



STADT PFUNGSTADT

Teilbereichsbezogene Änderung
Flächennutzungsplan
& Bebauungsplan
„Zwischen Westumgehung und B 426“

Begründung
Vorentwurf
Dezember 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner —————
————— Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Bestehende Nutzungen.....	9
2.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	11
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	11
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	15
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne	16
2.4	Aufstellungsverfahren	18
2.4.1	Verfahrensdurchführung	18
2.4.2	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	19
2.5	Planungsalternativen.....	20
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	23
3.1	Natura 2000 - Gebiete.....	23
3.2	Umweltprüfung und Artenschutz	24
3.2.1	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
3.2.2	Belange des Artenschutzes.....	26
3.3	Technische und verkehrliche Erschließung	30
3.3.1	Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	31
3.3.2	Löschwasser	31
3.3.3	Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	32
3.4	Wasserwirtschaftliche Belange	33
3.4.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz.....	33
3.4.2	Wasserschutzgebiete.....	34
3.4.3	Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben	34
3.5	Belange der Landwirtschaft.....	36
3.6	Altlasten und Kampfmittel	37
3.7	Energiewende und Klimaschutz	37
3.8	Immissionsschutz.....	37
3.9	Denkmalschutz	38
3.10	Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung	38
4.	BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	38
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER SONSTIGEN PLANINHALTE	39
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	39
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	39

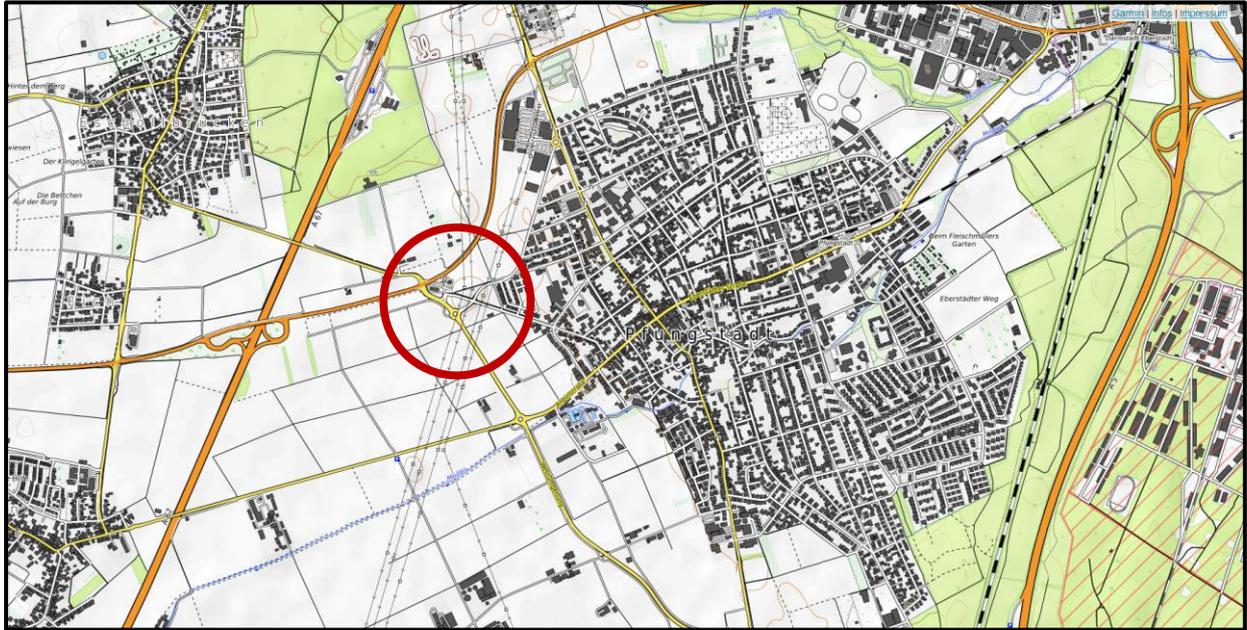


5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	40
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	41
5.1.4	Einfahrtbereich.....	41
5.1.5	Führung von Versorgungsleitungen	42
5.1.6	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	42
5.1.7	Höhenlage	44
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	44
5.3	Hinweise und Kennzeichnungen	45
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	45
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	45
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	46
6.3	Flächenbilanz.....	46
7.	QUELLEN UND ANLAGEN.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Abbildung 2:	Aufteilungsplan der Grenzregelung (Geneüberstellung „alte“ und „neue“ Grundstücke)	7
Abbildung 3:	Neuer Bestand nach Teilungsvermessung	7
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
Abbildung 5:	Bestandsaufnahme	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	12
Abbildung 7:	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.....	15
Abbildung 8:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt – West“.....	16
Abbildung 9:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“	17
Abbildung 10:	Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes	21
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer	34
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“	35

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.

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Unternehmens zu schaffen. Ein weiteres Restaurant der Systemgastronomie befindet sich bereits im Nordwesten des vorliegenden Plangeltungsbereiches sowie der Standort für eine Tankstelle (vgl. dazu rechtskräftiger Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“; Bekanntmachung vom 30.06.2015 [1]). An verkehrsgünstiger Stelle zwischen der Westumgehung und der B 426 ist der Standort eindeutig autokundenorientiert und somit erreichbar, ohne die Siedlungslage der Kernstadt wesentlich durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Durch die periphere Lage am westlichen Stadtrand ist eine fußläufige Erreichbarkeit über die Retfordstraße und die Eschollbrücker Straße bzw. den Fuß-/ Radweg der Ringstraße ebenfalls sehr gut möglich ist.

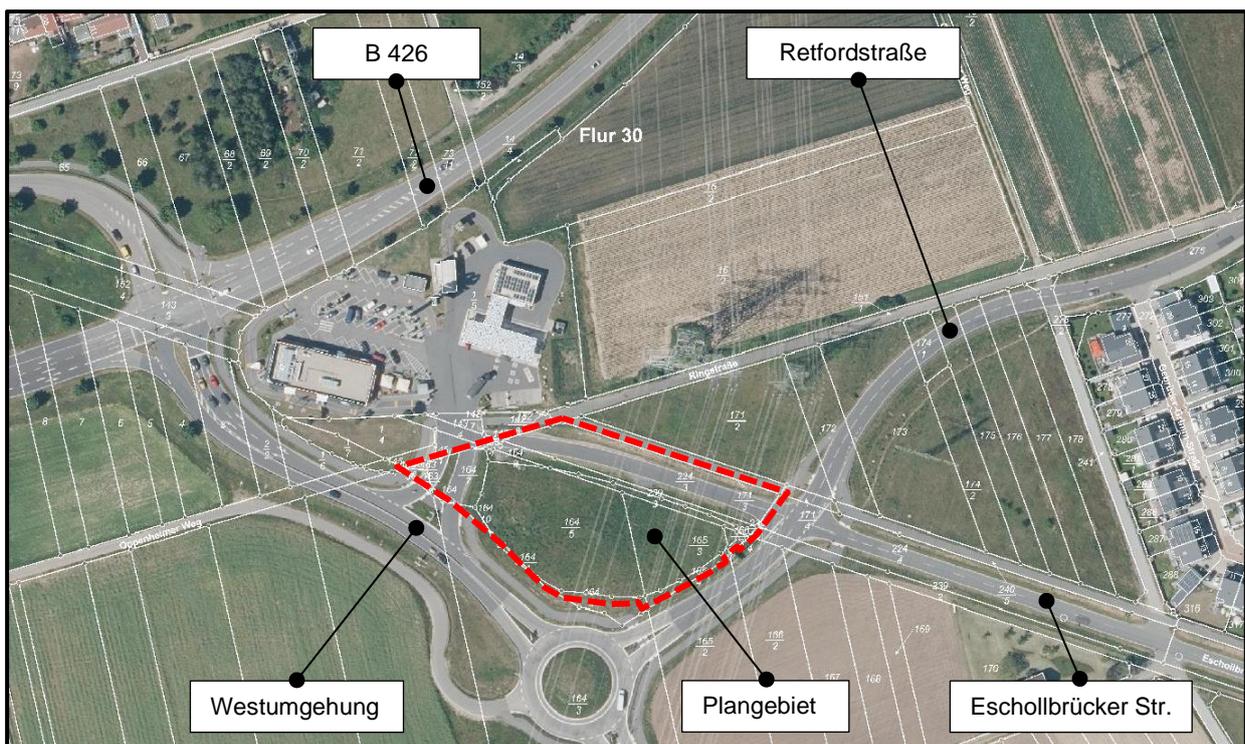


Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abwurf am 25.08.2023

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung die kleinteiligen Flächenpotentiale als gewerbliches Bauland bauleitplanerisch zu entwickeln, die sich seit dem Neubau der Westumgehung und der Entwicklung des Gewerbe-/ Mischgebietes „Pfungstadt Nord-West“ ergeben haben. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern.



Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wird ein weiterer planerischer Schritt vollzogen, die zusammenhängende gewerbliche Entwicklung im Westen der Kernstadt zu vollenden, eine Gewerbegebietsentwicklung, die mit der im Süden verlaufenden Westumgehung ihren städtebaulichen Abschluss finden soll. Das Planerfordernis ergibt sich, da die Grundstücke derzeit im Wesentlichen als dem Außenbereich zugehörig zu bewerten sind und eine Privilegierung der beabsichtigten Nutzung im Sinne des § 35 BauGB nicht gegeben ist.

