

InfraPro
Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt; Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Pfungstadt
Unterrichtung von der Einleitung des Verfahrens und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 28.08.2009, das am 31.08.2009 per E-Mail eintraf, baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass sich im Geltungsbereich der Neufassung und Fortschreibung des FNP Wasserschutzgebiete und Anlagenteile der Hessenwasser GmbH & Co. KG sowie des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) befinden.

Außerdem sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Hessenwasser und des WHR in diesem Bereich betroffen.

Grundwasserschutz:

Der Geltungsbereich der Neufassung und Fortschreibung des FNP der Stadt Pfungstadt befindet sich in den Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke Eschollbrücken, Pfungstadt und Allmendfeld. Anhand des beiliegenden Übersichtsplans können Sie die Bereiche der betroffenen Wasserschutzgebiete erkennen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesen Wasserschutzgebieten alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Wir weisen insbesondere auf die „ ... Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt ... “ vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) und die „ ... Verordnung zum Schutze des Wasserwerkes Allmendfeld ... “ vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) hin.

KONTAKT:

TELEFON:
069-25490-
TELEFAX:
069-25490-

DATUM:
30.09.2009
IHR ZEICHEN:

IHRE NACHRICHT VOM:
28.08.2009
UNSER ZEICHEN:
T-WSG/Hö

INTERNET:
www.hessenwasser.de
E-MAIL:
juergen.hoening@hessenwasser.de

HESSENWASSER GMBH & CO. KG
SITZ DER GESELLSCHAFT:
GROSS-GERAU
AMTSGERICHT DARMSTADT
HRA 53394

KOMPLEMENTÄRIN:
HESSENWASSER VERWALTUNGS-GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER:
WULF ABKE
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER:
ALBERT FILBERT
SITZ DER KOMPLEMENTÄRIN:
GROSS-GERAU
AMTSGERICHT DARMSTADT
HRB 54935

BANKVERBINDUNG:
KREISSPARKASSE GROSS-GERAU
BLZ: 508 525 53
KONTO: 9084

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen vor 1995, ist zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen sowie das DVGW Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen, in denen die Grundwasser-schutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst wurden.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen was-sergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben“ (Anlagenverordnung - VAWS) sowie die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsge-bieten“ (RiStWag).

Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich sind ebenfalls die jeweils aktuellen „Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Wasserschutzgebieten der Hessenwas-ser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: Anforderungen zum ..., Stand Oktober 2007).

Die darin aufgeführten Anforderungen und Anweisungen sind entsprechend der Maßnah-men sinngemäß anzuwenden und ersetzen nicht einen gegebenenfalls notwendigen Antrag bei der zuständigen Fachbehörde und die damit verbundenen Auflagen.

Im Umweltbericht zum FNP unter Punkt 2.1 Schutzgebiete und -objekte steht, die Flächen-nutzungsplanung muss gewährleisten, dass folgende im Stadtgebiet von Pfungstadt vor-kommenden Schutzgebiete und -objekte, darunter auch Wasserschutzgebiete nach § 19 WHG, beachtet und deren Ziele eingehalten werden.

Daher sind im Zuge der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechende Hinweise aufzunehmen und die Wasserschutzgebiete in den Planun-terlagen darzustellen.

Anmerkungen zu den Planunterlagen:

Neben der Darstellung der Wasserschutzgebiete ist es aus unserer Sicht notwendig weitere Korrekturen in den Planunterlagen vorzunehmen.

- Das Zeichen „Versorgungsfläche Brunnen“ für die Brunnen 2 und 8 unseres Wasser-werkes Pfungstadt fehlt.
- Das Zeichen „Versorgungsfläche Brunnen“ für den Brunnen 3 unseres Wasserwerkes Pfungstadt, der im Zuge der B 426 neu rückgebaut wurde, kann entfallen.
- Das Zeichen „Versorgungsfläche Brunnen“ für die Brunnen 40, 46, 48, 50, 52, 54 und 56 der Südgalerie unseres Wasserwerkes Eschollbrücken fehlt.

Im beiliegenden Übersichtsplan sind die entsprechenden Brunnen bzw. Bereiche gelb ge-kennzeichnet.

Sicherung von Anlagen und Betrieb:

Im Bereich der Neufassung und Fortschreibung des FNP befinden sich Trinkwassertrans-portleitungen DN400/600/900 und Brunnensammelleitungen DN250/300/350/500 der Hes-senwasser GmbH & Co. KG. Den Verlauf der Leitungen entnehmen Sie bitte den beigefüg-ten Planunterlagen.

In Bezug auf die Belange des WHR wird darauf hin gewiesen, dass sämtliche landwirt-schaftlichen Flächen in den Gemarkungen Pfungstadt, Eschollbrücken, Eich und Hahn mit-tels einer teilortsfesten Beregnungsanlage erschlossen sind.

Sämtliche Nutzungsänderungen im Bereich der derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen berühren die dort bestehenden Anlagen (Tiefbrunnenanlagen, erdverlegte Beregnungsleitungen, Schächte etc.) und bedingen Änderungen der Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen. Es ist deshalb erforderlich, dass die Hessenwasser GmbH & Co. KG als Betriebs- und Geschäftsführerin des WHR bei allen Maßnahmen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig in die Planung mit eingebunden wird.

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen und in deren Bereich befindlichen Steuerkabel müssen vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW-Regelwerk befinden sich die Rohrleitungen in Schutzstreifen von 3 m, 4 m bzw. 5 m beidseitig der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitungen zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache. Ihre zuständigen Ansprechpartner sind:

Hessenwasser: Herr [redacted] Tel.: 069 / 25490-[redacted]
WHR: Herr [redacted] Tel.: 069 / 25490-[redacted]

Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel sowie der Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das Blatt 8 der Anweisung unterschrieben an uns zurück.

Weiterhin befinden sich im Bereich der Neufassung und Fortschreibung des FNP der Stadt Pfungstadt etliche Grundwassermessstellen (GWM), Brunnen und Infiltrationsorgane der Hessenwasser und des WHR, vgl. beiliegende Plandarstellung. Das Vorhandensein weiterer GWM anderer Betreiber kann im Bearbeitungsgebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass GWM, die bei der Umsetzung von im FNP dargestellten Maßnahmen durch Arbeiten oder Nebentätigkeiten wie der Materialanlieferung und / oder -lagerung beschädigt werden könnten, zu schützen sind. Im Falle einer Beschädigung ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG unverzüglich zu informieren und der entstandene Schaden durch den Verursacher zu ersetzen. Falls GWM entfernt werden müssen oder so stark beschädigt werden, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist, sind diese nach Absprache mit der Hessenwasser auf Kosten des Verursachers fachgerecht nach Formblatt W 135 DVGW rückzubauen und an anderer, mit der Hessenwasser abzustimmender Stelle auf Kosten des Verursachers neu zu errichten. Die aktuellen technischen Richtlinien (insbes. der nach DIN bzw. DVGW) sind hierbei zwingend einzuhalten.

Bei Rückfragen bezüglich der GWM stehen Ihnen

Herr [redacted] Tel.: 069 / 25490-[redacted]
Herr [redacted] Tel.: 069 / 25490-[redacted]
Herr [redacted] Tel.: 069 / 25490-[redacted]

gerne zur Verfügung.

Grundstücksangelegenheiten:

Nach Überprüfung der beiden Planteile ist festzustellen, dass Hessenwasser und der WHR mit Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betroffen sind.

Die Nutzung unserer Grundstücke oder Flächen, auf denen sich Leitungen oder sonstige Anlagen der Hessenwasser und des WHR befinden, sind im Vorfeld abzustimmen und gegebenenfalls durch Abschluss eines Gestattungsvertrages mit uns zu regeln.

Ihre zuständigen Ansprechpartner für Dienstbarkeiten bzw. Grundstücksangelegenheiten sind:

**Frau [REDACTED] Tel.: 069 / 25490-[REDACTED] (Dienstbarkeiten/Gestattungen)
und der Bereich**

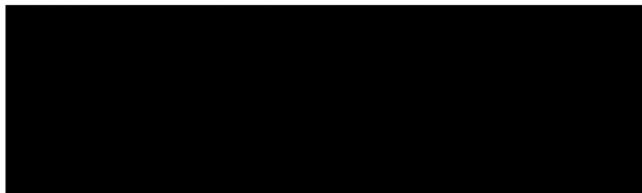
Facility Management: Tel.: 069 / 25490-[REDACTED] (Grundstücke Hessenwasser)

Die vorgenannten Belange bezüglich des Grundwasserschutzes, der Sicherung von Anlagen und Betrieb sowie der Grundstücksangelegenheiten sind im laufenden Verfahren zu berücksichtigen.

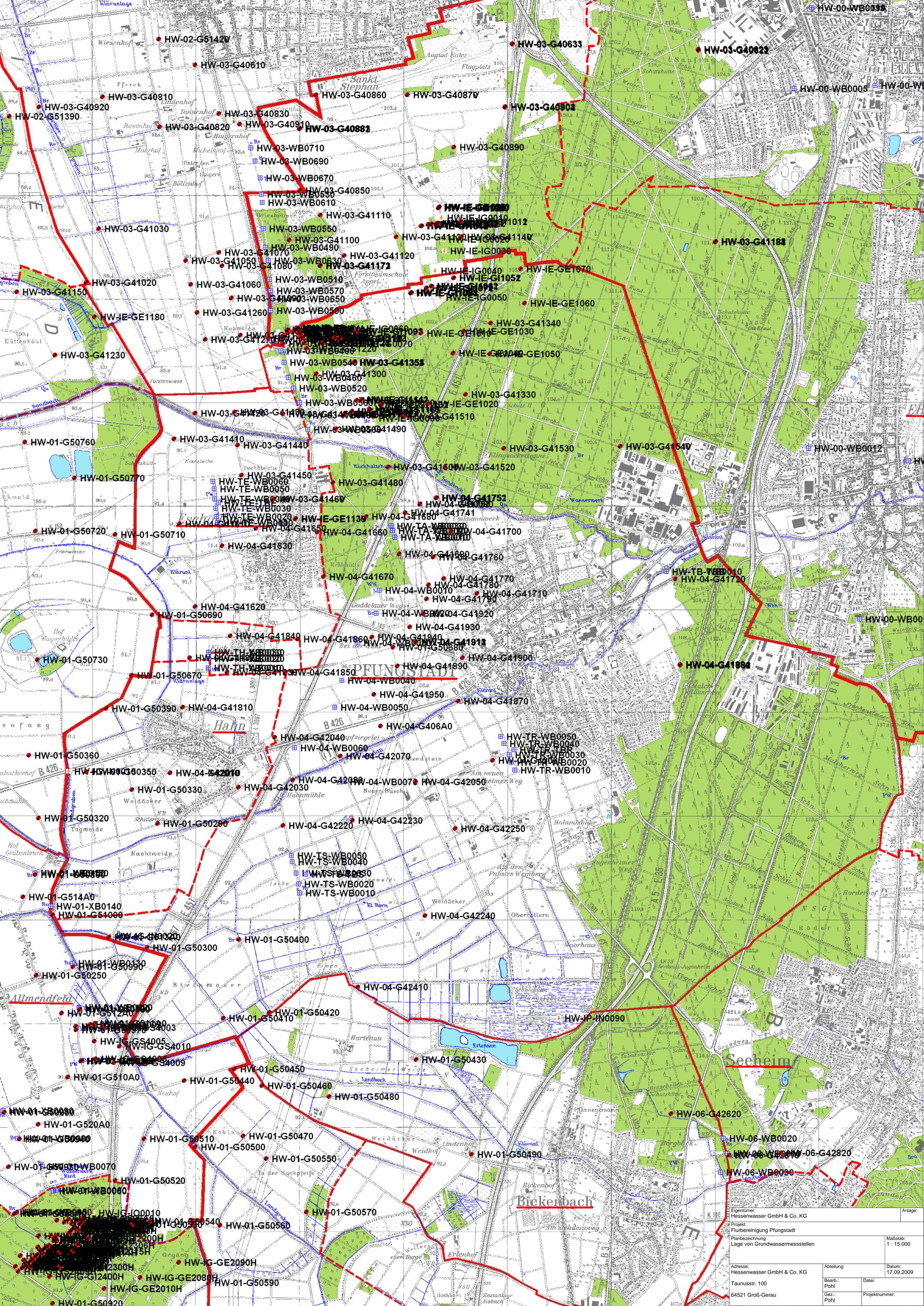
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

