinanteilen) nicht mehr als Flächenversickerung anzusetzen; solche Flächen sind stattdessen als teildurchlässig befestigte Flächen bei der Bemessung mit abgeminderten Abflussbeiwerten anzusetzen.

- Dachbegrünung („Gründach“):
  Die Realisierung einer konventionellen Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht (Substrat) von rund 12 cm führt insgesamt zu einer Reduzierung des jährlichen Niederschlagsabflusses von diesen Flächen um mindestens 50 Prozent. Die Wasseraufnahme und -abgabe von Dachbegrünungen beruht darauf, dass bei Auftreten von Niederschlägen der unterschiedlich vorgesättigte Boden das anfallende Wasser aufnimmt, bis der Zustand der maximalen Wassersättigung erreicht ist. Erst nach Überschreiten dieser Zustandsform setzt der Wasserabfluss ein. Das aufgenommene und gespeicherte Regenwasser wird über die Verdunstung der Pflanzen und aus dem Schichtaufbau unmittelbar wieder in den natürlichen Kreislauf gebracht. Je nach Substratzusammensetzung und der damit verbundenen maximalen Wasserspeichereigenschaft und Schichthöhe können unterschiedliche Mengen an Regenwasser im Dachbegrünungssubstrat zurückgehalten werden. Nur das Überschusswasser fließt ab, der überwiegende Anteil wird über das Substrat und die Pflanzen aufgenommen und verdunstet. Die Verdunstungsleistung der Pflanzen hängt von der Vegetationsform ab und beträgt an einem heißen Sommertag 2 Liter pro Quadratmeter bei extensiver Dachbegrünung und etwa 20 Liter pro Quadratmeter bei einer Intensivbegrünung.

- Retentionsdach („Blaudach“):
  Eine spezielle Variante der Dachbegrünung sind sog. Retentionsgründächer. Anstelle der Drainageschicht wird hier eine Speicherschicht z. B. aus Kunststoffelementen eingebaut, deren Kammern sich nach und nach mit den durchsickernden Niederschlagsabflüssen füllen und über Drosselvorrichtungen langsam entleeren, wobei bei dementsprechender Witterung das meiste Regenwasser verdunstet. Mit dieser Drainageschicht wird auf den Dachflächen ein Speichervolumen geschaffen, welches eine Reduktion des Niederschlagsabflusses um rund 90 Prozent ermöglicht. Nachgeschaltete Versickerungsanlagen oder Retentionsbauwerke

können in Kombination mit einem Retentionsdach kleiner dimensioniert werden. Die Drosseln können herstellerabhängig auf Drosselabflüsse zwischen 1 l/s*ha und 10 l/s*ha eingestellt werden. Reduzierte Abflüsse bis 0,1 l/s können realisiert werden.
Eine Weiterentwicklung der konventionellen Abflussdrosselung ist die automatisch gesteuerte Abflussregulierung in Abhängigkeit von Wettervorhersagen. Bei einer Wetterlage ohne Niederschlagsvorhersage bleibt das Niederschlagswasser im Retentionsraum auf dem Dach gespeichert und steht den Pflanzen zur Verfügung. Wird ein Regenereignis vorhergesagt, wird die Speicherschicht frühzeitig in die Kanalisation entleert. Dadurch steht ausreichend Speicherplatz für das bevorstehende Regenereignis zur Verfügung. Diese intelligente Einstauregelung des Retentionsdaches ermöglicht minimale Abflussmengen und einen maximalen Regenwasserrückhalt bei gleichzeitig entsprechendem Überflutungsschutz. Bei der Umsetzung von Retentionsdächern sind eventuell höhere Dachlasten zu berücksichtigen.

- Regenwassernutzung:
  Die Niederschlagsabflüsse von Dachflächen können in Regenwasserspeichern gesammelt werden und z. B. für die Bewässerung der intensiv begrünten Dachflächen sowie der begrünten Freiflächen genutzt werden. Darüber hinaus kann aus klimatischen und gestalterischen Gesichtspunkten die Begrünung einzelner Wände in Betracht gezogen werden (Fassadenbegrünung). Auch diese Flächen können mit zwischengespeichertem Regenwasser bewässert werden. Die Anlagen zur Speicherung sind entsprechend der DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen und DIN EN 16941-1 zu planen und zu betreiben.
  Der Regenwasserertrag ist bei der Festlegung der Nutzungsart zu berücksichtigen. Bei einer Nutzung in Kombination mit Dachbegrünungen beispielsweise kann der auf den Dachflächen anfallende Niederschlagsabfluss je nach Substrataufbau stark reduziert sein.

→ Methoden der Niederschlagswasserversickerung:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Verwertung des Niederschlagswassers durch geeignete Versickerungsanlagen ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung schadlos ist. Schadlos bedeutet im Sinne der Verordnung, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe durch die Versickerung in das Grundwasser eingetragen werden. Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 – 1, insbesondere der Nachweis des vorhandenen Mindestabstandes von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand zu erbringen. Das bisher noch anwendbare Merkblatt DWA-M 153 ist zwischenzeitig ungültig.

Die Einhaltung des geforderten Flurabstandes ist jeweils objektbezogen nachzuweisen (der Nachweis gilt für ALLE Arten an Versickerungssystemen). Dazu ist eine grundstücksbezogene Untersuchung des Baugrundes erforderlich, um die kleinräumige Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln.

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten für die Regenwasser-Versickerung, wobei sich die einzelnen Möglichkeiten der Versickerung auch kombinieren lassen. Welches Versickerungssystem am sinnvollsten ist, muss je nach Einzelfall entschieden werden.