Im Westen ist ein Teilbereich des plangegegenständlichen Geltungsbereichs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ (in der Bekanntmachung vom 28.07.2015) erfasst und dort als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und somit im Sinne des § 30 BauGB zu beurteilen.

Neben der Schaffung von Baurecht durch die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellen des Bebauungsplanes sind im Sinne des Entwicklungsgebotes auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung herzustellen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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

Für die Grundstücke im und im Umfeld des Plangebiets wurde bereits eine Grenzregelung durchgeführt. Es werden daher zur besseren Nachvollziehbarkeit neben den aktuellen (neuen) Flurstücken auch die Bezeichnungen der bisherigen (alten) Grundstücke vor erfolgter Teilungsvermessung angegeben, Gemarkung Pfungstadt, Flur 3:

Alt: Nr. 163/4, 163/6, 164/5, 164/7, 164/8, 164/9 teilweise, 164/10, 165/3, 165/4 teilweise, 166/3, 166/4 teilweise, 224/3, 239/3, 239/5.

Aktuell: Nr. 163/4, 163/6, 164/11, 164/12, 165/5, 165/7, 166/5, 166/6, 224/3, 239/4, 239/6, 239/7, 239/8.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.025 m² und ist in den nachfolgenden Abbildungen durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt.

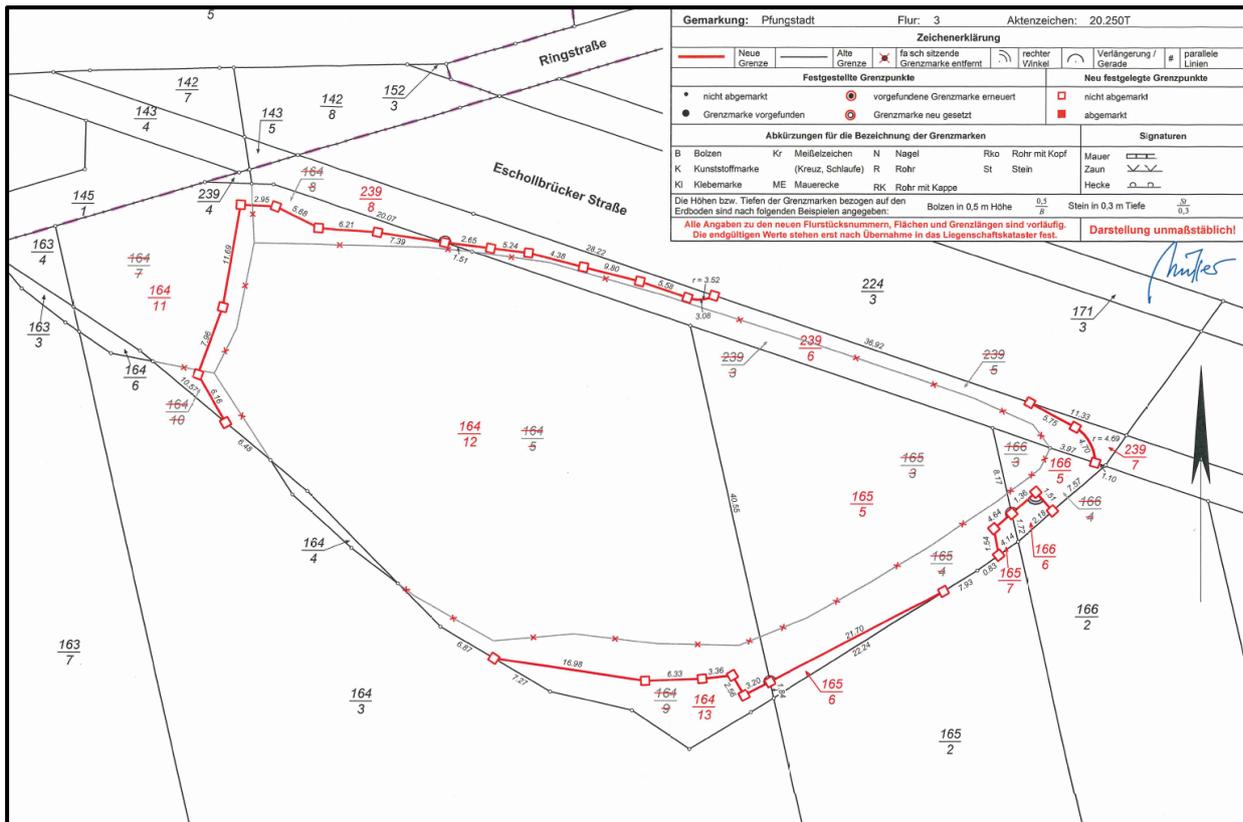


Abbildung 2: Aufteilungsplan der Grenzregelung (Geneüberstellung „alte“ und „neue“ Grundstücke)

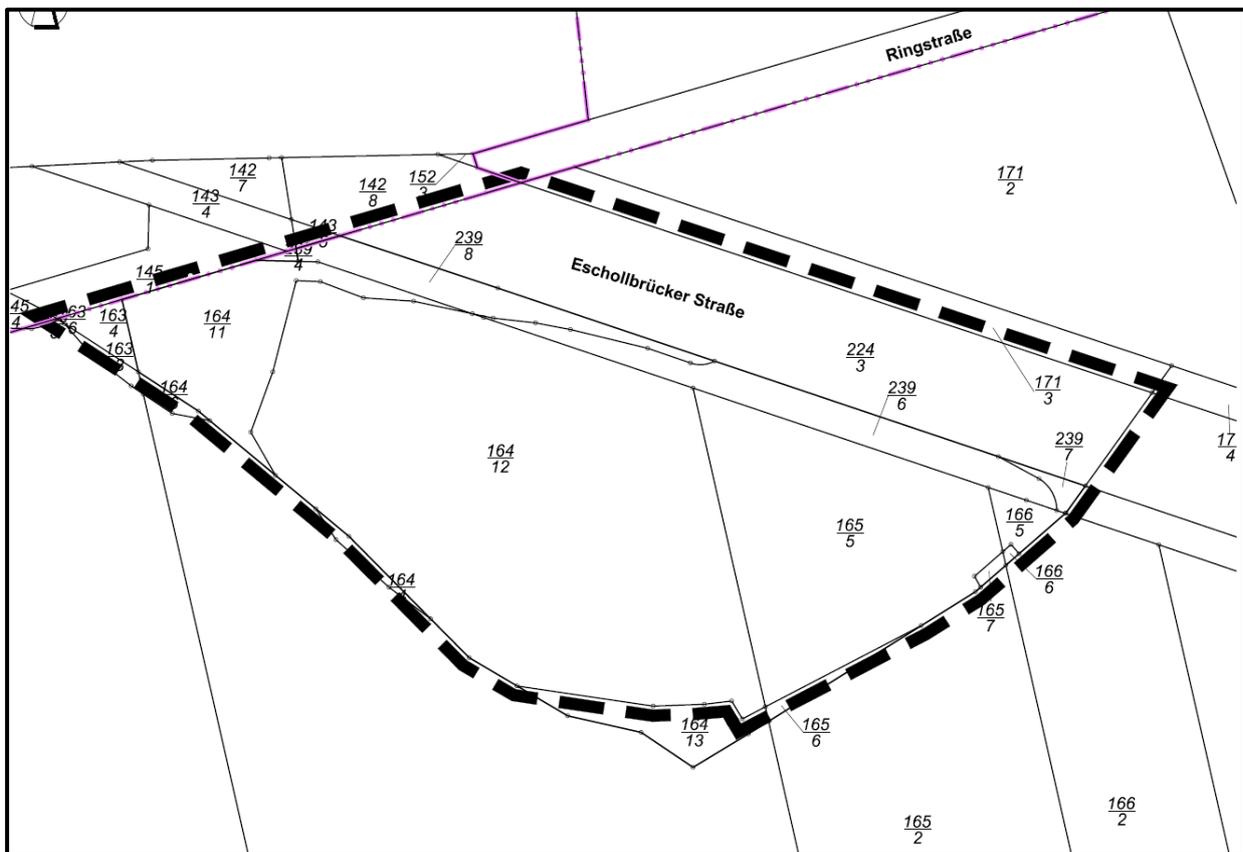


Abbildung 3: Neuer Bestand nach Teilungsvermessung = Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Greb+Müller Vermessung, Griesheim, 22.08.2023

Der betroffene Bereich der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt neben dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch eine weitere Fläche im Norden der Eschollbrücker Straße, die als eine mögliche Erweiterung des Plangebietes optional entwickelt werden soll. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft in diesem Sinne die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 3, Nr. 163/4, 163/6, 164/11, 164/12, 165/5, 165/7, 166/5, 166/6, 224/3, 239/4, 239/6, 239/7, 239/8 sowie Nr. 171/2 teilweise, 171/3, 172 teilweise und 173 teilweise.