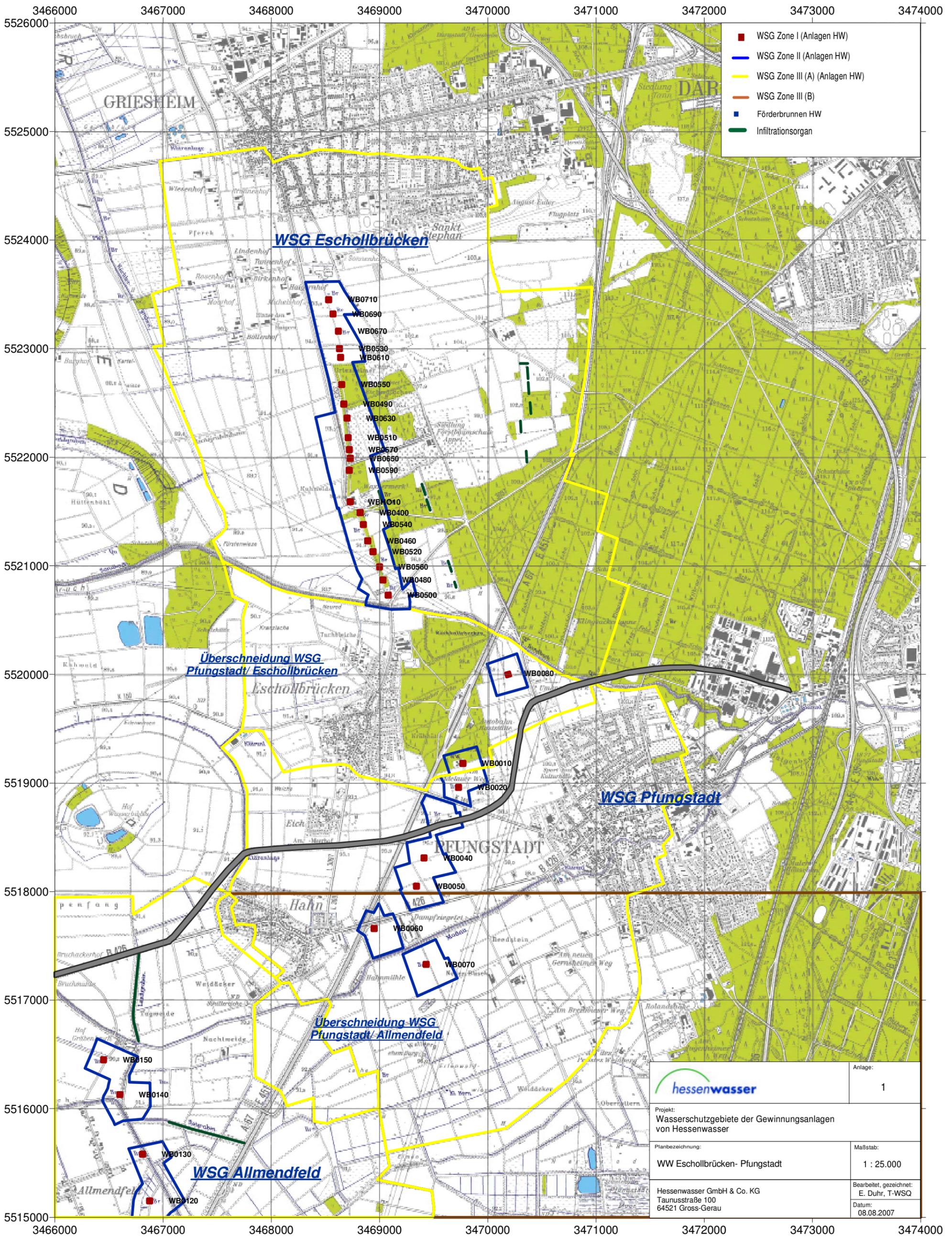
Hessenwasser GmbH & Co. KG



Anlagen



Eigentümer: Hessenwasser GmbH & Co. KG		Anlage:	
Projekt: Flurbereinigung Pfungstadt		Maßstab: 1:15.000	
Planbezeichnung: Lage von Grundwasserstellen		Datum: 17.09.2009	
Adresse: Hessenwasser GmbH & Co. KG Taunusstr. 100 64521 Groß-Gerau		Abteilung: Pohl	Datum: 17.09.2009
		Gez.: Pohl	Projektnummer:



- WSG Zone I (Anlagen HW)
- ▭ WSG Zone II (Anlagen HW)
- ▭ WSG Zone III (A) (Anlagen HW)
- ▭ WSG Zone III (B)
- Förderbrunnen HW
- ▬ Infiltrationsorgan

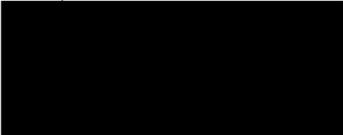
		Anlage:	1
Projekt: Wasserschutzgebiete der Gewinnungsanlagen von Hessenwasser			
Planbezeichnung:		Maßstab:	
WW Eschollbrücken- Pfungstadt		1 : 25.000	
Hessenwasser GmbH & Co. KG Taunusstraße 100 64521 Gross-Gerau			Bearbeitet, gezeichnet: E. Duhr, T-WSQ Datum: 08.08.2007

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)
89 07 50 – 215/09 Ab

InfraPro
Am Erbachwiesenweg 4

64646 Heppenheim

Bearbeiter/in: 
Durchwahl:
E-Mail:
Fax:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 28.8.09

Datum: 23. September 2009

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt

hier: Neufassung und Fortschreibung des FNP

TK 25, Bl. 6117 Darmstadt West, 6217 Zwingenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **rohstoffgeologischer** und **bodenkundlicher** Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Aus wasserwirtschaftlicher und **hydrogeologischer** Sicht sollten im Flächennutzungsplan alle genutzten Trinkwassergewinnungsanlagen sowie die Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete mit den Zonen I, II und III (A/B) dargestellt werden. Folgende Wasserschutzgebiete liegen im Planungsbereich:

WSG-ID 432-035: Zone I-III, Brunnen der Stadtwerke Pfungstadt, festgesetzt 17.12.1974, StAnz. 04/75, S. 147;

WSG-ID 432-004: Zone I-III, Brunnen der Hessenwasser GmbH Wasserwerk Pfungstadt und Eschollbrücken, festgesetzt 13.11.1978, StAnz. 49/78, S. 2418.

WSG-ID 433-002: Zone IIIA und Zone IIIB, Brunnen der Riedwerke Kreis Groß-Gerau
Wasserwerk Allmendfeld, festgesetzt 04.10.1972, StAnz. 45/72, S. 1901.

Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Besonders im Raum Eschollbrücken und Eich sind Neckaraltlaufablagerungen verbreitet, die einen stark setzungsgefährdeten Baugrund abgeben. Daher werden aus **ingenieurgeologischer** Sicht Objekt bezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Einen Überblick über die Bodenverhältnisse gibt die „Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000 (HLUG 1990).

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



aw



Region der Zukunft
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Natur- und Umweltschutz,
Landschaftsentwicklung

Kreishaus-Kranichstein
Jägertorstraße 207

Telefon (06151) 881-0
Telefax (06151) 881-2229

Telefon (Durchwahl): 881-2209
PC-Fax: 881-4209
Email: l.kreher@ladadi.de
Internet: <http://www.ladadi.de>

Bei Rückfragen bitte
Aktenzeichen angeben.

Der Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Kirchstr. 12-14

64319 Pfungstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

B/5-TÖB-112/15

Sachbearbeiterin



Datum

01.10.2009

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Infra Pro vom 28.08.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zonen I - III B. von festgesetzten Wasserschutzgebieten. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen.

Das Vorhaben umfasst das mit Verordnung vom 28.11.2002 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Modau (StAnz. 31/2002 S. 3128). *-> Zfp. über...*

Soweit der Flächennutzungsplan neue Baugebiete im Überschwemmungsgebiet und insbesondere im Uferbereich der Modau überplant, bedarf er nach § 14 HWG der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium. Zur Zulassungsfähigkeit wird die Obere Wasserbehörde in Abstimmung mit meiner Behörde eine Stellungnahme abgeben. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Überschwemmungsgebietes und im Uferbereich der Modau unzulässig und nicht rechtswirksam, Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam zu unterbinden.

Postanschrift:

Kreisausschuß des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach, 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse

Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

Planungsträger sind gemäß § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Uferbereich der Modau weisen wir auf §§ 7 Hessischen Wassergesetzes (HWG) und 9 Abs. 5 des HWG hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 25 a Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erreicht werden können.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. ✓

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. → 30?