© 2025 InfraPro

- Mulden-Versickerung:
  Hier wird das Niederschlagswasser in Mulden gesammelt und verzögert in den Untergrund abgeleitet. Die Mulden sind begrünte, flache Vertiefungen, unterhalb derer sich eine mind. 30 cm dicke Bodenzone befindet, durch die das Wasser versickert und gereinigt wird.

- Mulden-Rigolen-Versickerung:
  Das Wasser wird zunächst in Mulden aufgefangen, dann versickert es in eine Rigole, die mit Kies gefüllt ist. Diese dient als Zwischenspeicher, das Niederschlagswasser versickert langsam im Erdreich.

- Rohr-Rigolen-Versickerung:
  Eine Rohr-Rigolen-Versickerung ist vor allem für den Überlauf von Regenspeichern geeignet. Unter dem Grundstück werden Rohrstränge in überdeckten Rohrgräben verlegt, diese leiten das Wasser direkt in den Untergrund.

- Rigolen-Versickerung:
  Das Regenwasser wird in unterirdischen Speichern (z. B. als Kiespackung) zwischengespeichert und dann langsam an den Untergrund abgegeben. Alternativ können „perforierte“ Kunststoffbehälter ins Erdreich eingebaut werden, die unterirdisch das Regenwasser sammeln und in den Untergrund abgeben. Der Vorteil: Diese Methode bietet ein besonders großes Speichervolumen.

- Sickergrube oder Sickerschächte:
  Das Wasser sammelt sich in einer Sickergrube oder einem Sickerschacht, die mit durchlässigen Wänden ausgestattet sind. Allerdings ist die Versickerungsfähigkeit hier eingeschränkt, weshalb Sickergruben oder -schächte nur noch als Übergangslösung dienen.

- Flächenversickerung:
  Eine Flächenversickerung leitet das Regenwasser ab. Wenn das Niederschlagswasser auf befestigte Flächen trifft, wird es in benachbarte Grünflächen geleitet, wo es dann einfach versickert. Der Flächenverbrauch zur Herstellung einer wirksamen Versickerung ist jedoch groß, so dass diese Methode in den verdichteten Baugebieten nicht zum Tragen kommt.

- Beckenversickerung:
  In diesem Fall wird das Wasser einem Becken oder Teich zugeführt und versickert dort in der Kies-Sand-Schicht der Böschungen.

Gründächer stellen sich auch als Maßnahme für den Klimaschutz dar, sie tragen aktiv zur Abkühlung städtischer Gebiete bei und reduzieren die Aufheizung von Gebäuden, d.h. sie mindern die Auswirkungen der städtischen Wärmeinsel und erhöhen den Mikroklimaschutz. Für den Wasserhaushalt wirken sie sich günstig aus, indem sie den Wasserabfluss verzögern und fördern hierbei die Verdunstung von Regenwasser, was sich regulierend auf den Wasserhaushalt auswirkt. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Insekten, insbesondere in dicht bebauten Bereichen. Sie können zur Vernetzung von ökologischen Korridoren in der Stadt beitragen. Gründächer verbessern die auch die Dämmwirkung von Gebäuden, sowohl thermisch als auch akustisch, indem sie Lärmpegel von außen reduzieren, was besonders in Mischgebieten vorteilhaft ist. Durch den Schutz vor UV-Strahlung und Temperaturschwankungen verlängert sich die Lebensdauer der Dachabdichtung.

© 2025 InfraPro

Blaudächer (wasserspeicherndes Dach, oft mit Retentionsfunktion) dienen ebenso dem Regenwasserrückhalt und schonen die Leitungsfähigkeit der örtlichen Kanalisation, indem sie das anfallende Regenwasser temporär speichern und es verzögert in die Kanalisation abgeben. Sie tragen zur Hochwasserrisikoreduktion bei, entlasten die städtische Infrastruktur und ermöglichen eine regulierbare, planbare Niederschlagsbewirtschaftung. Blaudächer wirken wie Gründächer leicht kühlend, da gespeichertes Wasser durch Verdunstung Wärme abführt. Viele Systeme verbinden Blaudach-Funktionalität mit Begrünung, sodass sowohl ökologischer Nutzen als auch Wasserrückhalt erreicht werden.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel nur dann, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt.

4.4.5 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 und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. 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.

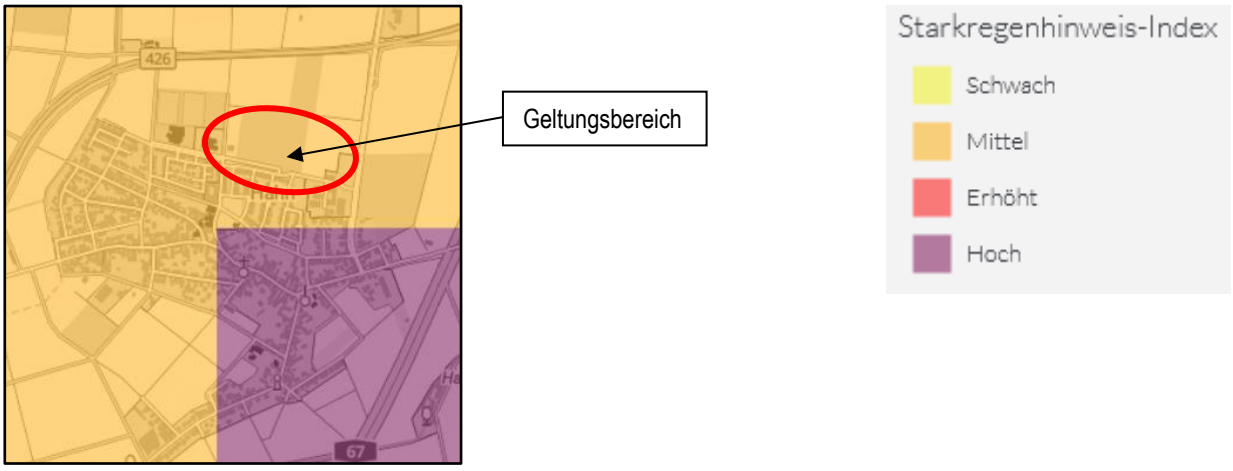


Abbildung 10: Auszug Starkregenkarte

Quelle: Geologie-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 10.07.2025

Die aktuell verfügbare Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Zone, die im Westen mit dem Starkregen-Index „mittel“, im Südosten schließt sich ein Abschnitt mit hoher Bewertung an.