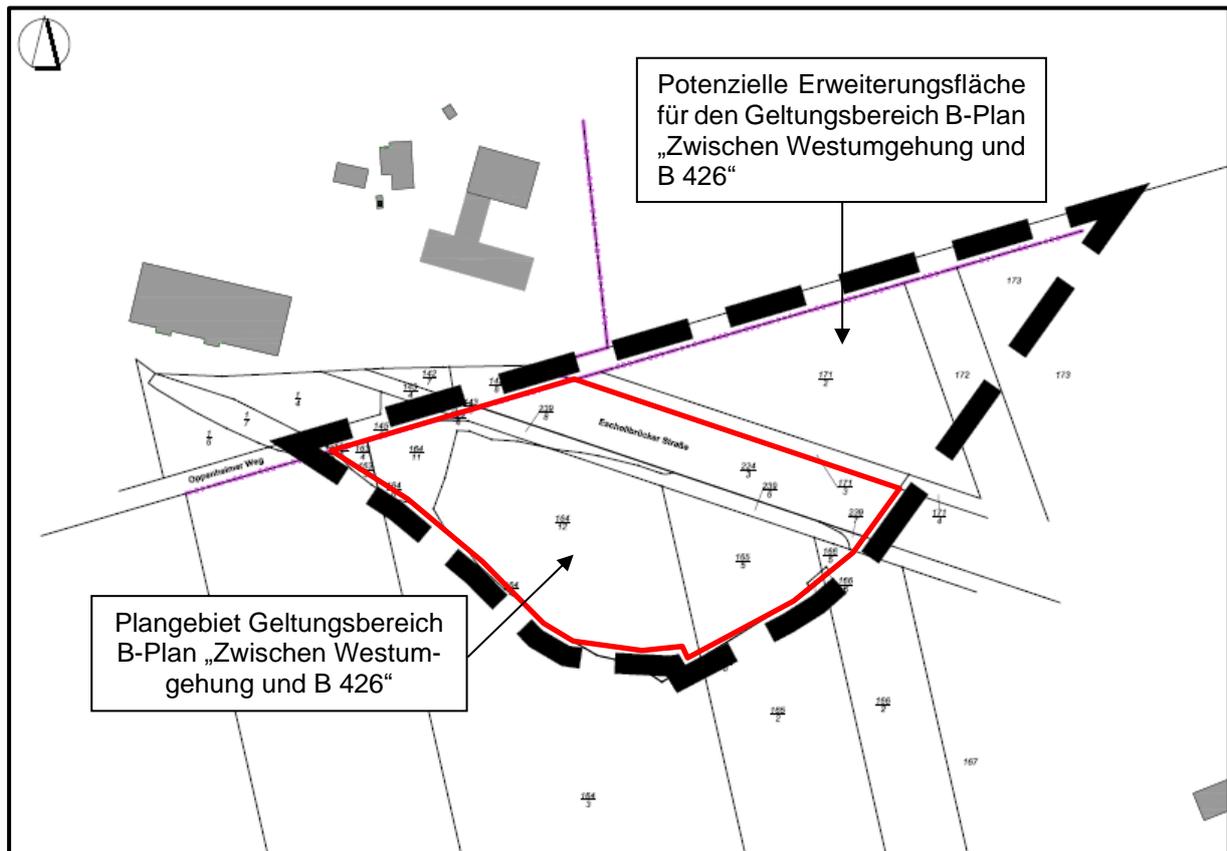


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens soll der räumliche Geltungsbereich für den plangegegenständlichen Bebauungsplan nach Norden hin erweitert werden, da sich aktuell ein weiteres Vorhaben ergeben hat. Auf einer Fläche nördlich der Eschollbrücker Straße und südlich an das zusammenhängende Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordwest“ angrenzend ist beabsichtigt, eine Ladeinfrastruktureinrichtung für Elektromobilität zu errichten. Damit könnte aus städtebaulicher Sicht in Verbindung mit dem hier vorliegenden Plangebiet die städtebauliche Verbindung zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordwest“ bis zur südlich verlaufenden Westumgehung vollzogen werden.

Für das Plangebiet im Norden der Eschollbrücker Straße ist eine Ladestation für Elektromobilität geplant, bestehend aus ca. 18 Ladeplätzen, zumeist mit einer Überdachung überspannt sowie den erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie z. B. einer Umspannstation. Als Art der baulichen Nutzung ist ebenfalls Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO geplant.

Derzeit ist die Vorentwurfsplanung für die geplante Ladestation noch nicht abschließend ausgearbeitet; daher ist diese Fläche noch nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes enthalten. Um jedoch die bauleitplanerischen Grundlagen sehr frühzeitig zu schaffen, wurde der Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bereits auf die geplanten Grundstücke für die Ladestation erweitert.

Perspektivisch war es schon in der Vergangenheit die städtische Planungsabsicht, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch den Bereich südlich an das Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordost“ bis hin zur Westumgehung für die gewerbliche Nutzung vorzusehen. Im Siedlungsstrukturkonzept ist dieser Bereich auch als mögliche Potenzialfläche für ein Gewerbegebiet betrachtet worden. Bisher konnte die gewerbliche Nutzung nicht flächendeckend umgesetzt werden, da die in diesem Bereich verlaufenden Hochspannungstrassen eine bauliche Nutzung im Einflussbereich der Leitungstrassen nicht oder nur untergeordnet möglich machten. Nachdem nunmehr der Rückbau einer Freileitung begonnen hat, stehen einige dieser Flächen als Option für die Vervollständigung des bereits eingeleiteten Gewerbegebietes „Pfungstadt Nordwest“ für die städtebauliche Nutzung offen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanung greift somit der kommenden konkretisierenden Bebauungsplanung vor und schafft die notwendige Planungsgrundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die städtebauliche Entwicklungskonzeption für den nördlichen Teilbereich der geplanten Ladestation vorliegt, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Westumgehung und B 426“ um die benötigten Grundstücke erweitert werden, so dass ein in sich abgestimmtes und zusammenhängendes städtebauliches Entwicklungskonzept gesichert werden kann.

1.3 Bestehende Nutzungen

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



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



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



Blick nach Nordwest, von Westumgehung aus in Richtung Zufahrt Tankstelle



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



Panoramaaufnahme von Retfordstraße aus nach Nordwesten in Richtung Tankstelle



Bauschuttreste



Abgängiger Strauch

Abbildung 5: Bestandsaufnahme

Quelle: eigene Aufnahmen (27.08.2023)

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.

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 Infrastrukturanangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und ein reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden.

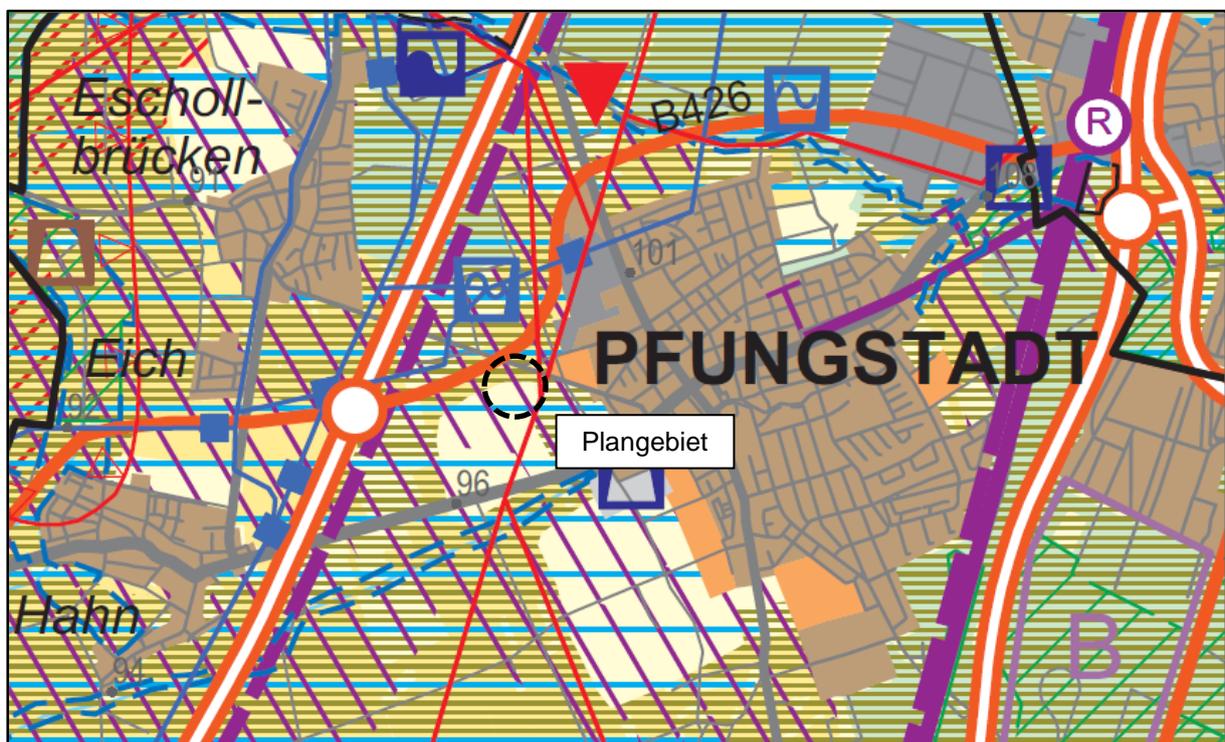
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“. Folgende Festlegungen sind getroffen:

- Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“:

Die Gebiete sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums, sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen sowie deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Der Freiraum ist als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Regionale Grünzüge dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete zur Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushalts, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelstrukturen werden durch entsprechende überlagerte Planzeichen (z. B. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft) hervorgehoben.

Gemäß Z4.3-2 darf deren Funktion durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Nach Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.



3.4 Siedlungsstruktur

Bestand/Planung

- 3.4.1 Vorranggebiet Siedlung
- 3.4.1 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

4 Freiraumsicherung und -entwicklung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 4.6 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- 6.4 Wasserversorgung
 - Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

10 Land- und Forstwirtschaft

- 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft
- 10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

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

▪ Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Die Vorranggebiete sind besonders geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau und sollen dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten bleiben und langfristig für die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004.

Nach Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

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.