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. ✓

Im Ortsteil Hahn ist bei weiteren Erschließungsmaßnahmen die Problematik der Entsorgung von Niederschlagswasser zu beachten. Eine Versickerung wird aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet und der hohen natürlichen Grundwasserstände als problematisch angesehen. ✓

Für die Entwicklung von Gewerbegebieten in den Zonen III und III A Trinkwasserschutzgebiete wird insbesondere auf die Problematik der Betroffenheit von Verboten der Schutzgebietsverordnungen hingewiesen, in der z.B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das Versickern von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen usw. geregelt ist. ✓

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. ✓

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hmuly.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791 ✓

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalpflege

Dem vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan kann von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde grundsätzlich zugestimmt werden.

Bei der Bearbeitung zukünftiger Einzelmaßnahmen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde vor, zu Detailplanungen gezielt Stellung zu beziehen und evtl. Auflagen/Bedingungen in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu formulieren.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Kartierungen der Baudenkmäler und der Bodendenkmäler nicht vollständig sind. Es wird daher gebeten, Pläne auf den neuesten Stand zu bringen.

Ein Auszug aus der Denkmaltopographie des Landkreises Darmstadt-Dieburg, der die Einzelkulturdenkmäler und Gesamtanlagen von Pfungstadt und seinen Ortsteilen beschreibt, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzusehen.

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind archäologische Denkmäler zu erwarten.

Vorsorglich weist die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass dies sich gegebenenfalls in denkmalschutzrechtlichen Auflagen/Bedingungen zu den zukünftigen Einzelmaßnahmen niederschlagen kann.

Für die Bodendenkmäler ist eine Auskunft bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erhältlich, doch wird zugleich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, 64283 Darmstadt, Schloss / Glockenbau, Telefon: 06151 / [REDACTED] verwiesen, das das offizielle Fundstellenverzeichnis führt und zudem über eine Luftbilddauswertung verfügt.

Untere Naturschutzbehörde

Zu dem vorgelegten Flächennutzungsplan-Vorentwurf nehmen wir aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Der anhaltende Flächenverbrauch für Siedlungen und Infrastruktur ist ein zentrales Nachhaltigkeitsproblem. Aus diesem Grund hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, die tägliche Flächeninanspruchnahme von heute ca. 100 ha/Tag bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/Tag zu reduzieren.

Die Bilanz der Wanderungsbewegung von Zu- und Fortgezogenen für Pfungstadt von 2006 bis 2008 ist leicht negativ (S. 30 der Begründung, siehe 6.3). Aufgrund vorliegender Vorhersagen gehen wir davon aus, dass sich dieser Trend in der Bevölkerungsentwicklung fortsetzen wird.

Neben dem demografischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung ist als weitere gesellschaftliche Herausforderung der wissenschaftlich belegte Trend der Klimaveränderung zu bewältigen. Hier ist vor allem die kommunale Ebene gefordert, sich mit den sich verändernden Klimabedingungen auseinander zu setzen und anzupassen. Wir verweisen auf die bisherigen Ergebnisse des Forschungsprojektes KLARA-Net (Netzwerk zur Klimaadaptation in der Region Starkenburg). Unter Würdigung dieser Aspekte sollte zunächst geprüft werden, ob nicht ein Teil der jetzt vorgesehenen Flächenausweisungen zurückgenommen werden kann.

In weiteren Verfahren ist europäisches Naturschutzrecht und nationales Artenschutzrecht zu berücksichtigen. Eine endgültige Stellungnahme zu den geplanten Ausweisungen kann erst erfolgen, sobald uns die Ergebnisse der im Rahmen der Umweltprüfung durchzuführenden vertiefenden Untersuchungen vorliegen.

Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans sind nach dem Hessischen Naturschutzgesetz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und, soweit geeignet, zu übernehmen. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf stellt ausschließlich geplante Siedlungserweiterungsflächen dar. Die Stadt Pfungstadt verfügt über einen eigenständigen, 2005 genehmigten Landschaftsplan. Die für den Naturschutz wesentlichen Inhalte müssen sich auch in der Kartendarstellung des FNP wieder finden. Dies ist hier nicht der Fall.

Zu 7. Zuwachsflächen für Wohnen und Gewerbe

Die Stellungnahme erfolgt stadtteilbezogen.

8.1 Kernstadt Pfungstadt

- Pf 1: Aufgrund der Biotopausstattung halten wir vertiefende Untersuchungen (Avifauna - Offenlandarten, Zauneidechse) für erforderlich. Die Fläche ist weder im rechtskräftigen Regionalplan (ROP) noch im ROP-Entwurf ausgewiesen, weicht auch vom Landschaftsplan (LP) ab.
- Pf 2: Auch hier sind Untersuchungen erforderlich (Avifauna - Offenlandarten, Zauneidechse, Feldhamster). Die Fläche ist weder im ROP noch im Entwurf als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dargestellt, Abweichung vom LP.
- Pf 3: Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Acker-, Sukzessions- und Brachflächen) ist ein ornithologisches Gutachten (Offenlandarten) erforderlich. Der Bereich ist auch auf ein Vorkommen der Zauneidechse und des Feldhamsters zu untersuchen. Ist im ROP-Entwurf nicht als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt, im rechtskräftigen ROP als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
- Pf 4: Die Fläche sollte bezüglich Offenland-Vogelarten, Zauneidechsen- und Feldhamstervorkommen untersucht werden. Der Bereich ist sowohl im ROP als auch im ROP-Entwurf ausgewiesen, keine Abweichung vom LP.
- Pf 5: Vertiefende Untersuchungen sind nicht notwendig. Keine Abweichung vom ROP-Entwurf und vom LP.
- Pf 6: Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (Reitanlage etc.) sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.
- Pf 7: Ein ornithologisches Gutachten ist erforderlich. Es ist ferner zu überprüfen, ob die Zauneidechse im Gebiet vorkommt. Im rechtskräftigen ROP und im ROP-Entwurf nicht als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen, Abweichung vom LP.
- Pf 8: Vertiefende Untersuchungen (Avifauna, Zauneidechse) halten wir für erforderlich. Darstellung steht nicht im Widerspruch zum ROP und ROP-Entwurf, aber Abweichung vom LP.

8.2 Stadtteil Hahn

- HA 1: Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (größtenteils von Gewerbebetrieben) sind weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht erforderlich.
- HA 2: Aufgrund der Lage, Größe und Ausstattung des Gebietes sind Untersuchungen nach unserer Einschätzung nicht notwendig. Die Darstellung weicht vom LP ab.
- HA 3: Das Gebiet ist aufgrund der Biotopausstattung ornithologisch und auf ein Zauneidechsen- und Feldhamstervorkommen hin zu untersuchen. Steht im Widerspruch zum ROP, ROP-Entwurf und LP.
- HA 4: Das zum Teil bereits bebaute Gebiet ist auf das Vorkommen der Zauneidechse hin zu untersuchen. Abweichung vom LP.
- HA 5 und 6: Es lagen in der Vergangenheit Hinweise auf Feldhamstervorkommen vor. Die Gebiete sind diesbezüglich zu überprüfen.
Die Darstellungen im Vorentwurf stehen im Widerspruch zum ROP, ROP-Entwurf und LP.
Im HA 6 ist zusätzlich noch das Vorkommen von Offenlandvogelarten zu untersuchen.

8.3 Stadtteil Echollbrücken/Eich

- ES 1: Vertiefende Untersuchungen bezüglich des Vorkommens von Offenlandvogelarten, Zauneidechse und Feldhamster sind notwendig.
Die Fläche ist nicht im ROP und ROP-Entwurf dargestellt, Abweichung vom LP.
- ES 2: Es gab in der Vergangenheit Hinweise auf Feldhamstervorkommen, diese sind aktuell zu überprüfen.
Die Fläche ist nicht im ROP und ROP-Entwurf dargestellt, Abweichung vom LP.
- ES 3: Aufgrund der Lage, Größe und Biotopausstattung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht erforderlich.
Die Fläche ist nicht im ROP und ROP-Entwurf dargestellt, Abweichung vom LP.

5.1 Entlastungsstraße Pfungstadt-West (Umweltbericht)

Hierzu verweisen wir auf unsere TÖB- Stellungnahme vom 5.2.09 zu dem Bebauungsplan-Verfahren.

Ländlicher Raum

aus der Sicht der von uns zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zur o.g. Planung folgende Bedenken und Anregungen:

PF 3, PF 4, PF 5

Die Wohnbauflächen sind auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollte auf diese beiden Wohnbauflächen verzichtet werden. Alternativ könnte die Wohnbaufläche PF 5 in westliche Richtung erweitert werden, denn die dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Vergleich zu PF 3/PF 4 weniger wertvoll.

PF 7 und PF 8

Die beiden Wohnbauflächen greifen weniger stark in die öffentlichen Belange Landwirtschaft / Feldflur ein. Sie sind aus unserer Sicht zu bevorzugen.

Anbindung der geplanten westlichen Umgehung an die L 3303

Beim letzten Ortstermin wurde eine etwas nördlich gelegene Anbindung im rechten Winkel auf die Landesstraße mit einem Kreisels abgesprochen. Diese Lösung zerschneidet weniger landwirtschaftliche Nutzfläche und ist aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur zu bevorzugen. Wir regen deshalb eine Präzisierung des Flächennutzungsplanes an.

ES 2

Die geplante Wohnbaufläche erschwert sehr stark die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen). Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollte auf diese Wohnbaufläche verzichtet werden.

HA 6

Die gewerbliche Baufläche ist auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen) geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollte auf diese beiden Wohnbauflächen verzichtet werden.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

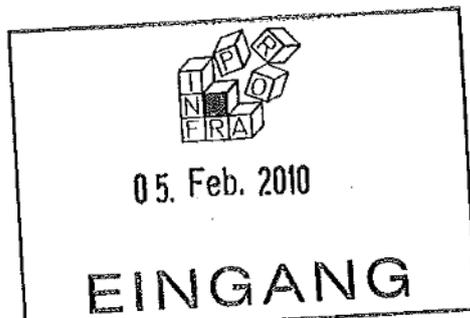
Bedingt durch die starke Bautätigkeit im Stadtgebiet wurden in den vergangenen Jahren in großem Umfang landwirtschaftlich wertvolle Flächen (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen und dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen) in Anspruch genommen. Insoweit besteht eine enorme Nachfrage nach Ackerflächen. Dieser Konflikt würde durch die Umsetzung der Planung verschärft. Insoweit regen wir aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur an, die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Wald durchzuführen.

Brand- und Katastrophenschutz
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Schulentwicklung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Der Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Kirchstr. 12-14

64319 Pfungstadt

Kreishaus-Kranichstein
Jägertorstraße 207

Telefon (06151) 8810
Telefax (06151) 881-2229

Telefon (Durchwahl): 8812209
PC-Fax: 881-4209
Email: lkreher@ladadi.de
Internet: <http://www.ladadi.de>

Bei Rückfragen bitte
Aktenzeichen angeben.