4.4.6 Geothermie

Nach dem „Geologie-Viewer“ im Online-Informationsangebot des HLNUG liegt das Plangebiet nach der hydrogeologischen Standortbeurteilung in einem hydrogeologisch günstigen Bereich für die oberflächennahe Geothermie.

Nach der wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung (TK25, <1:5.000) wird das Plangebiet als wasserwirtschaftlich unzulässig eingestuft aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet. Die Nutzung oberflächennaher Geothermie ist somit unzulässig. Für die 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.

4.5 Bodenschutz

Der Boden ist ein eine unersetzbare Ressource, die durch sehr komplexe Wechselwirkungen und Wirkfaktoren bestimmt ist. Er bildet zusammen mit Wasser, Luft und Sonnenenergie die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und den Menschen. Sowohl in § 1a BauGB als auch in § 1 BBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgesetzt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen der Stadt auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies betreffen unter anderem die Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
- Nutzungsfunktionen als
  - Rohstofflagerstätte,
  - Fläche für Siedlung und Erholung,
  - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

Der Plangeltungsbereich liegt am Rande des zusammenhängenden Ortsgefüges von Hahn, wodurch die Aussagekraft der Bodeninformationen sich auf die potenziell natürliche Verbreitung für den Standort bezieht. Durch die umliegend stattgefundene Siedlungs- und Verkehrstätigkeit

liegt das Plangebiet in bereits genutzten oder geringwertigen Bereichen vor, die Böden im Plangebiet sind somit durchweg anthropogen überprägt und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Eine Baugrunderkundung, auch im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie abfalltechnische Untersuchungen liegen nicht vor. Angaben zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zum Trag-, Verformungs- und Versickerungsverhalten der vorhandenen Böden können daher nicht gemacht werden. Es obliegt den Bauherren, objektbezogene Erkundungen bereits im Zuge der Planungsüberlegungen in eigener Verantwortung zu besorgen. Es wird daher grundsätzlich empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen, um Risiken sicher auszuschließen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind vorsorglich Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird im Textteil zum Bebauungsplan in Teil D hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

In Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 bzw. Z0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten. Die Belange des Bodenschutzes werden im Übrigen im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt bzw. fachlich beurteilt und behandelt.

4.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtes wurde bisher nicht geprüft, der Stadt sind keine konkreten 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.

Hinsichtlich Altlasten ist in der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Stand Februar 2011) als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie angegeben. Nach hiesigem Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet kein Eintrag, weitere Informationen über Altflächen oder Altlasten liegen nicht vor. Für das Vorhabengrundstück wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

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.

4.7 Denkmalschutz

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

Im Textteil zum Bebauungsplan wird in Teil D 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 beim Odenwaldkreis 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).

4.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu lärmbelasteten klassifizierten Straßen, hier der Bundesstraße 426, die im Norden des Plangebietes verläuft. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind Bauleitpläne unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange aufzustellen. Dazu zählt auch der Immissionsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), wozu Lärm gehört. Ein Schallgutachten ist jedoch kein zwingendes Erfordernis, sondern ein Planungsinstrument, wenn Konflikte nicht eindeutig zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ fest, wonach überwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Lärmwerte für ein WA liegen bei tagsüber ≤ 50 dB(A) und nachts ≤ 35 dB(A) (Orientierungswerte nach DIN 18005). Auf die Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe wird hingewiesen. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden. Es wird grundsätzlich empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthalts-, Schlafräume, Kinderzimmer, Büros) möglichst auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren. Bei der Änderung oder Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, den Kreis Darmstadt-Dieburg, die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Pfungstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Von den geplanten Wohngebietsflächen sind keine Immissionsbelastungen durch Lärm / Schall, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung oder Klimabelastungen zu erwarten. Die zu erwartenden Emissionen des Gebiets entsprechen denen der umgebenden Wohnnutzung. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine besonders stark emittierenden Gewerbe- oder Industriebetriebe. Sonstige Immissionsbelastungen durch Erschütterungen, Blendung, elektromagnetische Wellen (Elektrosmog) sind vorliegend nicht erkennbar, da im Umfeld keine entsprechenden

© 2025 InfraPro

Emittenten bestehen. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten. Es sind weiterhin auch keine wesentlichen schädlichen Einwirkungen von außerhalb des Plangebiets auf die darin geplanten Nutzungen zu erwarten.

4.9 Energiewende und Klimaschutz

Seit der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Geeignete Mittel sollten hierbei auf die Adaption an und Mitigation von Auswirkungen abzielen. Diese Maßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

Im Bauleitplanverfahren wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Zuge 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.
Die Nutzung der Sonnenenergie als regenerative Energieform wird im Bebauungsplan jedoch verbindlich festgesetzt. Erdwärmesonden sind aufgrund der räumlichen Lage unzulässig. Die dezentrale Solarenergienutzung zur Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind bei Neubauvorhaben oder maßgeblichen Umbauten zwingend und von städtischer Seite ausdrücklich auch gewünscht.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Zwar ist der Geltungsbereich lokalklimatisch durch den hohen Überbauungsgrad und die geringe Vegetationsdichte als eindeutig wärmebelastet anzusehen. Hierbei spielen versiegelte Flächen eine Rolle als Orte der starken Temperaturerhöhung tagsüber und Wärmespeicherung nachts. Auch die lufthygienische Situation ist durch verkehrs- und siedlungstypische Emissionen von Luftschadstoffen als vorbelastet einzustufen. Die bebaute Ortslage ist damit in erster Linie auf die Versorgung aus externen Frisch-/ und Kaltluftreservoirs durch Luftmassenbewegungen angewiesen.