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) die heutige Bestandssituation unter raumordnerischen Gesichtspunkten eine andere Bewertung der Flächen zur Folge hätte und von daher
- c) die regionalplanerischen Grundzüge unter Berücksichtigung des „faktischen“ nicht berührt werden und somit die Nichtübereinstimmung mit den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von geringem Gewicht ist - beurteilt wird die Gewichtung zwar an dem im Plan 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 Festlegung der Vorranggebiete innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung des tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und realen Nutzungen nicht erfolgt wäre,

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 (die Fläche des Plangeltungsbereiches ist bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen),
- 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 Gewerbegebietsausweisung die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft und des Regionalen Grünzuges 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,
- artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- verfügbare und vergleichbare (z. B. hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit / Schutz der bebauten Ortslagen vor Mehrverkehren) Alternativstandorte 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 und die Abweichung der städtischen Planungsabsicht von den regionalplanerischen Zielen auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption des RPS/RegFNP 2010 in ihrer Gesamtheit haben wird.

Dies entspricht auch der neueren Rundverfügung des RP vom 27.06.2023 (Az. RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4), in der der Umgang mit Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5,0 ha thematisiert wird. Nach dem Beschluss vom 18.10.2022 des Hessischen Verwaltungsgerichtshof (4 B 1069/22) geht hervor, dass von der Darstellungsgrenze von 5 ha ausschließlich bei den Zielen auszugehen ist, in denen dies ausdrücklich geregelt ist, und damit ausdrücklich nicht bei den Vorranggebieten der Ziele Z4.3-2 Regionaler Grünzug, Z4.5-3 Natur und Landschaft, Z9.2-1 für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Z10.1-10 für Landwirtschaft und Z10.2-12 für Forstwirtschaft. Hinsichtlich dieser Ziele der Raumordnung gilt die uneingeschränkt die Pflicht zur Anpassung der gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung unabhängig von einer Darstellungsgrenze und die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG wird notwendig, wenn ein Verstoß hiergegen erkennbar ist.

Nach Angabe des RP ist dies grundsätzlich ab einer Flächengröße von 3 ha der Fall. Es wird daher festgestellt, dass mit dem plangegenständlichen Vorhaben die Flächengröße von 3,0 ha für die Inanspruchnahme von Vorranggebieten nicht überschritten wird und somit auch ein Zielabweichungsverfahren nach den vorgenannten Maßstäben nicht erforderlich ist.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der derzeit rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan trat mit der Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen 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, die insbesondere auch das hier vorliegende Plangebiet betreffen und maßgeblich beeinflusst haben.

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

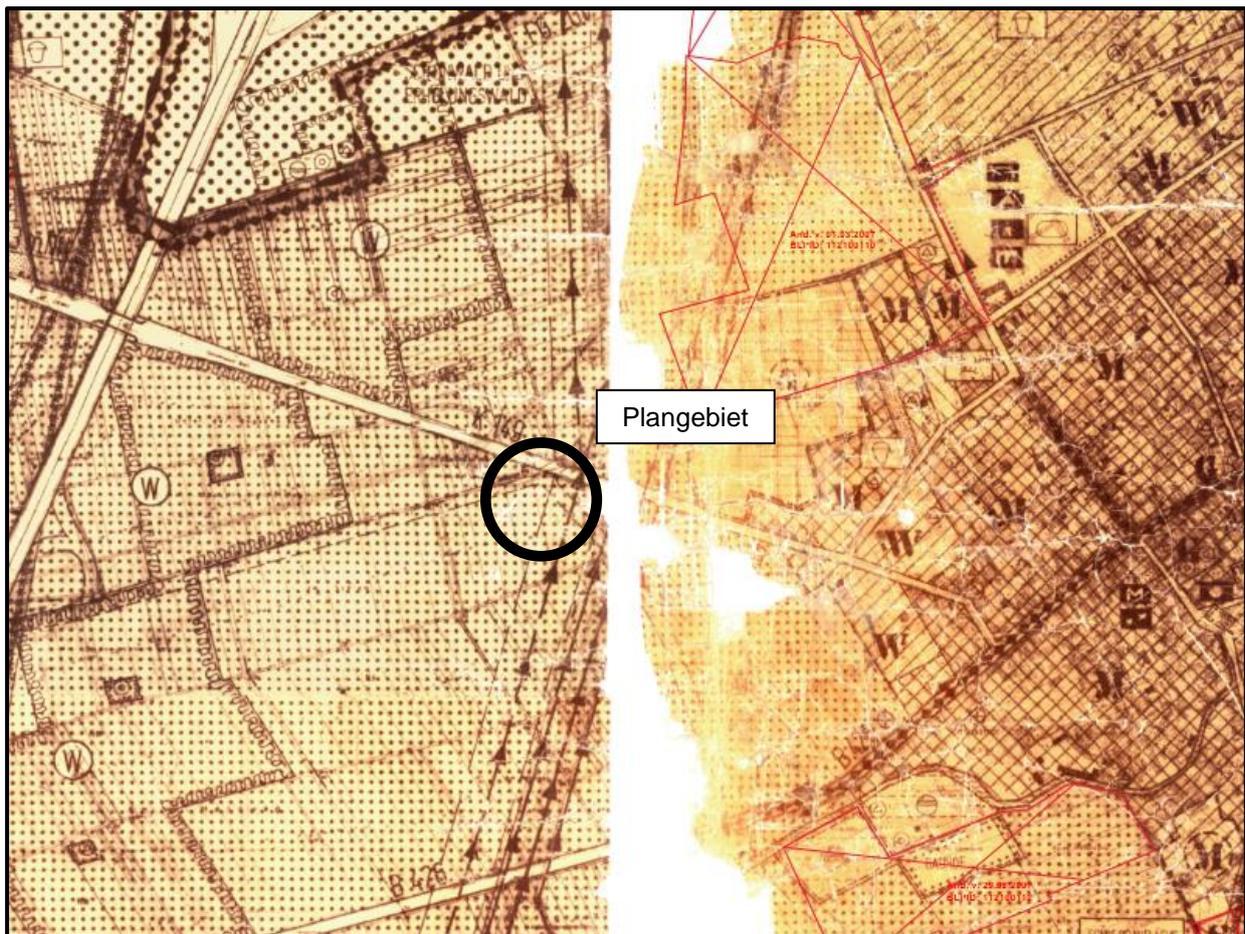


Abbildung 7: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird im Westen teilweise überlagert durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Pfungstadt mit der Bezeichnung „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ [2] in der Bekanntmachung vom 28.07.2015. Mit dem Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Grundlagen geschaffen für den Neubau einer Ortsentlastungsstraße im Westen der Kernstadt, als Verbindung zwischen der Bergstraße im Süden und der B 426 im Nordwesten. Zugleich wurde auch die verkehrliche Durchbindung des westlich, zwischen der Kernstadt und der Trasse der B 426 gelegenen Gewerbegebietes „Pfungstadt Nord-West“ geschaffen. Auf dieser bauleitplanerischen Grundlage konnte alsdann der verkehrliche Anschluss der als zentrale Sammelstraße im Gewerbegebiet geplanten „Retfordstraße“ an den Kreisverkehr der Westumgehung baulich umgesetzt werden.

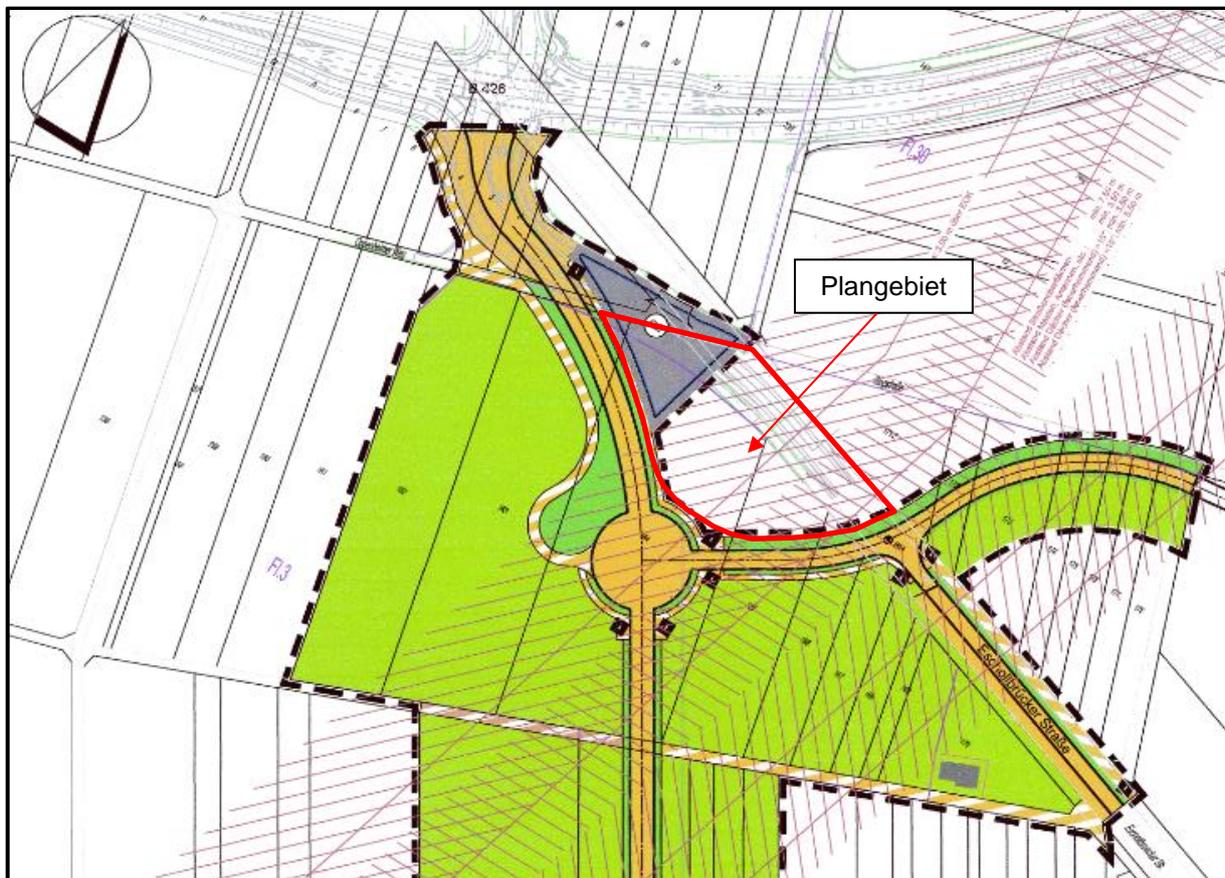


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt – West“ [2]