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen
B/5-TÖB-112/15

Sachbearbeiterin

Datum
2. Februar 2010

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

hier: Ergänzungen zu unsere Stellungnahme vom 30. September 2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ländlicher Raum

Nach einem weiteren Gespräch mit den örtlichen Landwirten möchten wir aus der Sicht der zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur unsere bisherige Stellungnahme wie folgt ergänzen:

ES 1

Ein Schweinemastbetrieb grenzt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet ES 1 an. Die Abteilung Ländlicher Raum empfiehlt schon auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ein Immissionsgutachten einzuholen und die Planung entsprechend anzupassen bzw. nicht weiter zu verfolgen.

ES 2

Die geplante Wohnbaufläche erschwert sehr stark die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen).

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb grenzt unmittelbar an. Von allen Betriebstätten gehen Lärm- und Geruchsmissionen aus (Trocknungsanlagen für Kräuter- und Getreide, Schweinemast). Der Textteil des FNP

...2

Postanschrift:

Kreisausschuß des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach, 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse

Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

setzt sich mit dieser Problematik nicht auseinander. Die Abteilung Ländlicher Raum empfiehlt schon auf dieser Planungsebene ein Immissionsgutachten einzuholen und die Planung entsprechend anzupassen bzw. nicht weiter zu verfolgen.

HA 5 und HA 6

Die gewerblichen Bauflächen sind auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen) geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollte auf diese beiden Gewerbeflächen verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



InfraPro
Planungs- und Ingenieurbüro
[REDACTED]
Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

**Beregnungs-, Boden und
Landschaftspflegeverband
Pfungstadt**

Verbandsvorsteher
Dipl.-Ing. agr.

[REDACTED]
64319 Pfungstadt

Tel.: [REDACTED]

Fax.: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Pfungstadt, 04.01.2010

Betr.: Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt

Hier: Stellungnahme des Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Pfungstadt zum Vorentwurf der Neufassung und Fortschreibung des FNP

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die, im Auftrag der Stadt Pfungstadt, erfolgte Zusendung des Vorentwurfs des FNP. Der Beregnungs-Boden und Landschaftspflegeverband begrüßt es sehr, dass auch wir im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert werden, wenngleich wir erwartet hätten, wie die übrigen Träger öffentlicher Belange auch, bereits zu dem veröffentlichten Termin zur Stellungnahme aufgefordert zu werden. Dies wäre gemäß Bau GB § 4 (Beteiligung der Behörden), wie bereits schriftlich per mail vorab mitgeteilt, zwingend erforderlich gewesen.

Dennoch kommt der Vorstand des BBLV-Pfungstadt der verspäteten Aufforderung zur Stellungnahme im Namen seiner Mitglieder kurzfristig nach.

Aus der Sicht der seitens des BBLV-Pfungstadt zu vertretenden Belange bestehen zu o.g. Planentwurf folgende Bedenken, Anmerkungen und Anregungen:

2.2 und 5.2.5

„...ausgeräumte und unstrukturierte Landschaft...“

Pfungstadt wird im Verzeichnis „regionalisierter Kleinstrukturen für das Land Hessen“ des BMVEL aufgeführt. In diesem Verzeichnis sind die Gemeinden aufgeführt, die die Voraussetzungen für die Mindestausstattung an Kleinstrukturanteilen erfüllen, das heißt, die zu einer Agrarlandschaft mit einem ausreichenden Anteil an Kleinstrukturen gehören. Die Aussagen sind demzufolge nicht zutreffend.

Pfungstadt

PF 3, PF 4

Die Wohnbauflächen sind auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf diese beiden Wohnbauflächen zu verzichten.

PF 5

Alternativ könnte die Wohnbaufläche PF 5 in westliche Richtung im Umfang erweitert werden, denn die dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Vergleich zu PF 3/PF 4 weniger wertvoll.

PF 7 und PF 8

Die beiden Wohnbauflächen greifen weniger stark in die öffentlichen Belange der Landwirtschaft ein. Sie sind aus unserer Sicht zu bevorzugen.

Anbindung der geplanten westlichen Umgehung an die L 3303:

Bei einem Ortstermin im April 2009 mit Vertretern der Landwirtschaft sowie dem ASV, der Stadt Pfungstadt und dem Planungsbüro Infracpro wurde eine weiter nördlich gelegene Anbindung im rechten Winkel auf die Landesstraße mit einem Kreisels abgesprochen. Diese Lösung zerschneidet weniger landwirtschaftliche Nutzfläche, bietet perspektivisch weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Süden von Pfungstadt und ist deshalb aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu bevorzugen. Wir regen deshalb eine Präzisierung des Flächennutzungsplanes in diesem Sinne an.

Eschollbrücken

In der textlichen Beschreibung ist die Städtebauliche Bewertung zu ES 1 und ES 2 vertauscht. Die geplante Wohnbaufläche erschwert sehr stark die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen. Bei diesen Flächen handelt es sich gemäß dem Regionalplan Südhessen um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf diese Wohnbauflächen zu verzichten.

ES 1

Die Wohnbauflächen sind auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Der §1Abs.6 Nr. 8 BauGB blieb unberücksichtigt.

ES 2

Die Wohnbauflächen sind auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Die getroffene Aussage, dass mit keinen Emissionsbelastungen aus Schweinehaltung mehr zu rechnen ist, ist unzutreffend. Angrenzend liegen drei landwirtschaftliche Betriebe, von denen einer eine Schweinehaltung betreibt und ein zweiter eine leistungsstarke und zeitweise geruchsintensive Trocknungsanlage für Kräuter und Heilpflanzen betreibt. Hierbei ist mit vergleichbaren Geruchsemissionen für zukünftige Anwohner zu rechnen.

Die §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB und §1Abs. 6 Nr. 1 BauGB blieben unberücksichtigt.

Die durch landwirtschaftliche Betriebe hervorgerufenen Lärmemissionen sind unabhängig von einer Tierhaltung auch zukünftig und in zukunftsfähigen, wachsenden Betrieben auch in erheblicherem Umfang zu erwarten. Eine Ausweisung dieser Fläche ist aus unserer Sicht abzulehnen.

ES 3

Die Wohnbauflächen sind auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Dieses Gebiet stellt jedoch gegenüber ES 1 und ES 2 den geringsten Eingriff dar.

Für ES1-3 gilt insgesamt, dass zuerst Flächen innerorts oder öffentliche Grünflächen (gemäß Darstellung im FNP) verwendet werden, bevor weiteres wertvolles Ackerland in Anspruch genommen wird.

Hahn

HA 1

Zur Stärkung und zum Verzicht auf die Flächen HA 4 und HA 5 könnte eine Anbindung der Obergasse an die B 426 erfolgen.

HA 2, HA 3, HA 4

Keine Anmerkungen.

HA 5 und HA 6

Die gewerbliche Baufläche ist auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen) geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft sollte auf diese Gewerbeflächen verzichtet werden, auch um Lärmemissionen auf mögliche neue Anwohner/ Flächennutzer zu vermeiden. Alternativ könnte zur Stärkung und zum Verzicht auf diese Fläche eine Anbindung der Obergasse an die B 426 erfolgen.

10. Flächen für die Landwirtschaft

Leider liegt dieser, für die Landwirtschaft und für die von unserem Verband zu vertretenden Belange, wesentliche Erläuterungsteil in diesem Vorentwurf nicht vor. Um die für die Landwirtschaft weitreichenden Auswirkungen der vorgelegten Planungen auch für die weiteren beteiligten Träger öffentlicher Belange nachvollziehbar zu machen und in der Gesamtheit der Planungen auch für die Landwirtschaft ein Höchstmaß an Sozialverträglichkeit zu erreichen, ist die Erarbeitung und Veröffentlichung dieses Abschnittes schnellstmöglich zu fordern.

Umweltbericht

1. Kurzdarstellung

Eine isolierte Erstellung des FNP ohne frühzeitige Berücksichtigung der abzusehenden Großprojekte ICE-Neubaustrecke, Ausbau der BAB 67, Westumgehung Pfungstadt, Ortsumgehung Eschollbrücken und Modauenaturierung ist von unserer Seite abzulehnen. Hier sollte verstärkt eine bereits frühzeitig abgestimmte Planung angestrebt werden.

2.2 Ziele des Landschaftsplanes

Die für das gesamte Planungsgebiet genannten Ziele, die die Belange des BBLV maßgeblich betreffen, hier sind vorrangig zu nennen: ein sparsamer Umgang mit dem Boden, flächensparende und verdichtete Bauweise (insbesondere innerstädtisch; nach § 1a Abs. 2 BauGB), Sicherung landwirtschaftlicher Flächen und nachhaltige Landwirtschaft sehen wir durch die vorgelegte Planung als nicht gesichert an.

Zusammenfassung:

Für alle im Planentwurf aufgeführten Gebiete gilt, dass zuvor zuerst Flächen innerorts oder öffentliche Grünflächen (gemäß Darstellung im FNP) verwendet werden, bevor weiteres wertvolles Ackerland in Anspruch genommen wird. Exemplarisch ist hier die Schließung von Baulücken und die Nutzung von Leerständen zu Gewerbebezwecken in den bestehenden Gewerbegebieten in Pfungstadt zu nennen.

Weiterhin möchten wir hervorheben, dass wir die vorgelegten Planungen in ihrem Gesamtumfang der überplanten Fläche für unverhältnismäßig umfangreich erachten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der von Ihnen aufgeführten zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung von -0,5 % in den nächsten 10 bis 20 Jahren und -1,3 bis -7,6 % im Zeitraum 2030 bis 2050, die den vorgelegten umfangreichen Planungen mittel bis langfristig eindeutig entgegensteht.

Dies gilt ferner vor dem Hintergrund weiterer zeitnah zu erwartender, den Geltungsbereich des FNP massiv tangierende Großprojekte, wie die Erweiterung der BAB 67 von vier auf sechs Fahrspuren, die ICE-Neubaustrecke, die Ortsumgehung Eschollbrücken, die Westumgehung Pfungstadt, die Modauernaturierung sowie die jeweils erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Insgesamt errechnet sich durch die im vorgelegten FNP-Entwurf sowie die aufgezählten Projekte ein Flächenverbrauch (Verlust) von über 100 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dies stellt zum jetzigen Zeitpunkt die Existenzgrundlage für zwei bis drei landwirtschaftliche Betriebe dar. Unberücksichtigt bleibt hierbei der in der jüngeren Vergangenheit bereits erfolgte Flächenverbrauch für die Großprojekte Umgehungsstrasse B426, Baugelände Pfungstadt West, Gewerbegebiet Breitwieserweg sowie Sportgelände Hahn, die bereits zu einem massiven Geländeverbrauch geführt haben.