Die geplanten Festsetzungen sehen eine Bebauung und Nutzung vor, die keine erheblichen Veränderungen der lokalen Klimaverhältnisse oder der Luftqualität verursachen, zumal der überwiegende Teil des angrenzenden Siedlungsgebiets bereits baulich überprägt ist. Durch die Maßstäblichkeit der Bebauung und die Förderung von Vegetations- und Gartenflächen wird ein Beitrag geleistet, die lokale Luftreinigung und das Mikroklima zu erhalten. Der Bebauungsplan

verschärft die örtliche Situation daher allenfalls marginal und bedeutet keine zusätzliche Behinderung des Luftaustausches. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft durch die geplante Bauleitplanung sind ebenso nicht zu erwarten.

4.10 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 Belangen sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung berücksichtigt.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte

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

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzungen in den Umgebungsbebauungsplänen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherstellung einer Wohnnutzung in einem verträglichen Umfeld sowie der rechtlichen Klarstellung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen im Sinne der BauNVO.

© 2025 InfraPro

Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dient primär dem Wohnen. Die Festsetzung als WA ermöglicht zusätzlich die Errichtung von Einrichtungen, die der Versorgung und sozialen Infrastruktur dienen, soweit sie das Wohnumfeld nicht wesentlich stören.

Einschränkungen erfolgen hinsichtlich einer möglichen Störeinwirkung auf die Wohnnutzung. Solche Nutzungen, die das ruhige Wohnumfeld beeinträchtigen können oder mit einer erhöhten Publikumsfrequenz verbunden sind, werden nicht zugelassen. Hierzu gehören Schank- und Speisewirtschaften aufgrund möglicher Lärm- und Verkehrsbelastung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke; diese Einrichtungen erzeugen Publikumsverkehr, der die Wohnnutzung beeinträchtigen könnte. Der Ausschluss solcher Nutzungen dient der Sicherung der Wohnqualität und der Einhaltung städtebaulicher Verträglichkeit.

Nicht Bestandteil der Festsetzungen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Regelung stellt klar, dass übergeordnete oder potenziell störende Nutzungen nicht durch die Festsetzungen gedeckt sind. Dies verhindert Konflikte mit dem primären Wohnzweck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet werden folgende städtebaulichen Ziel verfolgt:

- Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes,
- Konzentration der Wohnnutzung mit begleitender sozialer Infrastruktur,
- Sicherung der Wohn- und Lebensqualität,
- Ausschluss störender Nutzungen und klare Regelung zulässiger Funktionen,
- Kurze Wege für alltägliche Bedürfnisse.

Die Festsetzung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes, das überwiegend der Wohnnutzung dient und eine begrenzte Zulassung bestimmter Nebennutzungen ermöglicht, die mit dem Wohnzweck vereinbar sind. Durch die ausdrückliche Nichtaufnahme der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird sichergestellt, dass insbesondere störende Gewerbebetriebe oder Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben. Dies gewährleistet die Wahrung der Wohnqualität und die planerische Klarheit des Gebiets.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Harmonisierung der neuen Bebauung mit dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Sie legen die zulässige Dichte, Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen verbindlich fest und gewährleisten damit eine verträgliche Bebauungsstruktur.

© 2025 InfraPro

Die zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden beschrieben durch die Festsetzung der Oberkante (OK), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, die in der Nutzungsschablone festgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans sind. Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke klar definiert und planerisch gesteuert. Dies sichert die Einhaltung städtebaulicher Leitbilder, die Wahrung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen und die Vermeidung übermäßiger Dichte sowie massiver Baukörper.

Die OK wird auf ein Maß von 10,50 m festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf einen in der Planzeichnung verorteten verbindlichen Höhenbezugspunkt in der Wilhelm-Weingärtner-Straße, der den örtlichen Höhenbestand der Straßenverkehrsfläche wiedergibt entsprechend der Deckelhöhe des im Planteil festgesetzten Kanalschachts. Damit wird eine einheitliche Ausgangsbasis für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhen geschaffen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen, 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. Der eindeutig Bezug auf eine Kanaldeckelhöhe und in diesem Zusammenhang der Bezug auf eine geodätische Höhe entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch bei Geländebewegungen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans diese Höhe 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 zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen um maximal 1,00 m berücksichtigt notwendige technische Einrichtungen der Gebäudeinfrastruktur (z. B. Schornsteine, Antennen, Kälte- und Klima-Anlagen), ohne die städtebauliche Wirkung oder das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Bedingung des Abstands zur Gebäudeaußenkante sichergestellt, dass diese Anlagen städtebaulich verträglich angeordnet werden.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit GRZ = 0,4 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete. 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 und Stellplätze benötigt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ 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%

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 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 zwei (II) 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.

Insgesamt sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung, die verträgliche Einfügung neuer Baukörper in das Wohnumfeld sowie die Rechtssicherheit für Bauherren und die Bauaufsichtsbehörde. Ferner ermöglichen sie die Integration technischer Anlagen und nachhaltiger Energiegewinnung, ohne den städtebaulichen Rahmen zu überschreiten und tragen damit zur Schaffung eines funktionsfähigen, ästhetisch ansprechenden und lebenswerten Wohngebiets bei.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, der Wahrung der Wohn- und Nachbarschaftsbelange sowie der rechtssicheren Steuerung der baulichen Nutzung.