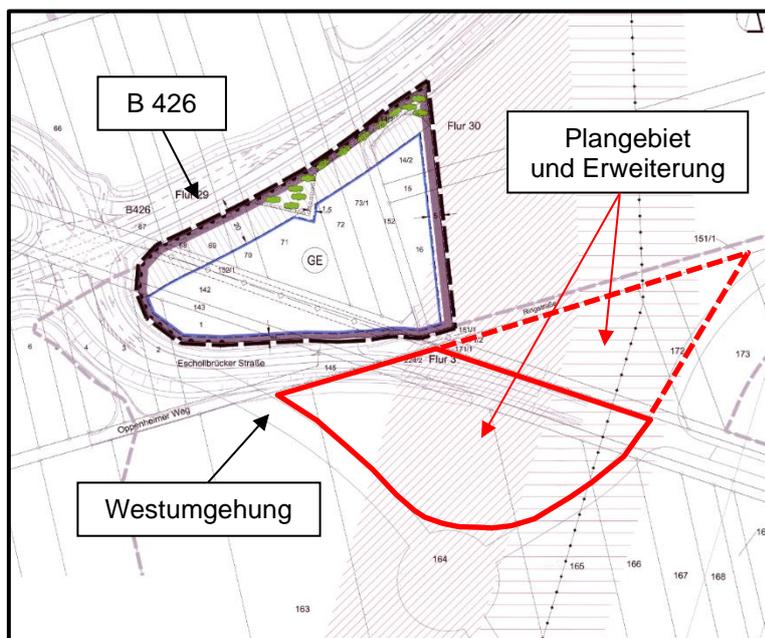
Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Die einst als direkte Straßenverbindung zwischen der Ortslage Pfungstadts und dem Stadtteil Eschollbrücken fungierende „Eschollbrücker Straße“ wurde mit dem Neubau der B 426 erstmals durch einen planfreien Knotenpunkt unterbrochen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ wurde der südliche Straßenanschluss der Eschollbrücker Straße an die B 426 in die vorrangige Straßenführung der Westumgehung einbezogen und in diesem Zuge weiter zurück gebaut. Die Eschollbrücker Straße bindet seither untergeordnet in die Retfordstraße an, die in den Kreisverkehrsplatz der Westumgehung mündet; der Abschnitt

der Eschollbrücker Straße zwischen der Retfortstraße und dem vorherigen Straßenanschluss an die B 426 wurde vollständig zurück gebaut.

Aufgrund dieser grundlegenden Veränderung in der Verkehrswegeföhrung hat sich letztlich die städtebauliche Option für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zwischen dem Trassenverlauf der Westumgehung im Süden, dem Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-West“ im Norden und dem Verlauf der B 426 im Westen ergeben. Die Verkehrswege der Westumgehung und der Bundesstraße bilden zugleich eine städtebauliche Zäsur und den Abschluss einer gewerblichen Entwicklung im Westen der Stadt Pfungstadt.

In diesem Sinne und gesamtstädtebaulichen Licht wurde vormals zwischen dem plangegegenständlichen Geltungsbereich und der B 426 der Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ (Bekanntmachung 30.06.2015) [1] aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, mit dessen baulicher Umsetzung alsdann ein Schnellimbissrestaurant sowie eine Tankstelle errichtet wurden.



Das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan wie folgt fest:

- Grundflächenzahl
GRZ = 0,8
- Höhe baulicher Anlagen
max. 12,00 m
- offene Bauweise

Abbildung 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ [1]

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Wie die Übersicht zeigt, ist der hier plangegegenständliche Bebauungsplan in den gesamtstädtebaulichen Rahmen der Gewerbegebietsentwicklungen im Westen der Stadt Pfungstadt sehr gut integriert. Eine verkehrliche Anbindung für die geplante Nutzung ist bestmöglich vorhanden, ohne die bestehenden Siedlungsbereiche der Kernstadt zu beanspruchen.



2.4 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, welches der Grundstückseigentümer umzusetzen beabsichtigt, nämlich den Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Restaurants. Die Wahl eines Angebotsplans ist grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden. Die Stadt ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei. Auch wenn mit dem Bebauungsplan das Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglicht werden soll, ist sie aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 Vorhabenträgers 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 zugehörige 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.

2.4.1 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):

- | | |
|-------------|--|
| ___.__.2023 | Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Westumgehung und B 426“. |
| ___.__.2023 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. |

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- ___.___.2023 Kennnissnahme und Billigung des Vorentwurfes 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.
- ___.___.2023 Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom ___.___.2023 bis **einschließlich** ___.___.2023. Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- ___.___.2023 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- ___.___.2023 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

2.4.2 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. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

2.5 Planungsalternativen

Bevor die vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet wurden, hat sich die Stadt Pfungstadt mit den privaten Belangen und der Planungsabsicht auseinandergesetzt und Planungsoptionen geprüft. Auch eine „0-Variante“, also der Verzicht auf die Ansiedlung einer weiteren Systemgastronomie, wurden in die Überlegungen mit eingestellt. Beachtlich hierbei ist jedoch, dass die kommunale Planungshoheit nicht in den freien Wettbewerb eingreifen kann, solange städtebauliche Gründe hierfür nicht vorliegen. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsrechtlich neutral und dient nicht dem Konkurrenzschutz, mit den Mitteln der Bauleitplanung darf kein unmittelbarer Konkurrenzschutz zugunsten bestimmter Betriebe vorgehalten werden. Das Bundesverwaltungsgericht verfolgt dazu eine klare Linie und macht den Konkurrentenschutz für die Abwägung unzugänglich. Einzig gewichtige Auswirkungen, die städtebauliche Folgen mit sich bringen, sind in diesem Zusammenhang bei der Abwägung zu berücksichtigen. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind jedoch nicht zu befürchten, so dass die Stadt dem grundsätzlichen Interesse auf Umsetzung des Vorhabens nicht entgegengetreten wird.

Grundsätzlich war die Stadt frei in ihrer städtebaulichen Entscheidung der Standortwahl, da die Grundstücke im Plangeltungsbereich nicht von Vorneherein im Eigentum des Planbegünstigten lagen. In diesem Sinne war die Stadt auch nicht gehalten, ggf. die Mittel der Bauleitplanung vorzuschieben, um allein private Interessen zu verfolgen. Vielmehr hat die Stadt hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass der Grundsatzentscheidung für die Bauleitplanung genommen, wenngleich sie sich nicht zuletzt auch bei der Standortwahl an den Wünschen der Initiatoren orientiert hat unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch eigene städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Ein Zusammenwirken zwischen der planenden Gemeinde und privaten Investoren bei der Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht insoweit nicht dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Insgesamt darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für eine Bauleitplanung nehmen (VGH, Bad.-Württ., Beschl. v. 30.8.1993 – 8 S 773.93, ZfBR 1994, 252), hierbei handelt es sich nicht um eine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ oder um eine unzulässige Einzelfallplanung für ein einzelnes Grundstück (BVerwG Beschl. v. 16.8.1993 – 4 NB 29.93; Urt. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99, aaO vor Rn. 1).

Ein wesentliches Kriterium zur Standortwahl war aus städtebaulichen Gründen die räumliche Lage zu den Verkehrswegen und eine ausreichende Distanz zu bestehenden Wohn- oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen. Daher waren aus der Sicht der Stadt Pfungstadt nur solche Flächen geeignet, die außerhalb der Wohnsiedlungsgebiete der Stadt lagen, also in erster Linie die Gewerbegebiete in Ortsrandlage, die dennoch auch eine strukturelle Beziehung durch eine fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortslage gewährleisten können. Dafür kommt vordergründig das in der Entwicklung befindliche Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-West“ in Betracht.