Unser Verband, als auch die von ihm vertretene Landwirtschaft, ist sich bewusst, dass städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen einer Region Zugeständnisse seitens der Landwirtschaft erfordern. Es ist jedoch, wie in anderen Bereichen, eine große soziale Verträglichkeit der Planung auch und insbesondere für die Landwirtschaft zu fordern, da die Flächen die wesentliche Existenzgrundlage eines landwirtschaftlichen Betriebes darstellen. Diese Verträglichkeit sehen wir mit dem Planentwurf nicht gegeben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Wir können der Begründung des Entwurfs nicht entnehmen, dass diese Umstände hinreichend beachtet worden sind. Dies gilt insbesondere für die Flächen PF 3 und PF 4 in Pfungstadt und in ES 2 in Eschollbrücken mit den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Wenn es der Ausweitung der Wohnbebauung wirklich bedarf, vermögen wir nicht nachzuvollziehen, warum hierzu wertvolles Ackerland herangezogen werden muss und nicht etwa öffentliche Grünflächen (gemäß Darstellung im FNP) umgewidmet werden können. Nach §1a Abs.2 BauGB ist diese Möglichkeit zuvorderst zu wählen, da das Gesetz dort vorgibt, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

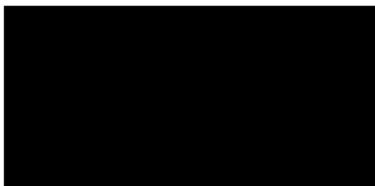
Ergänzend regen wir zum Thema **Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen** an, diese verstärkt im Wald durchzuführen, um den weiteren unverhältnismäßig großen Verlust landwirtschaftlich wertvoller Nutzflächen (Vorrangfläche für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan Südhessen und dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen), durch die erforderlichen Kompensationsflächen, einzugrenzen.

Weitere konstruktive Vorschläge zu diesem Thema wurden von Seiten unserer Verbandsmitglieder dem Planungsbüro [REDACTED] Riedstadt bereits im März 2009 ausführlich schriftlich unterbreitet. (Eine Rückantwort liegt bislang nicht vor.)

Wir hoffen, dass unsere Anmerkungen und Hinweise in der weiteren Planerarbeitung Eingang finden und gebührend berücksichtigt werden.

Für Rückfragen oder ein erläuterndes Gespräch stehen Ihnen die Vorstandsmitglieder des BBLV-Pfungstadt gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Kopie an: Magistrat der Stadt Pfungstadt



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Postfach 1149
64310 Pfungstadt

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

Az.: III 31.2 – 61d 02/01- FNP

9.10.2009

**Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1
Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorentwurf des Flächennutzungsplanes
Schreiben des Büros InfraPro vom 28. August 2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

Zur oben genannten Bauleitplanung nehme ich aus **regionalplanerischer Sicht** wie folgt Stellung:

Bevölkerungsentwicklung, Wohnungs- und Flächenbedarf:

Hierzu gebe ich folgenden Hinweis:

Im Regionalplan 2000 ist für das Mittelzentrum Pfungstadt insgesamt ein Zuwachs von 51 ha an Wohnsiedlungsflächen bis zum Zielhorizont 2010 vorgesehen.

Der nunmehr in der Tabelle 1 des Regionalplanes Südhessen - Entwurf 2009 (RPS-Entwurf 2009) ausgewiesene maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche von 36 ha von 2002 bis 2020 basiert auf der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Bei diesem Wert handelt es sich um ein sich in Aufstellung befindliches Ziel und er ist damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei einem Bevölkerungswachstum von 48.000 EW bzw. 2,5 % für die Planungsregion Südhessen ist mit einem Bevölkerungsstand am 31.12.2020 von insgesamt 3.809.900 EW zu rechnen. Auf dieser Grundlage wurde für den Planentwurf eine Bevölkerungsprojektion für die Kreise und kreisfreien Städte erstellt, die die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen der Städte und Gemeinden für weitere Bevölkerungszuwächse, die

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
_www.rpda.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Siedlungsflächenreserven und –potenziale sowie andere örtliche Besonderheiten berücksichtigt. Für die Planungsregion Südhessen wurde entsprechend dem Leitbild für die Oberzentren von einem leicht überproportionalen Wachstum von 5 %, für die Mittelzentren außerhalb des Planungsverbandsgebietes von 3% ausgegangen.

Der Bedarf an Siedlungsflächen von 36 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020 für Pfungstadt, der in der Tabelle 1 des RPS-Entwurfs 2009 aufgeführt ist, wurde durch diese eingerechnete Bevölkerungszunahme von 3 % ermittelt. Hierfür werden ca. 10 ha benötigt. Die weiteren 26 ha dienen zur Deckung des Eigenbedarfs aufgrund geänderter Haushaltsstrukturen, gestiegener Wohnflächenansprüche pro Kopf, etc.

Insgesamt steht damit im RPS - Entwurf 2009 der Stadt Pfungstadt bei insgesamt eher stagnierender Bevölkerungsentwicklung ein ausreichend großer Spielraum für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Eine weitere relevante Flächeninanspruchnahme über die Flächenwerte der Tabelle 1 hinaus ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Natur und Boden regionalplanerisch nicht gewollt, eine Reduzierung dieser Werte allerdings ebenfalls nicht, um kommunalen Spielraum und Handlungsmöglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs zu lassen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen bauleitplanerisch nur soweit entwickelt werden wie ein konkreter Bedarf sich abzeichnet.

Beurteilung der geplanten Siedlungsflächen:

Die Ausweisungen des RPS-Entwurfs 2009 wurden von der Regionalversammlung unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadt Pfungstadt zum RPS-Entwurf 2007 beschlossen. Einzelne Darstellungen des FNP-Entwurfs weichen nunmehr von diesen Ausweisungen ab, über die auch im Rahmen der Abweichungszulassungen Einvernehmen zwischen der Oberen Landesplanungsbehörde und der Stadt Pfungstadt erzielt wurde. Im weiteren Verfahren wird es daher erforderlich sein beide Planwerke zu harmonisieren.

Fast alle im FNP-Entwurf in den westlichen Stadtteilen Hahn, Eschollbrücken und Eich dargestellten geplanten Bauflächen –bis auf die Flächen ES₁ und ES₂- liegen lt. RPS 2000 im „Regionalen Grünzug“. Im Offenlage-Entwurf 2009 werden dieselben geplanten Bauflächen ebenso als „Regionaler Grünzug“ und gleichzeitig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, wobei alle geplanten Bauflächen dieser Stadtteile von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert werden.

Im Umweltbericht fehlt für einen Großteil der dargestellten Zuwachsflächen die Bewertung des Eingriffs.

Zu den Flächen im Einzelnen:

Kernstadt Pfungstadt:

- **PF₃:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Planung“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Damit stehen sowohl die Ausweisung im RPS 2000 als die des Fortschreibungsentwurfes 2009 im Widerspruch zu der FNP-Darstellung.

Diese Ausweisung im Fortschreibungsentwurf 2009 basierte auf den im Rahmen der Abweichungsvereinbarungen getroffenen Abstimmungen. Da aber die bauliche Nutzung dieser Fläche bereits im RPS 2000 abgestimmt wurde, kann diesen erneut geänderten stadtplanerischen Zielvorstellungen bzw. diesem Flächentausch zugestimmt werden, wenn die Kompensation für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs auf dem im FNP-Entwurf nicht dargestellten „Vorranggebiet für Siedlung, Planung“ im Süden Pfungstadts erfolgt. Dies sollte im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes von der Stadt Pfungstadt noch beantragt bzw. abgestimmt werden.

- **PF4:** Keine Bedenken (K.B.)
- **PF5:** K.B.
- **PF6:** K.B.
- **PF7:**

Diese ca. 4,5 ha große Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ ausgewiesen. Im Offenlage-Entwurf 2009 ist sie als „Regionaler Grünzug“ und Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auch diese Ausweisung des Fortschreibungsentwurfs basierte auf den im Rahmen der Abweichungsentscheidung getroffenen Abstimmungen. Da die Stadt Pfungstadt diese Fläche als nachrangiges Entwicklungspotential sieht, sollte auf die Darstellung dieser Fläche verzichtet werden, auch um den vorgetragenen Bedenken aus Sicht des Natur- und Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

- **PF8:** K.B.
- **HA1:** K.B.
- **HA2:**

Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und „Bereich für die Grundwassersicherung“ ausgewiesen. Im Offenlage-Entwurf 2009 ist sie als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Damit stehen sowohl die Ausweisung im RPS 2000 als auch die des Fortschreibungsentwurfes 2009 im Widerspruch zu der FNP-Darstellung. Diese Aspekte müssen bei der planerischen Entscheidung der Gemeinde berücksichtigt werden. Da es sich um eine relativ kleine, städtebaulich sinnfällige Arrondierung handelt bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken.

- **HA3:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ ausgewiesen. Im Offenlage-Entwurf 2009 ist sie als „Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Planung widerspricht demnach der nicht abwägbaren Zielsetzung des Regionalplanes.

Die Fläche HA3 ist zudem besonders durch die Nähe zur Autobahn und zur geplanten ICE-Trasse von Lärmemissionen betroffen.

Da zudem Wohnbauflächenreserven im Bereich des Bebauungsplans „Im Wirthumsgarten“, eine östlich davon liegende Fläche und eine im Süden Hahns (HA2 bzw. südlich davon) zur Verfügung stehen, sollte auf diese Fläche verzichtet werden.

- **HA4:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für die Landwirtschaft“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Planung widerspricht demnach der nicht abwägungsfähigen Zielsetzung des Regionalplanes.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn und der einhergehenden Lärmbelastung bestehen überdies schwerwiegende Bedenken gegenüber einer Darstellung als Mischbaufläche.

Zuwachsflächen Wohnen in Eschollbrücken:

- **ES1**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist auch die Nähe zu Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlage in die planerische Entscheidung einzubeziehen. Ein Konflikt mit einer geplanten Ortsumgehung ist in den zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar, da keine Ortsumgehung im FNP-Entwurf dargestellt wurde.
- **ES2:**
Für die Flächenausweisung im RPS und für einen möglichen Konflikt mit der geplanten Ortsumgehung gilt hier das gleiche wie bei der Fläche ES1.
- **ES3:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.
- **Eschollbrücken, am Ortseingang nördlich der Eschollbrücker Straße:**
Für diese Zuwachsfläche, die nicht als solche im FNP-Entwurf gekennzeichnet wurde fehlt die Eingriffsbilanzierung und –bewertung.

Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Planung widerspricht demnach der nicht abwägungsfähigen Zielsetzung des Regionalplanes.