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.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) sowie Hausgruppen (H) zulässig im Rahmen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die angemessene Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit Blick auf die angrenzende Nachbarbebauung. Durch die offene Bauweise wird zudem eine klare Gliederung der Grundstücke erreicht, die den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entspricht. Abweichend von der offenen Bauweise wird bestimmt, dass die zulässige Länge der Hausformen 18,00 m nicht überschreiten darf, um die Maßstäblichkeit der Bebauung zu wahren und eine städtebaulich verträgliche Gliederung zu gewährleisten. Die offene Bauweise sieht sonst Gebäudelängen bis zu 50 m vor.

© 2025 InfraPro

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt (Baufenster) und eindeutig definiert. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, sofern die Breite des entsprechenden Bauteils 3,50 m nicht überschreitet. Diese Regelung ermöglicht gestalterische Flexibilität, z. B. bei Hauseingängen, Erkern oder Nebenräumen, ohne die städtebauliche Struktur wesentlich zu beeinträchtigen. Terrassen und Freisitze sind hiervon ausgenommen und dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um den Bewohnern eine flexible Nutzung des Außenbereichs zu ermöglichen, sie berücksichtigt wohnungs- und freiraumgestalterische Belange und stärkt die Aufenthaltsqualität der Bewohner.

Durch diese Festsetzungen werden die städtebauliche Ordnung, die Maßstäblichkeit und die ästhetische Gliederung des Wohngebiets gesichert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Baukörper funktional und gestalterisch flexibel umzusetzen, ohne die Nachbarschaftsverträglichkeit zu beeinträchtigen.

5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen der geordneten Verkehrserschließung des Plangebietes, der Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung sowie der Wahrung städtebaulicher und nachbarschaftlicher Belange.

Oberirdische Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um eine flexible Anordnung zu ermöglichen und den Grundstücksflächen effizient zu nutzen. Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen, d. h. mindestens fünf zusammengefasste Stellplätze, die über eine gemeinsame Zufahrt oder in ihrer baulichen Anordnung als Einheit zu werten sind, dürfen dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Diese Regelung gewährleistet eine klare städtebauliche Struktur und verhindert eine zumeist in den Vorgärten anzutreffende Verteilung größerer Parkflächen.

Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen gelten für Garagen ohne Abstandsflächen, die unmittelbar an der Nachbargrenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m errichtet werden können, sofern die Gesamtlänge 12,0 m nicht überschreitet, ein Mindestabstand von 6,0 m zur anbaufähigen Verkehrsfläche eingehalten wird und die zulässige Bautiefe von 18,0 m nicht überschritten wird. Diese Regelungen ermöglichen eine flexible, nachbarschaftsverträgliche Unterbringung von Garagen an den „Seiten“ der Gebäude zu den Nachbargrenzen hin im Sinne der Maßgaben der Hessischen Bauordnung, ohne die überbaubaren Flächen und die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten sowie deren baulicher Umfassungen (Einhausungen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese errichtet werden sollen.

© 2025 InfraPro

Durch diese Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße städtebauliche Organisation der Stellplätze gewährleistet, die sowohl die Erreichbarkeit und Nutzung als auch die Sicherheit und Nachbarschaftsverträglichkeit sicherstellt.

5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke der bestehenden Straßenverkehrsflächen „Wilhelm-Weingärtner-Straße“ und „An der Gehrengasse“ sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.1.6 Führung von Versorgungsleitungen

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

Die Stadt Pfungstadt stellt den Ver- und Entsorgungsunternehmen regelmäßig kostenfrei den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung für die Leitungsverlegung, so dass eine wirtschaftliche Verlegung unterirdisch möglich ist.

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

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die Belange von Natur und Landschaft werden im derzeit in der Erstellung befindlichen und zur Entwurfsplanung noch zu ergänzenden Umweltbericht bewertet. Hierzu sind maßgeblich auch die Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erforderlich. I.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB beabsichtigt die Gemeinde, mit der frühzeitigen Beteiligung die Betroffenen auch hinsichtlich Angaben über den „erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ aufzufordern. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 legt – was die Umweltprüfung betrifft – den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Aufgabe auf, die Stadt bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und

© 2025 InfraPro

Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu beraten. Die Behörden haben also diejenigen Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Ergebnisse, die nicht in den Umweltbericht aufzunehmen sind, sind auch nicht zu ermitteln. Auf dieser Grundlage werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe dann im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen.

Die Festsetzungen zu Nutzungsregelungen, Schutzmaßnahmen und gärtnerischen Vorgaben dienen der Sicherstellung der öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Sie gewährleisten die Berücksichtigung ökologischer Belange, die Förderung der Biodiversität und die Minimierung nachteiliger Auswirkungen der baulichen Nutzung auf Flora und Fauna. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit ökologischer Systeme zu erhalten, die Artenvielfalt zu fördern und negative Auswirkungen der Bebauung auf Boden, Wasserhaushalt und Tierwelt zu minimieren.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächen für Wege, Zufahrten, Plätze und sonstiger Freiflächen gewährleistet, dass Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert und unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Dies dient sowohl der Vermeidung von Oberflächenabfluss und Überschwemmungen als auch dem Schutz des Grundwassers und der Bodenfunktionen. Wo eine direkte Versickerung nicht möglich ist, wird die Anlage von dezentralen Versickerungssystemen oder die Nutzung des Wassers in Zisternen vorgeschrieben, um die hydrologische Funktion der Grundstücke sicherzustellen.