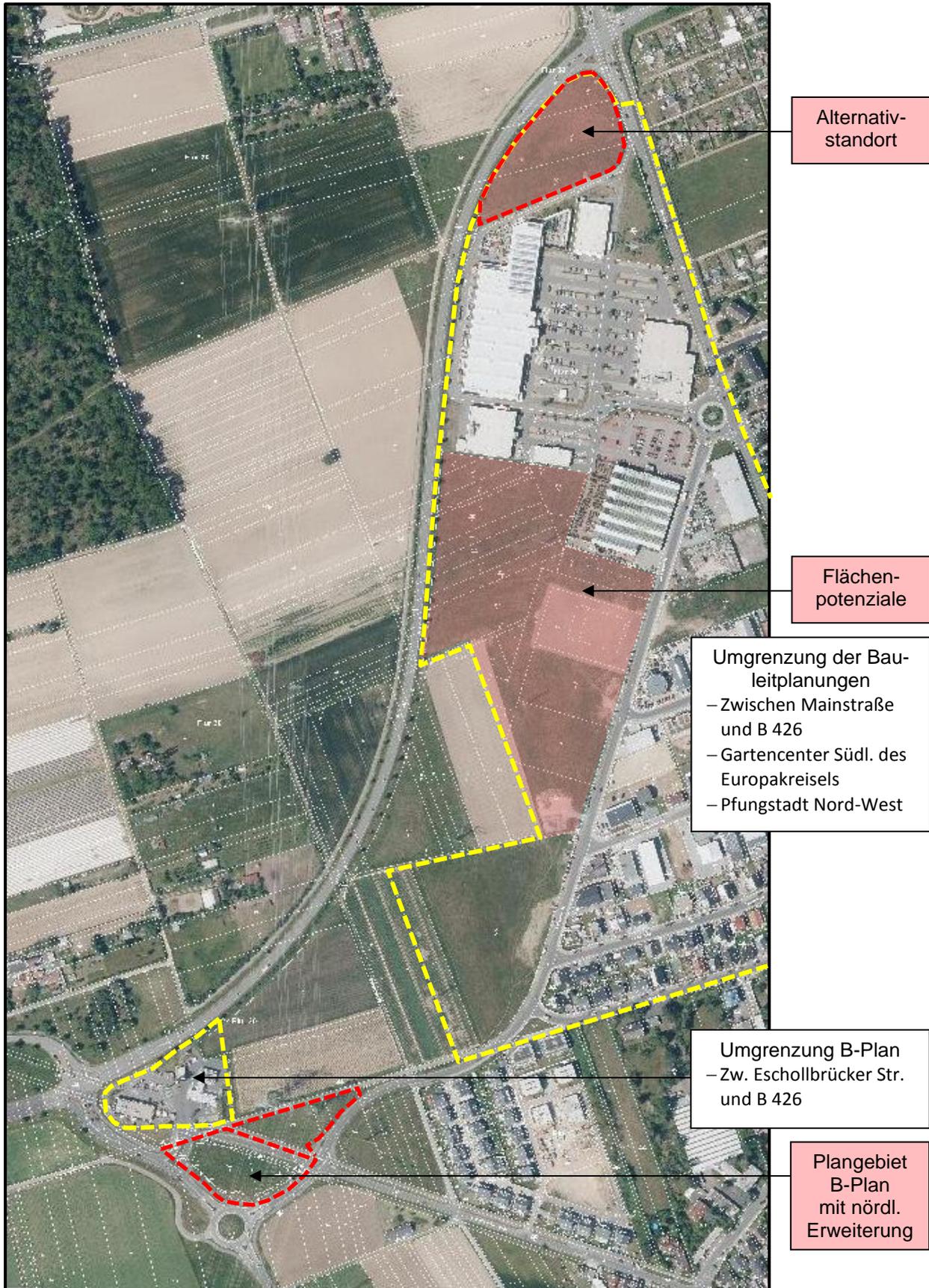


Abbildung 10: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abwurf am 25.08.2023

Im Bereich des im Norden der Stadt Pfungstadt gelegenen Gewerbegebietes „Nord“ würden die Kriterien zur Standortwahl zwar grundsätzlich auch zutreffen, jedoch sind dort eigentumsrechtlich keine Grundstücke verfügbar noch ist die verkehrliche Anbindung vergleichbar mit dem Bereich im Westen der Stadt.

Konkret wurde eine als Mischgebiet festgesetzte Fläche im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Mainstraße und B 426“ geprüft, die sich südöstlich der Kreuzung B 426 mit der Mainstraße befindet. Schutzbedürftige Nutzungen sind im direkten näheren Umfeld nicht vorhanden, im Süden der Fläche befinden sich großflächige Einzelhandelsmärkte und einem zentralen Kundenparkplatz, zu den übrigen Seiten grenzen jeweils Verkehrswege an (B 426 bzw. Mainstraße). Die nächstgelegenen Wohnnutzungen östlich der Mainstraße bzw. im Südosten sind in ausreichender Entfernung. Eindeutig benachteiligt ist die Fläche aufgrund der verkehrlichen Erschließung bzw. der Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs als auch hinsichtlich der nicht-autokundenorientierten Erreichbarkeit, das Gebiet kann nahezu ausschließlich mit dem Auto erreicht werden.

Ein erheblicher Nachteil des Alternativstandortes ist daher die herrschende ungünstige Erschließungssituation, die grundsätzlich nur über die Mainstraße erfolgen kann. Zufahrten in das Plangebiet bestehen sowohl im Norden wie auch im Süden über den Kreisverkehrsplatz, hingegen ist eine Ausfahrtmöglichkeit ausschließlich über den Kreisverkehr möglich. Insbesondere aus der Stadt kommend muss die Mainstraße und der innerstädtische Knotenpunkt mit der Eberstädter Straße benutzt werden, aus dem zusätzliche Verkehre ferngehalten werden sollen.

Die Anfahrbarkeit des plangegegenständlichen Vorzugsstandortes hingegen kann nahezu vollständig über die Westumgehung abgewickelt werden und somit ohne eine zusätzliche Verkehrsbelastung innerörtlicher Strecken oder Knotenpunkte.

Darüber hinaus bedingt die Nähe zur Autobahn auch eine potenzielle Frequentierung des Vorhabens durch Verkehrsteilnehmer, die über die Anschlussstelle Pfungstadt der A 67 den Standort erreichen wollen. Dafür bietet der Planstandort eine deutlich günstigere Lage, da dieser auf kurzen Wegen angefahren werden kann ohne die Ortslage zu belasten. Der Alternativstandort könnte ausgehend von der A 67 über die B 426 und die nördliche Mainstraße zwar auch ohne Belastung der Ortslage angefahren werden, jedoch ist die südliche Ausfahrt über den Kreisverkehrsplatz an der Mainstraße mit dem Ziel, wieder auf die A 67 zu gelangen, auf kurzem Wege nur über vorhandene Stadtstraßen innerhalb der Siedlungslage möglich.

Zudem wurden weitere unbebaute Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfungstadt Nord-West“ beleuchtet (in der vorstehenden Abbildung mit „Flächenpotenziale“ bezeichnet). Da es jedoch in der Absicht der Stadt Pfungstadt liegt, diese zusammenhängenden Freiflächen an Interessenten mit größeren Flächenbedarfen zu veräußern, wurden diese als potenzielle Standorte aus städtebaulichen und Vermarktungsgründen verworfen.



Die Nutzung des Planstandortes unmittelbar an der Westumgehung und in Nachbarschaft zu einem in dieser Hinsicht bereits vorgeprägten Standort (auch im Hinblick auf die örtliche Tankstelle) ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Umweltauswirkungen im Vergleich besonders günstig und mit vergleichsweise geringen Eingriffen verbunden. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der allgemeinen Umweltauswirkungen des Vorhabens trägt bei, dass keine weiteren Landwirtschaftsflächen für den Bau von Erschließungsstraßen als auch für die Verwirklichung des Vorhabens selbst herangezogen werden müssen; die momentan zwar noch als „Vorranggebiet“ bzw. „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im RPS/RegFNP 2010 deklarierte Fläche ist faktisch seit dem Bau der Westumgehung für die landwirtschaftliche Nutzung ohne Bedeutung und dieser vollständig entzogen. Auch können durch die angrenzende Lage an das Gewerbegebiet sowie die benachbarten Nutzungen Synergieeffekte generiert werden, die bei einem räumlich distanzierten Standort ohne weiteres nicht gegeben wären.

Daher ist der gewählte Standort aus Sicht der Stadt Pfungstadt für die plangegenständliche Nutzungsabsicht am besten geeignet.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Natura 2000 - Gebiete

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

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

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

3.2 Umweltprüfung und Artenschutz

3.2.1 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 Stadt ist daher im Regel-Aufstellungsverfahren verpflichtet, dem Entwurf eines 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 Gemeinde 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.

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung ist der Begründung noch kein Umweltbericht beigelegt, 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 Vorentwurfes (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 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 Ver-



letzung 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 Einbeziehen der 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 Gemeinde 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.

3.2.2 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 plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Reptilien und Amphibien.

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

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

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Fläche ist gekennzeichnet durch überwiegend nach Abschluss der Bautätigkeiten zum Neubau der Westumgehung aufgegangene Ruderalarten.

Vögel

Ein möglicher Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden in 4 Ortsterminen erkundet:

09.05.2023	6.30 Uhr – 8.30 Uhr	Temperatur ca. 12°C	bewölkt
30.05.2023	5.30 Uhr – 8.00 Uhr	Temperatur ca. 15°C	sonnig
18.06.2023	5.15 Uhr – 7.45 Uhr	Temperatur ca. 14°C	sonnig
27.08.2023	14.00 Uhr – 16.30 Uhr	Temperatur ca. 20°C	mäßig bewölkt



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

In Kenntnis der erfolgten Beobachtungen in den angrenzenden Plangebieten (B-Plan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“) wurde insbesondere auf die erfassten Brutvogelvorkommen Amsel, Dorngrasmücke, Grünfink, Rotkehlchen und Stieglitz geachtet, wobei sich als Brutvogel nur der Stieglitz in einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen befindet. Als Nahrungsgäste, die sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, wurden im angrenzenden Plangebiet der Feldsperling und der Mauersegler beobachtet. Wesentlich für die damaligen Beobachtungen, die zwischen April und August 2013 erfolgten ist, dass zu diesem Zeitpunkt die heute maßgeblichen Störfaktoren noch nicht vorhanden waren, wie z. B. die Tankstelle und das Schnellimbissrestaurant (die durch den B-Plan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ erst umgesetzt wurden) oder die Westumgehung, die in den Jahren nach 2013 gebaut wurde. In diesem Sinne ist die Einwirkung von äußeren Störfaktoren auf das heutige Plangebiet nicht vergleichbar mit dem Zustand, der im Jahr 2013 noch herrschte.