Zusammenfassend ist festzustellen:

In Eschollbrücken kann aus regionalplanerischer Sicht Siedlungsarrondierungen auf der Fläche am Ortseingang nördlich der Eschollbrücker Straße, sowie auf den Flächen ES2 und ES3 zugestimmt werden. Auf eine Darstellung der Fläche ES1 sollte auch aus Immissionsschutzgründen verzichtet werden.

Weitere Siedlungserweiterungsflächen:

Die folgenden Darstellungen stehen nur dann nicht im Widerspruch zum RPS 2000 und zum Offenlage-Entwurf 2009 wenn bauliche Anlagen größeren Umfangs unterbleiben.

- **Sondergebiet Reitanlage, an der L3097 nördlich der Ortslage Eschollbrücken:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.
- **Öffentliche Grünfläche, verschiedene Zweckbestimmungen im Süden von Pfungstadt außerhalb der Siedlungsfläche:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Beurteilung der gewerblichen Bauflächen:

Bevor zu den einzelnen gewerblichen Planungen der Gemeinde Pfungstadt Stellung genommen wird, ist grundsätzlich festzustellen, dass der RPS-Entwurf 2009, der als in Aufstellung befindliches Ziel und damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen ist, einen Flächenwert für Gewerbe von 12 ha vorsieht.

Im derzeit noch gültigen Regionalplan Südhessen 2000 wird ein Gewerbeflächenbedarf von 12 ha für den Zeithorizont 1990 bis 2010 vorgesehen.

Die derzeitige Darstellung des FNP-Entwurfs beinhaltet gewerbliche Bauflächen im Umfang von 14,46ha. Im Aufstellungsverfahren sollten durch einen Alternativenvergleich die geeigneten Flächen sondiert werden, so dass die Darstellung des FNP im Rahmen der Vorgaben des RPS bleibt.

- **PF1 und PF2:**
Diese Flächen sind im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“, „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Bereich für die Grundwassersicherung“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Damit stehen sowohl die Ausweisung im RPS 2000 als auch die des Fortschreibungsentwurfes 2009 im Widerspruch zu der FNP-Darstellung.

Da die neue Umgehungsstraße eine neue Siedlungsgrenze darstellt und es sich bei den Flächen um Arrondierungsflächen, bzw. zusätzliche Flächen in relativ geringem Umfang handelt bestehen gegen die Darstellung keine landesplanerischen Bedenken. Zudem wird der landschaftsplanerische Eingriff als relativ gering bewertet und es handelt sich um sehr gut an das Straßennetz angeschlos-

sene Flächen. Im Vergleich zu den beiden gewerblichen Zusatzflächen im Ortsteil Hahn handelt es sich zusammen mit den Reserven in den planerisch abgestimmten Gewerbeflächen um einen deutlich besser geeigneten Standort.

Bedenken bestehen darüber hinaus gegen die beiden folgenden Zuwachsflächen auch aus Immissionschutzgründen.

- **HA5:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für die Landwirtschaft“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Planung widerspricht demnach der nicht abwägungsfähigen Zielsetzung des Regionalplanes.
- **HA6:**
Diese Fläche ist im RPS 2000 als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ und im Offenlage-Entwurf 2009 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Sonstige Darstellungen

Die Sonderbauflächen sollten mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt werden.

Die Darstellung der Militärflächen östlich der Autobahn A5 als Waldflächen kann nicht nachvollzogen werden.

Zu der dargestellten „Hauptverkehrsstraße Planung“ fehlen weitergehende Erläuterungen, insbesondere die Bewertung des Eingriffs.

Aus **Sicht der Lärmaktionsplanung** bestehen folgende Bedenken:

Die Entwicklungsflächen HA4 (Gemischte Bauflächen), HA5 und HA6 (Gewerbliche Bauflächen) in Pfungstadt-Hahn befinden sich in unmittelbarer Nähe zur hoch belasteten Bundesautobahn A 67.

Es bestehen grundsätzliche Bedenken zur vorgesehenen Nutzung insbesondere als Gemischte Bauflächen, aber auch als Gewerbliche Bauflächen.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB von besonderem Gewicht. Dies wird auch durch die Lärminderungsplanung nach den §§ 47 a-f BImSchG bestätigt, wonach die Bundesautobahn A 67 Mannheim–Darmstadt mit mehr als 6 Mio. Fahrbewegungen pro Jahr im Bereich der oben genannten Entwicklungsflächen bei der Erstellung des Lärmaktionsplanes zu berücksichtigen ist.

Die Lärmkartierung nach der 34. BImSchV des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) weist im Bereich der Gemischten Baufläche HA4 Tagemittelungspegel (L_{DEN} , 24 h) von 70 bis 75 dB(A) Richtung Autobahn und 65 – 70 dB(A) dahinter und Nachtpegel (L_{Night} , 22-6 Uhr) von 60 bis 65 dB(A) Richtung Autobahn und von 55 – 60 dB(A) dahinter auf.

Im Bereich der Gewerblichen Baufläche HA5 weist die Lärmkartierung Tagemittelungspegel (L_{DEN} , 24 h) von 70 bis über 75 dB(A) und Nachtpegel (L_{Night} , 22-6 Uhr) von 65 bis 70 dB(A) Richtung Autobahn und von 60 – 65 dB(A) dahinter auf.

Im Bereich der Gewerblichen Baufläche HA6 weist die Lärmkartierung Tagemittelungspegel (L_{DEN} , 24 h) überwiegend von 65 bis über 70 dB(A) und Nachtpegel (L_{Night} , 22-6 Uhr) von 60 bis 65 dB(A) Richtung Autobahn und von 55 – 60 dB(A) dahinter auf.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wird in Hessen – unabhängig von evtl. vorhandenem passivem Lärmschutz – ab einem Fassadenpegel L_{DEN} von 65 dB (A) bzw. L_{Night} von 55 dB (A) von einer Lärmbelastung, ab einem Fassadenpegel L_{DEN} von 70 dB (A) bzw. L_{Night} von 60 dB (A) von einem Lärmkonflikt-punkt gesprochen. Ziel der Umgebungslärmrichtlinie ist es, schädliche Auswirkungen einschließlich Be-lästigung durch Umgebungslärm zu verhindern und diesen auch vorzubeugen.

Demnach stellt der Bereich der Gemischten Baufläche HA4 teilweise einen Lärmkonfliktpunkt und eine Lärmbelastung, die Gewerbliche Baufläche HA5 einen Lärmkonfliktpunkt und die Gewerbliche Bauflä- che HA6 teilweise einen Lärmkonfliktpunkt und eine Lärmbelastung dar.

Insofern wäre aus Sicht der Lärmaktionsplanung im Falle einer Baureifmachung der Gebiete die Errich- tung einer Lärmschutzwand oder –wall erforderlich. Die Stadt Pfungstadt hätte wegen der an die Bun- desautobahn heranrückenden Bebauung hierfür aufzukommen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die BAB 67 von 4 auf 6 Fahrstreifen ausgebaut werden soll. Hier- bei handelt es sich um eine wesentliche Erweiterung mit der Folge, dass der Bund Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV zu gewährleisten hätte. Die Grenzwerte für Dorf-/Kern-/Mischgebiete betragen 64/54 dB(A) und für Gewerbegebiete 69/59 dB(A).

Die bei der Flächennutzungsplanung anzuwendenden Bestimmungen des § 50 BImSchG in Verbindung mit DIN 18005 sehen für Dorf-/Kern-/Mischgebiete Grenzwerte von 60/50 dB(A) und für Gewerbegebiete 65/55 dB(A) vor.

Zur oben genannten Bauleitplanung nehme ich aus **der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** wie folgt Stellung:

Eine abschließende Stellungnahme ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu o.g. Flä- chennutzungsplan (FNP), aus den im Folgenden genannten Gründen noch nicht möglich:

Es sind noch keine Ziele oder Maßnahmen des Landschaftsplanes (LP) in den FNP übernommen/ inte- griert wurden. Insbesondere enthält der Planteil keine aus dem LP übernommenen Inhal- te/Darstellungen oder überhaupt naturschutzrelevante Darstellungen.

Der vorliegende Entwurf eines Umweltberichtes ist noch unvollständig und nicht für eine abschließen- de Stellungnahme zu den Darstellungen des FNP geeignet.

Für den nördlichen und südlichen Teil des Stadtgebietes, durch Wald und Offenland Charakterisiert, liegen keinen Pläne bzw. Plandarstellungen vor.

Eine nachrichtliche Übernahme bzw. Berücksichtigung von Naturschutzgebieten oder NATURA 2000 Gebieten ist nicht erfolgt.

Da der LP der Stadt Pfungstadt noch eigenständig gemäß § 4 HENatG (alt) erstellt wurde und keine Primärintegration gemäß neuem Recht erfolgte, weise ich bzgl. der Übernahme/Integration des LP auf Folgendes hin:

Gemäß § 4 Abs. 4 HENatG (alt) sind die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und, soweit geeignet, in die Bauleitpläne zu übernehmen. Im LP der Pfungstadt sind eine Vielzahl von Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt; beispielhaft sind hier die Entwicklungsräume des Biotopverbundes zu nennen. Die Darstellungen sollen flächenhaft in den FNP aufgenommen werden. Zur Konkretisierung der Flächen bzw. Übernahme einzelner Maßnahmen in den FNP, halte ich es für möglich, die einzelnen Maßnahmen in generalisierter Form darzustellen. Dies könnte über Symbole für o.g. Maßnahmen erfolgen, die auf die konkreter dargelegten Aussagen des LP verweisen.

Insbesondere sind aber auch wertvolle bestehende Strukturen, wie gemäß § 31 HENatG (§15d HENatG alt) geschützte Biotope darzustellen.

Bzgl. der Fragen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bzw. des Landschaftsplanes/der zu integrierenden landschaftsplanerischen Inhalte verweise ich zunächst auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen im BauGB und HENatG. Dies sind hier § 2 Abs. 4 BauGB samt Anlage. In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die Bestandteile für den Umweltbericht benannt.

Bei der Heranziehung des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Pfungstadt sind die bislang erhobenen Daten auf ihre Aktualität zu überprüfen. Die Inhalte des LP, insbesondere auch die Entwicklungsvorschläge sollen weitest möglich in den FNP übernommen/integriert werden; weiter können/sollen die Inhalte des LP umfangreich für den erforderlichen Umweltbericht herangezogen werden

Ich weise insbesondere auf die Eingriffsprognose zu FFH und Vogelschutzgebieten, der Beachtung des Artenschutzes sowie evt. angrenzender weitere Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete hin.

Gemäß § 34 (1) HENatG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA-2000-Gebietes zu überprüfen.

Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt insbesondere nach Maßgabe der Kriterien des Anhangs 1 der Richtlinie 2004/35/EG zu erheblichen Beeinträchtigungen eines NATURA-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Ebenfalls sind Potentialflächen für z.B. den Biotopverbund (können insbesondere aus dem LP herangezogen/übernommen werden) bei der Eingriffsbeurteilung zu berücksichtigen.

Bzgl. des artenschutzrechtlichen Beitrages sind vertiefende Aussagen zu treffen, bzw. zunächst Daten zu ermitteln. Die Aussage, das Arten des Offenlandes betroffen sind und das durch die geplante Bebauung ein Verlust ihres Lebensraumes erfolgt reicht nicht aus. Ich verweise hierzu auch auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt – West“ vom 11.03.2009, Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 78.

Für Bereich des Stadtgebietes von Pfungstadt, insbesondere für Flächen südwestlich der Ortslage von Eschollbrücken, gibt es Nachweise des Feldhamsters. Diese sind für die Beurteilung von Eingriffen aufzuarbeiten und zu berücksichtigen.

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ist sinnvoller Weise zu Beginn einer Planung durchzuführen und nicht wie in Kapitel 8 der Begründung zum FNP dargelegt im weiteren Verfahren.

Im FNP muss eine Beschäftigung bzw. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für geplante Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Eine Darstellung im Planteil des FNP ist vorzunehmen. Die Flächen sollen unter der Kategorie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5(2) 10 BauGB erfolgen. Eine Zuordnung bzw. Gegenüberstellung zu den geplanten Eingriffen ist vorzunehmen.

Im vorliegenden Entwurf ist dieser wesentliche Teil der Planung noch nicht enthalten.

Zu der im Folgenden aufgeführten Flächendarstellung im FNP mache ich bereits zu diesem frühen Zeitpunkt schwerwiegende Bedenken geltend.

Eine abschließende, ggf. noch erweiterte Beurteilung, insbesondere auch zu weiteren Flächen, behalte ich mir für die FNP-Fassung mit vollständigem Umweltbericht und integrierte Inhalten des LP vor.

Entwicklungsfläche PF 7, im Osten der Ortslage von Pfungstadt, stellt sich gemäß LP u. a. als Bereich mit kleinteiligen Gehölzstrukturen und Waldrandbereich mit Naherholungsfunktion dar.

Diese Situation lässt auch auf eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten der Übergansbereich von Wald zu freier Feldflur schließen.

Anders, als unter Punkt 8.1 der Begründung zum FNP-Entwurf dargelegt handelt es sich hier nicht um eine Siedlungserweiterungsfläche gemäß Regionalplan Südhessen (RPS). Sowohl in der noch gültigen Fassung wie in den inzwischen vorliegenden Entwurfsfassungen ist die Fläche als Regionaler Grünzug dargestellt.

Aufgrund der im v. g. Gründe soll die Fläche als Baufläche entfallen und als strukturierte Offenlandfläche erhalten und ggf. für den Naturschutz bzw. die stille naturbezogene Erholung entwickelt werden.

Zu der im FNP als Hauptverkehrsstraße (Planung) dargestellten Entlastungsstraße Pfungstadt – West verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 11.03.2009, Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 78, die im Ergebnis wie Folgt lautete:

Unter Punkt 4.4, der bislang vorliegenden Fassung des Umweltberichtes –Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt- wird ausgeführt, dass das Gebiet insgesamt als artenarm anzusehen ist. Es wird aber auch dargelegt, dass es eine große Bedeutung für Tierarten offener Kulturlandschaften besitzt. Insbesondere vor diesem Hintergrund und der großen Flächeninanspruchnahme halte ich eine faunistische Bestandserhebung und eine Bewertung der Eingriffswirkungen auf vorgefundene Tierarten für erforderlich.

Weiter weise ich bereits darauf hin, dass gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt bleibt.

Die Darstellung der „Wasserfläche“ im Nordosten der Ortslage von Eschollbrücken bedarf der näheren Begründung, insbesondere wegen der Überlagerung mit Waldflächen.

Ebenfalls näher zu begründen sind die Darstellungen von Sonderbauflächen östlich und westlich des Schwimmbades, im Süden der Ortslage von Pfungstadt, dies ebenfalls wegen der Überlagerung von Waldflächen.

Im FNP sollte eine Auseinandersetzung mit den Militärf lächen im Osten des Stadtgebietes erfolgen. Es ist darzulegen ob diese Flächen noch in militärischer Nutzung sind und ob bzw. wann eine Konversion ansteht. Wenn die Fläche aktuell oder zeitnah der städtischen Planung zugänglich sind, sollte hierzu auch Aussagen im FNP erfolgen und eine Berücksichtigung bei der Gesamtbetrachtung der geplanten Baufläche erfolgen.

Zu dem, am Nordrand der Ortslage von Eschollbrücken geplanten Grillplatz ist für Mitte Oktober ein Ortstermin mit Vertretern der Stadt Pfungstadt vereinbart. So dass ich an dieser Stelle auf die Ergebnisse dieses Ortstermins verweise.

Forsthoheitliche Stellungnahme:

Von Seiten der oberen Forstbehörde werden keine Bedenken gegen den vorgelegten Planentwurf erhoben. Flächenbeanspruchende Planungen sind innerhalb des Waldes nicht geplant.

Ich weise jedoch darauf hin, dass in der aktuell vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan das Kapitel 11 (Waldflächen) noch nicht bearbeitet ist. Sollten in dieses Kapitel zu einem späteren Zeitpunkt waldbedeutsame Inhalte eingefügt werden, behalte ich mir hierzu eine weitere Stellungnahme vor.

Stellungnahme aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt:

Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Neben Modau und Sandbach sind auch alle sonstigen im Geltungsbereich verlaufenden Bäche und Gräben entsprechend der Legende zu kennzeichnen. Das dicht verzweigte Grabensystem im Süden und Westen des Flächennutzungsplans ist von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Für die Modau wurde ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und mit Verordnung vom 28.11.2002 (StAnz. 31/2003, S. 3128) festgestellt. Lediglich nördlich der Kläranlage Pfungstadt ist eine kleine Fläche von Ausuferungen betroffen.

Für den Fanggraben/Zehntbach/Landbach ist durch Veröffentlichung (09.02.2009, StAnz. 7/2009, S. 415) der Arbeitskarten das Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert. Überflutungen treten hier nach im Süden von Pfungstadt an der BAB 67 auf. Im Textteil und im Flächennutzungsplan sind die Überschwemmungsgebiete anzuführen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei der Überplanung von Gewässern, Entwässerungsgräben, Uferbereichen (§ 12 Abs.2 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Überschwemmungsgebieten (§ 13 Abs.2 HWG) mit Siedlungs- und Verkehrsflächen die Bestimmungen und Verbote des § 14 HWG gelten.

Für die ordnungsgemäße Landwirtschaft gelten im Uferbereich bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S.118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Februar 2007 (BGBl. I S.221), in der jeweiligen geltenden Fassung zu beachten.

Des Weiteren hat die Flächennutzungsplanung die Vorgaben und Festlegungen des im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Hessen erstellten Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramms (gem. §4 HWG) zu berücksichtigen und darf deren Umsetzung nicht gefährden. „Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Hessen 2009“ liegen derzeit als Entwurf vor und werden am 22.12.2009 in Kraft gesetzt.

Die geplante Renaturierung der Modau wird begrüßt. Hierfür ist zu gegebener Zeit ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bei der Renaturierung der Modau sind ebenfalls die Vorgaben des im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Hessen erstellten Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramms (gem. §4 HWG) zu berücksichtigen.

Folgende Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes sind im Flächennutzungsplan einzutragen:

527 145 Pfungstadt	R: 34 69 13	H: 55 16 28
527 146 Pfungstadt	R: 34 71 17	H: 55 16 22
527 147 Pfungstadt	R: 34 73 13	H: 55 16 18
527 325 Hahn	R: 34 73 70	H: 55 21 02
527 253 Hahn	R: 34 67 37 8	H: 55 16 42 0
527 266 Pfungstadt	R: 34 73 90	H: 55 17 63
527 328 Hahn	R: 34 67 37 8	H: 55 16 42 0

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass alle Messstellen in der Örtlichkeit erhalten bleiben und der Zugang und die Funktion jederzeit gewährleistet ist.

Hinzuweisen ist noch auf die Zusammenstellung „Gesetze und Verordnungen“ (Seite 69); wo auch das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, geändert durch Artikel 1 des ÄndG vom 19. November 2007 (GVBl. Teil I, Nr. 25, S. 792 ff.), anzuführen ist.

Das Wasserhaushaltsgesetz ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) gültig.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Das Stadtgebiet Pfungstadt mit seinen Stadtteilen liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei den künftigen Siedlungserweiterungen zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „**Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried**“, mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten.

Zusätzlich für den Bereich Hahn:

Anhand der mir vorliegenden „**Grundwasserflurabstandskarten**“ ist im gesamten Stadtteil mit **sehr hohen** Grundwasserständen zu rechnen. Bei der zukünftigen Ausweisung von neuen Baugebieten halte ich aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisschäden in Trocken-

perioden eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sind in zwingend notwendige bauliche Vorkehrungen einzubeziehen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Gemäß § 5 Abs.3 BauGB sind im Flächennutzungsplan die vernässungsgefährdeten Flächen zu kennzeichnen.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind Trinkwasserschutzgebiete des ZV Riedwerke Kreis Groß-Gerau und der Stadt Pfungstadt ausgewiesen. Die entsprechenden Verordnungen vom 04.10.1972, StAnz. 45/72, S. 1901 und vom 13.11.1978, StAnz. 49/78 S. 2418 sind zu beachten.

Bodenschutz

Zu dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

In der Anlage erhalten Sie eine Liste über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschadensfälle, die im Bereich des gesamten Flächennutzungsplanes in der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst sind.

Zu einzelnen Flächen gehe ich im Folgenden besonders ein.

1. Deponie Pfungstadt, ALTIS-Nr. 432 018 040-000 001 und Altablagerungen allgemein

Eingriffe in den Deponiekörper sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Darmstadt, abzustimmen.