Für das Niederschlagswasser der Dachflächen wird die prioritäre Nutzung als Betriebswasser vorgesehen. Dies dient der Ressourcenschonung und reduziert die Beanspruchung der Kanalisation. Wo eine Nutzung nicht möglich ist, wird das Wasser innerhalb der Grundstücke oder über Grünflächen versickert. Die Anforderungen an die Dimensionierung und den Abstand zu Grundwasser gewährleisten eine sichere Versickerung ohne Beeinträchtigung der Boden- und Wasserqualität. Wasser, das diese Anforderungen nicht erfüllt, ist vor der Einleitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer entsprechend zu behandeln. Damit wird die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit der Bebauung gewährleistet.

Die Vorschriften zur Verwendung von Metallen im Dach- und Fassadenbereich verhindern die schädliche Anreicherung von Metallen im Niederschlagswasser. Insbesondere Werkstoffe wie unbehandeltes Kupfer, Titan-Zink oder Aluminium können Wasser und Boden belasten. Durch die Vorgabe geeigneter Materialien wird die Boden- und Gewässerqualität geschützt. Ebenso sind Schotter- und Kiesflächen, die eine Vegetation verhindern, unzulässig, um die ökologische Durchlässigkeit des Bodens zu erhalten und die Lebensräume von Flora und Fauna zu fördern.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Erhaltung und Entwicklung einer ökologisch vielfältigen Umgebung. Die Auswahl insektenfreundlicher Arten stärkt die Biodiversität, fördert

© 2025 InfraPro

Bestäuber und trägt zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen bei. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss von Thuja-, Chamaecyparis- und Kirschlorbeer-Hecken die Einhaltung ökologischer Mindeststandards und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet.

Die Artenschutzmaßnahmen sind integraler Bestandteil der Bauleitplanung. Die zeitliche Begrenzung von Rodungen und Geländevorbereitungen auf die Monate Oktober bis Februar dient dem Schutz brütender Vögel und anderer Tiere. Die Möglichkeit einer fachlichen Baufeldkontrolle ermöglicht gleichzeitig eine flexible Bauausführung, ohne den Artenschutz zu gefährden. Vorgaben zu insektenschonender Beleuchtung minimieren die Auswirkungen künstlicher Lichtquellen auf nachtaktive Tiere und Insekten, während die Gestaltung von Zäunen mit entsprechenden Durchlässen die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern sichert.

Insgesamt sichern diese Festsetzungen, dass die städtebauliche Entwicklung des Gebiets mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang gebracht wird. Sie gewährleisten den Schutz von Boden, Wasser, Flora und Fauna, fördern die Nachhaltigkeit der Bebauung und schaffen ein wohnverträgliches, naturnahes Umfeld, das sowohl den ökologischen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht wird.

5.1.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Die Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien dienen der nachhaltigen Energieversorgung, der Reduzierung des CO_2-Ausstoßes und der Erreichung der klimatischen und energiepolitischen Ziele auf kommunaler Ebene. Sie stützen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, der den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden als planungsrelevante Maßnahme vorsieht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die nutzenbaren Anteile der Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik oder solarthermische Systeme) auszustatten. Die Festsetzung gewährleistet, dass ein wesentlicher Teil des Strom- oder Wärmebedarfs der Gebäude durch erneuerbare Energien gedeckt wird. Dabei wird die Aufständerung von Solaranlagen bis zu 1,00 m über der Dachhaut zugelassen, um die bauliche Funktionalität und die Ertragsoptimierung zu ermöglichen, ohne den städtebaulichen Gesamteindruck zu beeinträchtigen.

Für die Berechnung der „Solarmindestdachfläche“ werden nur die nutzbaren Dachflächen berücksichtigt, also die Flächen der Hauptdächer ohne untergeordnete Bauteile, Nebengebäude, Dachfenster, Gauben, Schornsteine, technische Aufbauten oder notwendige Abstandsflächen. Bereiche, die aus bau- oder brandschutzrechtlichen Gründen nicht geeignet sind, bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Pflicht zur solaren Nutzung praxisgerecht und realistisch umsetzbar ist, ohne die Sicherheit oder Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu beeinträchtigen.

© 2025 InfraPro

Zusätzlich sind bauwerksintegrierte Solaranlagen zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Fassade, Vordächer, Balkonbrüstungen, Fensterläden, Zäune oder Geländer einfügen und keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld haben, wie z. B. Blendwirkungen oder optische Störungen. In die Fassade integrierte Module müssen rahmenlos oder farblich angepasst ausgeführt sein, und die Elektrik ist verdeckt oder farblich angepasst zu installieren. Diese Vorgaben sichern, dass die Nutzung erneuerbarer Energien städtebaulich verträglich und ästhetisch ansprechend umgesetzt wird.

Durch diese Festsetzungen wird die Verknüpfung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und städtebaulicher Qualität gewährleistet. Sie tragen dazu bei, dass Neubauten nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch funktional und harmonisch in das Wohnumfeld integriert werden, wodurch sowohl die Energieziele als auch die Wohnqualität gefördert werden.

5.1.9 Höhenlage

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht direkt nachzumessende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, um eine klare Bemessungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten. Das natürliche Gelände vor Ort kann durch Geländebewegungen während der Bauphase meist nicht mehr nachvollziehbar herangezogen werden. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die bereits für die Höhenfestsetzungen bestimmt wurde.

Durch die einheitliche Höhenlage wird sichergestellt, dass sowohl die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als auch die Abstandsflächen zwischen Gebäuden zuverlässig bestimmt werden können.

Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H.

Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Sie ist kein Zielwert für die tatsächliche Herstellung der Geländeoberfläche, sondern nur ein Referenzwert für die Planung und Bemessung baulicher Anlagen. Die festgesetzte Höhenlage „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

© 2025 InfraPro

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die städtebauliche und natürliche Gesamtsituation und die umliegende Landschaft angemessen einfügt. Die im Bebauungsplan festgelegten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO dienen somit der Sicherung eines einheitlichen, städtebaulich harmonischen Erscheinungsbilds sowie der Wahrung von Wohnqualität, Sicherheit und Nachbarschaftsverträglichkeit.

Die Vorschriften zu Material und Farbe der Dacheindeckung stellen sicher, dass die Dächer des Wohngebiets in einheitlicher Farb- und Materialgestaltung erscheinen. Durch die Vorgabe nicht spiegelnder Ziegel- oder Betonwerksteinprodukte in den Farbtönen rot, braun oder schwarz wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet, während glasierte Oberflächen, die optisch störend wirken könnten, ausgeschlossen werden.

Die Festlegungen zu Dachaufbauten und -einschnitten sichern die maßstäbliche und proportionierte Gestaltung der Gebäude. Durch die Begrenzung auf Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben und die Beschränkung auf eine Gaubenform pro Haus wird eine gleichmäßige Dachgestaltung erreicht. Die maximale Gaubenlänge von zwei Dritteln der Trauflänge sowie die Mindestabstände zu First und Gebäudeecken verhindern eine Überdimensionierung, sichern Belichtung und Belüftung der darunterliegenden Räume und gewährleisten gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Gliederung der Dachflächen.

Die Festsetzungen zu Abfallstandflächen tragen zur ästhetischen Integration und hygienischen Nutzung bei. Durch Einhausung, Begrünung oder geeigneten Sichtschutz wird die Sicht auf Abfallbehälter minimiert und gleichzeitig eine dauerhafte Instandhaltung sichergestellt, was das Wohnumfeld optisch und funktional aufwertet.

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der Ordnungs- und Eigentumssicherung. Mauerwerke einschließlich Gabionen sind unzulässig, um eine übermäßige optische Dominanz und mögliche Verschattung zu verhindern. Zäune entlang der öffentlichen Straßen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, um das Ortsbild offen und freundlich zu halten, während Nachbargrundstücke durch maximal 1,60 m hohe Zäune geschützt werden, ohne die Durchlässigkeit und Nachbarschaftsbeziehungen zu beeinträchtigen. Zulässige Zäune aus offenen Metall- oder Holzlatten gewährleisten Transparenz, Sichtschutz und Sicherheit, ohne den ökologischen oder ästhetischen Wert der Freiflächen zu mindern.

Hecken als Einfriedung fördern zudem die Biodiversität und ökologischen Wert der Gärten. Die Vorgabe von mindestens zwei Dritteln standortgerechter, einheimischer Arten stärkt Insekten- und Vogelpopulationen und vermeidet ökologisch problematische Arten wie Thuja, Chamaecyparis oder Kirschlorbeer. Gleichzeitig werden Abstandsregelungen nach dem Nachbarrechtsgesetz eingehalten, um Konflikte zwischen Grundstücken zu vermeiden.

© 2025 InfraPro

Durch diese Festsetzungen wird sowohl die gestalterische Einheitlichkeit als auch die ökologische und nachbarschaftliche Verträglichkeit des Wohngebiets gesichert.

5.3 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan weist den Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdet aus, da er innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liegt (StAnz. 21/1999 S. 1659). Das Plangebiet ist durch hohe und stark schwankende Grundwasserstände geprägt, was bei der Planung und Errichtung von Gebäuden besondere bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich macht. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, der die Kennzeichnung von Flächen vorsieht, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Naturgefahren erforderlich sind.

Die grundsätzliche Zielsetzung dieser Kennzeichnung ist es, Bauherren und Planern Verantwortungsbewusstsein zu vermitteln, indem auf die hydrogeologischen Risiken hingewiesen wird. Bauherren oder deren Beauftragte sind verpflichtet, die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände eigenverantwortlich zu ermitteln und in die Projektplanung einzubeziehen.

Nach dem hydrologischen Kartenwerk steht Grundwasser bei 4-5 Metern an (vgl. dazu Kap. 4.4.2). Diese Angabe ist jedoch nur der Literatur entnommen und daher nicht verbindlich. In diesem Sinne wird den Bauherren oder deren Beauftragte eine objektbezogene, kleinräumig detaillierte hydrogeologische Untersuchung empfohlen. Daraus abzuleitende Maßnahmen, wie die Begrenzung der Einbindetiefe von Gebäuden, spezielle Gründungsarten oder Abdichtungsmaßnahmen (z. B. Weiße oder Schwarze Wanne), sind verpflichtend umzusetzen. Ziel ist es, Setzrisse, Vernässungen und Schäden an Gebäuden bereits in der frühen Planungsphase zu vermeiden.

Aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten kann es bei Kellergeschossen oder unterirdischen Bauteilen daher auch zu Nutzungseinschränkungen kommen. Bauherren müssen zusätzliche Aufwendungen zur Sicherung der Gebäude gegen Vernässung tragen, da Entschädigungsansprüche gegen die Stadt oder Gebietskörperschaften ausgeschlossen sind, wenn Schäden durch Vernässung auftreten. Auch potenzielle Bauwerksgründungen in Bereichen mit austrocknenden oder quellenden Torflinsen sind nicht vollständig auszuschließen; hierfür sind gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

5.4 Hinweise

Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

1. Rechtsvorschriften
2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

© 2025 InfraPro

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
5. Umgang mit Niederschlagswasser
6. Brand- und Katastrophenschutz
7. Schutz von Versorgungsleitungen
8. Pflanzenlisten
9. Ökologische Aufwertung des Plangebiets
10. Stellplatzsatzung

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt unter Beachtung aller einschlägigen Rechtsvorschriften, wie Gesetzen, Verordnungen und DIN-Normen, die bei der Stadt Pfungstadt während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden können. Im Hinblick auf den Denkmalschutz ist sicherzustellen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler oder Fossilien unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde gemeldet und bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand gesichert werden. Dies dient dem Schutz des kulturellen Erbes und ist nach § 21 HDSchG verpflichtend, Verstöße können bußgeldbewehrt sein.