Während den v.g. örtlichen Begehungen (2023) wurden folgende Arten gesichtet:

Amsel - <i>Turdus merula</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Elster - <i>Pica pica</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Rabenkrähe - <i>Corvus corone</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Ringeltaube - <i>Columba palumbus</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand

Brutvorkommen des Stieglitz oder der Amsel als potenzielle Brutvogelarten wurden vor Ort nicht beobachtet. Auch im Rahmen der Begehung der Fläche am 27.08.2023 wurden keine Vogelbruten festgestellt.

Für Eulen und Spechte gibt es im Untersuchungsgebiet keine Höhlenbäume mit möglichen Brutplätzen, demnach kann ein Brutvorkommen sicher ausgeschlossen werden. Vorkommen dieser Arten konnten nicht beobachtet werden.

Reptilien

Die Beobachtung nach Reptilien wurde im Rahmen der Erkundung nach Brutvogelarten vorgenommen durch langsames Abschreiten des Plangebietes, wobei besonders in den straßenbegleitenden Entwässerungsmulden 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.

Sandige, besonnte Freiflächen als bevorzugte Aufenthaltsbereiche für die Zauneidechse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen oder Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht – mit Ausnahme weniger kleinerer Schotterflächen (als Restbestände oder Bauschutt aus den Straßenbaumaßnahmen) sind sonst



keine Potentiale angetroffen worden. Durch das Abschreiten können Reptilien aufgeschreckt und somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten.

Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Auch die Winterquartiere liegen üblicherweise ebenfalls im Sommerlebensraum und dienen neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpfen. Daher muss für den Fall des Nachweises der gesamte besiedelte Habitatkomplex sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte angesehen werden.

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

Amphibien

Während der Brutvogelerfassung wurde insbesondere in den frühen Morgenstunden auch auf Amphibien geachtet. Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergebnis:

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

Höchstvorsorglich werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

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

- Beschränkung der Rodungszeit:

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

▪ Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

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

▪ Schutz von Insekten:

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

▪ Hinweise und Empfehlungen:

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

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

Bauarbeiten betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des plangegegenständlichen Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind.
- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Substratschicht erzielt werden, andererseits werden für Insekten und Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen. Eine verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Dachform und -nutzung (z. B. durch technische Anlagen) wenig zielführend, so dass die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung als ausreichend und städtebaulich angemessen bewertet wird.

3.3 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandene Trasse der Eschollbrücker Straße erfüllt, die ausgehend von der Westumgehung aus südöstlicher Richtung kommend für den Rechtsabbieger erreicht werden kann. Eine direkte Abbiegemöglichkeit aus Nordwesten von der B 426 kommend ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich, Verkehrsteilnehmer, die ausgehend von der B 426 in das Plangebiet einfahren möchten, müssen zuvor den „Umweg“ über den nahmen Kreisverkehrsplatz an der Retfordstraße / Westumgehung nutzen.

An bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie auch vorhandenen Fuß- und Radwegen soll im Zuge der Bauleitplanung als auch bei dessen Umsetzung keine Veränderungen vorgenommen werden. Die bauplanungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“.

In der vorhandenen Verkehrsfläche der Eschollbrücker Straße sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausan-



schlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Bauliche Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Zustandsstörers.

3.3.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Pfungstadt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Trinkwasserbedarf wird durch den Neubau des Restaurants zwar ansteigen, sich im Hinblick auf das Wasserdargebot und den Verbräuchen im gesamten Stadtgebiet jedoch nicht signifikant auswirken.

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. Erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

3.3.2 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).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadt Pfungstadt von 3.200 Litern pro Minute für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei einer maximalen Löschwasserentnahme den Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der der Umgebungsbebauung und wird daher als gesichert angenommen.



Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. 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.

3.3.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes. Als wasserdurchlässig im Sinne der erfolgten Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 i. V. m. DWA-A 117 und DWA-M 153 gewertet.

Alternativ kann auf eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn das anfallende 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 Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie 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. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen



kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

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

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

3.4.1 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 Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer. Die Modau befindet sich rund 700 m südlich des Geltungsbereiches und liegt damit außerhalb des Einflussbereiches des Plangebiets.

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete für ein HQ_{100} i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) und eines Risikoüberschwemmungsgebietes für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes. 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.

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

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

3.4.2 Wasserschutzgebiete

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

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

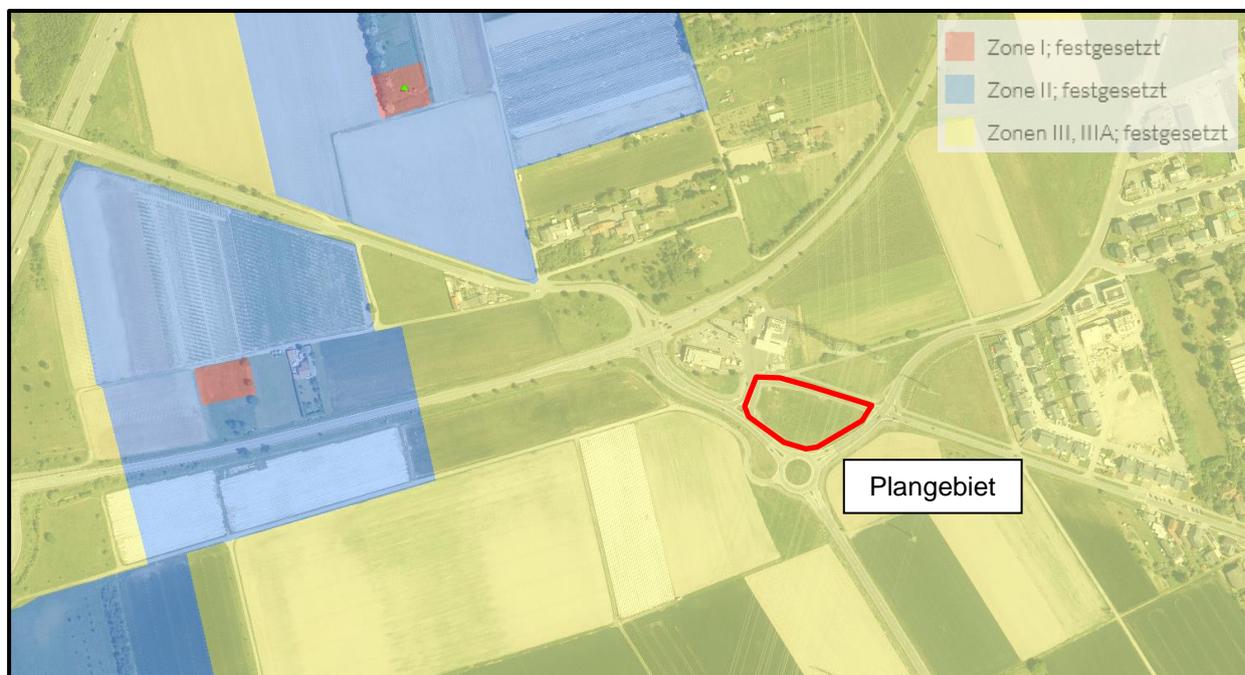


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer, Internet-Abwurf am 25.08.2023

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

3.4.3 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen im Bereich des Hessischen Rieds niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der

endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und insbesondere die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes sind zu berücksichtigen.