Altablagerungen sind kennzeichnungspflichtig und als solche in den Planunterlagen (Übersichts-/Lagepläne) darzustellen:

ALTIS-Nr. 432 018 020-000 002
ALTIS-Nr. 432 018 020-000 005
ALTIS-Nr. 432 018 020-000 007
ALTIS-Nr. 432 018 020-000 008
ALTIS-Nr. 432 018 030-000 003
ALTIS-Nr. 432 018 030-000 006
ALTIS-Nr. 432 018 040-000 001
ALTIS-Nr. 432 018 040-000 009

2. Chem. Reinigung Mühlstraße 90, ALTIS-Nr. 432 018 040-001 091

Es wurden Belastungen der Bodenluft und des Grundwassers durch LHKW nachgewiesen. Das Grundstück Gemarkung Pfungstadt, Flur 46, Nr. 9/4 wurde mit Bescheid vom 26. Juli 1996, Az. V 39 c - 432 018 040 0091B als Altlast festgestellt. Eine Sanierung der Bodenluft wurde durchgeführt, die abschlie-

ßende Dokumentation und somit ein Nachweis des Sanierungserfolgs liegt noch nicht vor. Die Sanierung des Grundwassers steht noch aus, zzt. werden eingrenzende GW-Erkundungen durchgeführt.

3. Ehem. Güterbahnhof, Eberstädter Straße 104, ALTIS-Nr. 432 018 040-001 046

Die auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs vorliegenden Kontaminationen und der Sachstand des bei meinem Dezernat IV/Da 41.5 geführten bodenschutzrechtlichen Verfahrens sind der Stadt Pfungstadt bekannt (Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Pfungstadt“). Bei dem Grundstück Gemarkung Pfungstadt, Flur 5, Nr. 407/2 handelt es sich um eine Altlast gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz. Mit der Sanierung der Teilfläche „Mineralölhandel [REDACTED] hier ehem. Tankstelle, wurde mittlerweile begonnen.

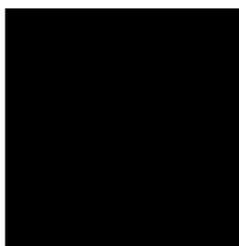
4. Fa. [REDACTED] ALTIS-Nr. 432 018 040-001 057

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma [REDACTED] in der Werner-von-Siemens-Straße 35 ist als Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. In der Vergangenheit wurden durch die Fa. [REDACTED] verschiedene Maßnahmen zur Sanierung der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen. Die relevanten Schadstoffe waren CKW und BTEX. Die Grundwassermessstelle GWM 2 sollte erhalten bleiben.

Das Grundstück wurde einer neuen Nutzung zugeführt. Mit Schreiben vom 25.5.2009 wurde mir von dem Ingenieurbüro [REDACTED] eine Dokumentation zur früheren Nutzung des gesamten Geländes und möglichen Altlastenverdachtsflächen, Abnahme- und Stilllegungsbescheinigungen, Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen vorgelegt. Danach sind auf dem Grundstück keine gravierenden Verunreinigungen zu erwarten. Bei Eingriffen in den Boden ist eine organoleptische Ansprache erforderlich und die Bodenqualität des Aushubs bzgl. der Verwertung oder Entsorgung zu ermitteln. Die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch nach der BBodSchV ist je nach Nutzung durchzuführen. Entsprechende Auflagen wurden in den Bauantragsverfahren formuliert.

5. Weitere hier aktenkundige Standorte

Für folgende Standorte liegen hier Akten vor:



- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 249
- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 026
- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 244
- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 245
- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 247
- ALTIS-Nr. 432 018 040-001 249

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

In der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan werden keine Aussagen hinsichtlich der Entwässerung gemacht. Daher ist eine fachtechnische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan aus Sicht des Fachdezernates nicht möglich.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dabei sind alle möglichen, im Bundes-Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

Dies ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichender Abstände zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Daher werden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Kernstadt Pfungstadt
 - 1.1. Das direkte Aneinandergrenzen der gewerbliche Ergänzungsfläche PF₂ an die Siedlungserweiterungsfläche PF₃ wird als problematisch angesehen. an. Hier sollte ein Übergangsbereich als Mischgebiet ausgewiesen werde.
 - 1.2 Mit den Siedlungserweiterungsflächen PF 2 und PF 3 werden die Abstände der geschlossenen Wohnbebauung zur geplanten Entlastungsstraße Pfungstadt West verringert. Wie ich bereits für das Bebauungsplanverfahren der zuvor genannten Entlastungsstraße mitgeteilt hatte, ist hierfür eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen. Ich rege daher an, in der Lärmprognose auch die geplanten Siedlungserweiterungsflächen PF 2 und PF 3 mitaufzunehmen und ggf. erforderliche aktive Maßnahmen zu verwirklichen.
 - 1.3 Ebenfalls ist eine Verkehrslärmuntersuchung für die Siedlungserweiterungsflächen PF 7 und PF 8, sowie für die Überplanung der Siedlungsfläche 6 erforderlich. Der Verkehrslärm setzt sich in diesem Falle aus Straßenverkehr- und Eisenbahnverkehr zusammen.
2. Stadtteil Eschollbrücken
 - 2.1 Mit den Siedlungserweiterungsflächen ES 1 und ES2 soll die Wohnbebauung Richtung Westen weiter erschlossen werden. Das bedeutet, dass die Wohnbebauung näher an die bestehende Kläranlage und Kompostierungsanlage heranrückt. Das wird als problematisch gesehen. Im Stadtteil Eschollbrücken kam es wiederholt zu Geruchsbeschwerden über die Kompostierungsanlage. Durch die überwiegend vorherrschende Windrichtung aus westlichen Richtungen kann dieser Beschwerdegrund noch verstärkt werden. Das kann kostenpflichtige Nachrüstungen an der Anlage, bzw. Einschränkungen beim Betriebsablauf zur Folge haben. Im übertragenen Sinne ist das auch auf die Kläranlage anzuwenden.
3. Stadtteil Hahn
 - 3.1 Die angestrebte Verlagerung der Gewerbebetrieb aus der Planfläche HA 1 ist aus immissionschutzfachlicher Sicht sehr zu begrüßen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Verlagerung nicht auf Kosten einer Neuansiedlung in der Planfläche HA 6 erfolgen darf. Hierbei

würde Probleme verlagert bzw. für die Wohnnutzung im Gebiet Eicher Straße / am Heiligenhaus neu geschaffen. Auch hier sollte eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung erfolgen das bedeutet, dass sich an das vorhandene Wohngebiet zunächst ein Mischgebiet anschließen soll.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionschutz folgendes zu beachten:

Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Geruch, Staub), und Klima zu machen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten, oder ähnliches, sind, mit Ausnahme des Lärmgutachtens und einer ausreichenden Betrachtung der Geruchsbelastung im Stadtteil Eschollbrücken, nicht erforderlich.

Bergaufsicht

Dem Vorhaben stehen aus der Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit entgegen.

Im Geltungsbereich des FNP liegen mehrere Aufsuchungs- und Produktionsbohrungen nach Kohlenwasserstoffen (Erdgas). Sämtliche Bohrungen wurden verfüllt und mit einer Zementation ca. 1 - 2 m unter Flur verschlossen. Die Bohrplätze und die Flächen für Betriebsanlagen wurden einer Folgenutzung zugeführt. Für einige der Bohrungen besteht aber weiterhin ein Schutzradius von 7,5 m, der aus Sicherheitsgründen auch künftig von einer Überbauung frei gehalten werden soll. Daher soll die Lage der Bohrungen im FNP entsprechend der Anlage zur PlanzV - Nr. 15.11 "Sonstige Planzeichen" - dargestellt werden. Die Koordinaten der Bohrungen kann ich dem Planungsträger auf Anfrage mitteilen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht zu geben.

Hinweis:

Auf dem Gelände der Frankensteinkaserne befindet sich das NATO-Tanklager „Malcher Tanne“. Dieses Tanklager fällt in den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Hierfür sind in der Regel von der zuständigen Überwachungsbehörde angemessene Abstände zum konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Störfallanlagen definiert worden. Die zuständige Überwachungsbehörde für das NATO-Tanklager ist die Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden. Sofern noch nicht geschehen, rege ich an die Wehrbereichsverwaltung West ebenfalls in diesem Verfahren zu beteiligen.

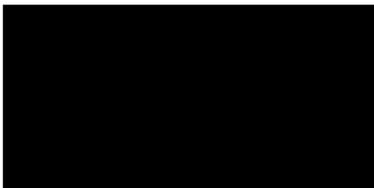
Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine **planungsrechtliche** Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Anlagen: Auflistung aller vorhandenen Altflächen, etc.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt West“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wir sehen hierdurch Interessen unzumutbar beeinträchtigt, die nach dem BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. In §1 Abs.6 Nr. 8 sind Belange der Landwirtschaft ausdrücklich als entscheidungserheblich genannt.

2. Ein landwirtschaftliches Unternehmen des vorbeschriebenen Zuschnitts kann nicht ohne Immissionen betrieben werden. Ab- und anfahrende Traktoren etc. machen eben Krach, und zwar, da die Arbeitszeiten in der Landwirtschaft früh beginnen und spät enden, auch zu Zeiten, in denen nicht damit gerechnet werden kann, dass die Bewohner eines unmittelbar angrenzenden Wohngebiets nicht anwesend sind.

Dasselbe gilt für den Ladeverkehr. Er muss sogar nachts erfolgen können, weil auch leicht verderbliche Ware (z.B. Frischware Johanniskraut) erzeugt wird, die mit Kühl-LKWs transportiert wird, und weil Geschäfte mit Kartoffeln früh morgens versorgt sein müssen. Ständige Geräusche und auch Gerüche entstehen ferner durch die Getreidetrocknung und die Trocknung der Heilkräuter, die nicht als Frischware abgenommen werden. Diese Trocknung (die Investition in Gebäude und Anlage für die Heilkräutertrocknung hatte ein Volumen von 250.000 €) kann auch nachts nicht abgestellt werden, weil ansonsten das Gut verdirbt. Die ebenfalls mit Geräuschen verbundene Kartoffellüftung kann überhaupt nur nachts betrieben werden, weil niedrige Temperaturen notwendig sind, um den notwendigen Kühleffekt zu erzielen. Bei Wiederaufnahme der Schweinemast oder sonstiger Viehhaltung kommen die damit verbundenen Geräusche und vor allem Gerüche hinzu.

Wir können der Begründung des Entwurfs nicht entnehmen, dass diese Umstände hinreichend beachtet worden sind. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Wenn es der Ausweitung der Wohnbebauung wirklich bedarf, vermögen wir auch nicht zu erkennen, warum hierzu gutes Ackerland genommen werden muss und nicht etwa Brachflächen umgewidmet werden können. Nach §1a Abs.2 BauGB ist diese Möglichkeit zuvörderst zu wählen, weil das Gesetz dort vorgibt, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Angesichts vorstehender Gründe bitten wir, den Entwurf zu ändern und von der Ausweisung einer Wohnbebauung entlang des an unser Hofgrundstück angrenzenden Weges abzusehen.

Wir haben ferner die Bitte, unmittelbar über den Fortgang der Angelegenheit unterrichtet zu werden.

Mit freundlichem Gruß