Der vorsorgende Bodenschutz ist ein weiterer zentraler Aspekt. Baustelleneinrichtungen sollen bevorzugt auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden, um unbebaute Bereiche und deren Bodenfunktionen zu schonen. Auf unversiegelten Flächen ist nach Abschluss der Baumaßnahmen eine fachgerechte Wiederherstellung vorzunehmen. Dabei ist der Eintrag umweltschädlicher Stoffe zu vermeiden, unbelasteter Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und in den Grünflächen bzw. Versickerungsbereichen zu verwenden. Großflächige Bodeneinträge über 600 m³ müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Nachsorgender Bodenschutz verlangt zudem, dass bei Auffälligkeiten im Boden, die auf Altlasten oder Schadstoffe hinweisen, die Arbeiten eingestellt, fachlich bewertet und die zuständige Umweltbehörde informiert wird.

Auch der Umgang mit Niederschlagswasser ist integraler Bestandteil der Planung. Regenwasser soll möglichst vor Ort genutzt oder versickert werden, beispielsweise über Zisternen oder dezentrale Versickerungsanlagen nach DWA-Richtlinien. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange sind dabei zu beachten, und die Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben ist verpflichtend.

Die Gewährleistung des Brand- und Katastrophenschutzes ist sicherzustellen, insbesondere durch ausreichende Löschwasserversorgung, Feuerwehrzufahrten, Bewegungsflächen sowie die Einrichtung eines zweiten Rettungswegs in mehrgeschossigen Gebäuden. Hausnummern sind gut sichtbar anzubringen, um die schnelle Auffindbarkeit der Gebäude zu gewährleisten.

Vor Baumaßnahmen sind die Lage und Tiefe bestehender Versorgungsleitungen zu prüfen, um Beschädigungen zu vermeiden und die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten.

© 2025 InfraPro

Für die ökologische Aufwertung des Plangebiets werden in Ergänzung zu den verbindlichen Festsetzungen Hinweise gegeben, standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Gehölze vorzusehen.

Schließlich ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt zu ermitteln und in den Bauunterlagen nachzuweisen, um eine geordnete und funktionale Erschließung des Gebietes sicherzustellen.

5.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan legt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Störende Nutzungen, insbesondere die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wären, sind ausgeschlossen, um die Wohnqualität sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Nutzungsschablone verbindlich festgelegt. Dabei wird die Gebäudehöhe OK, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Als Bezugshöhe wird eine verbindliche Straßenhöhe in der Wilhelm-Weingärtner-Straße festgesetzt, ausschließlich zur einheitlichen Beurteilung von Vollgeschossen, Höhenmaßen und Abstandsflächen. Die Bezugshöhe stellt keinen Zielwert für das künftige Geländeniveau dar.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise, die abweichend hiervon die Länge der Hausformen beschränkt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, wobei für die einzelnen Bauriegel zusammenhängende Baufenster festgesetzt sind, um die beabsichtigte Flexibilität bei der Grundstückseinteilung bauleitplanerisch sichern zu können. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen, Dachüberstände sowie Terrassen und Balkone ist zulässig.

Freiflächen, Wege und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig oder teilversiegelt auszuführen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, vorzugsweise mit heimischen, insektenfreundlichen Gehölzen. Maßnahmen zum Artenschutz wie Rodungsfristen, insektenschonende Beleuchtung, Zaunanforderungen sind verbindlich vorgesehen.

Darüber hinaus werden auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft die Versickerung von Niederschlagswasser, die Gestaltung von Abfallstandflächen, zulässige Einfriedungen sowie die Herstellung der Oberflächen von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, diese sind unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und ökologischer Belange zu planen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine geordnete, städtebaulich verträgliche und naturschutzfachlich abgestimmte Entwicklung des Plangebietes.

6 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher auf den geplanten Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans abgestimmt im Parallelverfahren zu ändern.

Mit der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gewählt. Dem Entwicklungsgebot, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird damit gefolgt. Die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt hierbei den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich nicht um überörtliche Hauptverkehrsstraßen handelt, daher werden diese auch als Wohnbaufläche dargestellt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flurbereinigungsverfahren UF 1172 Pfungstadt. Das Flurbereinigungsverfahren UF 1172 Pfungstadt ist bereits fortgeschritten, nach Mitteilung des Amts für Bodenmanagement sind die im Verfahren neu gebildeten Grundstücke in Besitz, Nutzung und Verwaltung eingewiesen; es werde für das Jahr 2026 die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und den Übergang des Eigentums auf die neuen Grundstücke geplant. Das Liegenschaftskataster und das Grundbuch werden dann entsprechend berichtigt.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Stadt Pfungstadt nicht, da die Kosten für die Bauleitplanung von einem privaten Initiator getragen werden.

7.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

© 2025 InfraPro

Allgemeines Wohngebiet	ca.	12.082 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand und Planung)	ca.	4.238 m²
Fläche räumlicher Geltungsbereich	**ca.**	**16.320 m²**

8 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - HLBG (2025): Geoportal Hessen, http://geoportal.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, http://bodenviewer.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, http://geologie.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, http://gruschu.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, http://hwrm.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz - HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Wiesbaden.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

© 2025 InfraPro

II UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im Zuge der Entwurfsplanung angefügt.

Aufgestellt:
Lautertal, 31.07.2025

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

© 2025 InfraPro