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

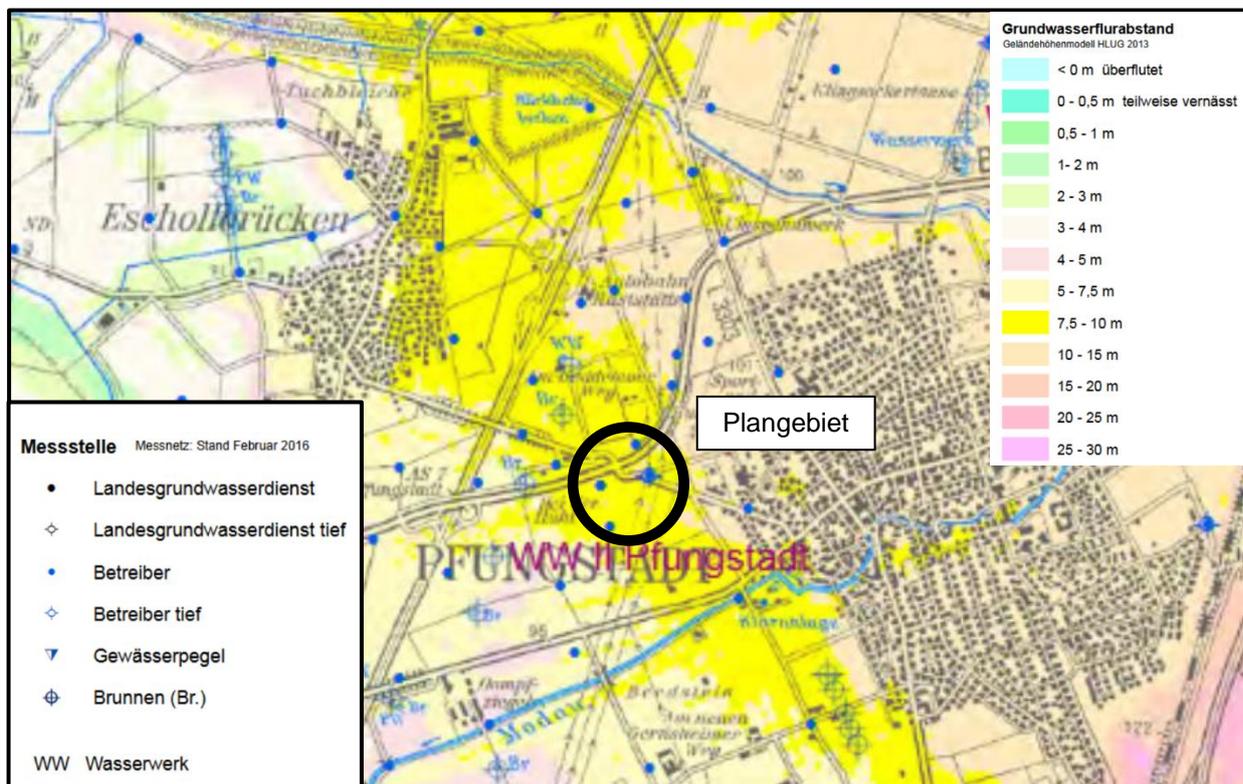


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich)

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

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



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

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

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen

3.5 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung ist aus regionalplanerischer Sicht ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich grundsätzlich nutzbare Gemarkungsfläche in der Stadt Pfungstadt dauerhaft entsprechend reduzieren würde. Faktisch betrachtet ist die Fläche jedoch bereits seit der baulichen Umsetzung der Westumgehung nicht mehr in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen, da diese isoliert und von Verkehrswegen umgeben für eine effektive Landnutzung zu klein und mit Großmaschinen nicht bewirtschaftbar ist.

Die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsfläche wurde dennoch als wesentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung der Stadt Pfungstadt berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,5 ha, wovon ca. 0,33 ha als landwirtschaftliche Fläche festzustellen wäre, also die Flächenanteile, die nicht bereits durch (planungsrechtlich gesicherte) Verkehrswege beansprucht sind. Hinzu kommt noch der Anteil an Gewerbegebietsfläche, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ als Bauland planungsrechtlich gesichert und somit in Abzug zu bringen ist, so dass letztlich eine Fläche in der Größenordnung von rund 2.850 m² verbleibt, die planerisch noch als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich anzusprechen wäre.

Alternative Flächen, auch im Rahmen der Innenentwicklung, stehen aus vorgenannten Gründen nicht zur Verfügung, zumal die Stadt bei der Auswahl von Potentialflächen vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse an ihre Grenzen stößt. Darüber hinaus bestehen für die vorgesehene Nutzung auch aus städtebaulicher Sicht keine geeigneten Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs zur Verfügung, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für die geplante Entwicklung ist. Infolgedessen steht der Stadt Pfungstadt kein alternativer Standort für das geplante Vorhaben zur Verfügung, der nicht mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen an anderer Stelle einherginge. Durch die faktisch bereits aufgegebenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Planbereich ist der Verlust an tatsächlicher Bewirtschaftungsfläche jedoch weitestgehend minimiert.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde weder vom zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft noch sind der Stadt Pfungstadt konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Im Textteil des Bebauungsplanes wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

3.7 Energiewende und Klimaschutz

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

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

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen Erdwärmesonden, die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule / Sonnenkollektoren) und seitens der Stadt auch gewünscht. Photovoltaikmodule können im Übrigen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

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

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe lärmbelasteter klassifizierter Straßen, hier der Bundesautobahn BAB 67 sowie der Bundesstraße B 426. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). 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, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

3.9 Denkmalschutz

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

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

3.10 Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die der vorgesehenen Überplanung der Flächen mit einem solchen Gewicht begegnen würden, dass die Planverwirklichung nicht in Aussicht stehen würde. Die Bauleitplanung ist daher mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gewählt. Dem Entwicklungsgebot, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird damit gefolgt. Die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt hierbei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit

Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Verkehrsflächen nicht um überörtliche Hauptverkehrsstraßen handelt.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

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

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen für Einzelhandel nur für die Selbstvermarktung eines in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieb zulässig ist. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe sind - mit Ausnahme von Betrieben zum Zwecke der Selbstvermarktung der an der Stätte der Leistung produzierenden oder weiterverarbeiteten Erzeugnisse - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen wird einerseits städtebaulich begründet, da in der Nachbarschaft bereits eine Tankstelle vorhanden ist und eine Häufung von Tankstellen vermieden werden soll, andererseits ist die Lage des Geltungsbereiches in einer Trinkwasserschutzzone II nur in Ausnahme für Tankstellen geeignet.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbegebiete durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Durch den Ausschluss von weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten und gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen, hier zur Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) mit der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Größe von $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Hierdurch wird der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete aufgegriffen. Die geplanten Nutzungen erfordern neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden noch weitere bauliche Anlagen wie Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Zufahrten, Zuwege usw. Es wird daher bestimmt, dass die GRZ, jedoch nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und den Nebenanlagen, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO), um einerseits dem Grundsatz des Flächensparens angemessen Rechnung zu tragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und andererseits noch ein Mindestmaß an Freifläche im Gebiet zu belassen, die als Vegetationsfläche begrünt werden können und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

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



wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude bzw. baulichen Anlagen ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet. Es ist anzumerken, dass bei der Festsetzung der OK auf in den Nachbarbebauungsplänen festgesetzten Gebäudehöhen abgestellt wurde. Somit wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld integrieren und eine angemessene Ortsrandabrundung garantieren.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik Elemente etc.) geringfügig überschritten werden.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der OK gilt die anbaufähige, im Planteil festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Eschollbrücker Straße, auf die auch die Zu- und Ausfahrt des Planbereiches erfolgt. Die Bezugshöhe ist in der Fahrbahnmitte, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Fahrbahnmitte in der Gebäudemitte nachzuweisen. Äquivalent hierzu wurde die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf die Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird die Höhenlage des künftigen Plangebietes auf die Höhenlage der bestehenden Eschollbrücker Straße gesetzt, sodass von dieser Höhe aus sich die zulässige OK ergibt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht und bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m bis höchstens 80 m zugelassen werden. Die offene Bauweise sieht die Gebäudelänge sonst bis maximal 50 m vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei wird ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt. Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in geringem Umfang zugelassen.

Für das Plangebiet gilt die kommunale Stellplatzsatzung uneingeschränkt. Stellplätze und ihre Zufahrten und auch alle Nebenanlagen sowie die baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.4 Einfahrtbereich

Die Grundstückszu- und ausfahrt darf ausschließlich innerhalb des durch Planzeichen festgesetzten Bereiches auf die Eschollbrücker Straße erfolgen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den übrigen am Plangebiet anliegenden Straßenverkehrsflächen

nicht negativ zu beeinträchtigen. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, z. B. Angriffswege für die Feuerwehr, sind hiervon ausgenommen, da im Gefahrenfall eine uneingeschränkte Erreichbarkeit gewährleistet sein muss.

5.1.5 Führung von Versorgungsleitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Leitungsverlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht 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 stellt den Ver- und Entsorgungsunternehmen regelmäßig kostenfrei den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung für die Leitungsverlegung, so dass eine wirtschaftliche Verlegung unterirdisch möglich sein sollte.

5.1.6 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 Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie

den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden vorbehaltlich der entsprechenden Ergebnisse des noch zu erstellenden Umweltberichtes bereits folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden;
- für die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen;
- das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwendig ist, ferner ist die Verwendung von standortfremden Thuja- oder Chaemaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) unzulässig;
- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen;
- Schottergärten, also Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

Ein anderer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

5.1.7 Höhenlage

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

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Für die Oberflächengestaltung von Pkw-Stellplätzen wird festgesetzt, dass diese Flächen wasserdurchlässig bzw. teilbegrünt auszuführen sind, um die Vollversiegelung und somit den Totalverlust der Ressource Boden auf das absolut notwendigste Mindestmaß zu beschränken, auch ganz im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und die Abflusswirksamkeit einer Versiegelung.

5.3 Hinweise und Kennzeichnungen

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

1. Sicherung von Bodendenkmälern
2. Bodenschutz
3. Baugrund
4. Schutz von Versorgungsleitungen
5. Brand- und Katastrophenschutz
6. Umgang mit Niederschlagswasser
7. Wasserschutzgebiet
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. DIN-Normen

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

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Regelung resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.



6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

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

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 3.315 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 458 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	ca. 5 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.247 m ²
<hr/>	
Fläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 5.025 m²

7. Quellen und Anlagen

Quellen:

- [1]: Bebauungsplan "Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426", Stadt Pfungstadt, Bekanntmachung am 30.06.2015;
Link: <https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp/?project=B%C3%BCrgerportal&legend=Hessen&rotation=0.00&scale=121502¢er=484000,5523500>
- [2]: Bebauungsplan "Entlastungsstraße Pfungstadt-West", Stadt Pfungstadt, Bekanntmachung am 28.07.2015;
Link: <https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp/?project=B%C3%BCrgerportal&legend=Hessen&rotation=0.00&scale=123540¢er=484000,5523500>

Aufgestellt:

Lautertal, 08.09.2023 / 12.12.2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen