

Faxeingang: 22.09.2015 8/1

**Natur-, Gewässer- und Boden-
schutz, Landschaftspflege**
-Untere Naturschutzbehörde-

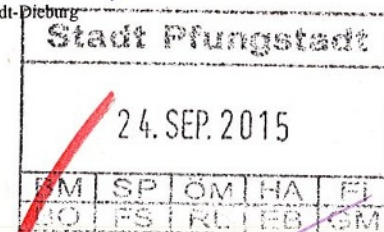
Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 1502

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-
PC-Fax: (06151) 881-
Telefax: (06151) 881-
E-Mail: @ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Kirchstr. 12-14
64319 Pfungstadt



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

411-TÖB-112/15

Sachbearbeiterin

Datum

21. September 2015

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

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Infra Pro
vom 19. August 2015, Az. 09.07K

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gewässer- und Bodenschutz

Von dem Flächennutzungsplan sind verschiedene Wasserschutzgebiete betroffen (s. Seite 66 des
Erläuterungsberichtes). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverord-
nungen und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen. Insbesondere müssen Gewerbean-
siedlungen mit den daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen vereinbar sein.

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan befinden sich Überschwemmungsgebiete (s. Seite des
66 Erläuterungsberichtes).

-2-

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096
BIC HELADEFID33
IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114
BIC HELADEFID33
IBAN DE21 50852651 0033200114

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08:00 - 12:00
14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609
BIC PBNKDE33
IBAN DE50 50010060 0011544609

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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 § 27 WHG erreicht werden können.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Auf Einschränkungen, die daraus resultieren, weisen wir hin (Z.B. 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).

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt www.rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet unter Umwelt & Verbraucher>Gewässer- und Bodenschutz> Vorschriften & Merkblätter heruntergeladen werden.

Immissionsschutz

In der Begründung zu Nr. 11 - Flächen für die Landwirtschaft, wird auf die Abstandregelung von Tierhaltungsanlagen zur Ortslage eingegangen, denn Pfungstadt weist eine sehr hohe Viehdichte auf. Hierbei wird auf die Richtlinien VDI 3471 und VDI 3473 –Entwurf eingegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich die Richtlinie VDI 3894 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungen, Blatt 1 – Haltungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde sowie Blatt 2 – Methode zur Abstandsbestimmung Geruch sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) angewendet werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalpflege

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

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

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

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind archäologische Denkmäler zu erwarten. Vorsorglich weist die Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass sich dies gegebenenfalls in denkmalschutzrechtlichen Auflagen/Bedingungen zu den zukünftigen Einzelmaßnahmen niederschlagen kann.

Für die Bodendenkmäler wird an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, 64295 Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, Telefon: 06151 / 165816, Fax: 06151 / 165819 (Dr. Göldner) verwiesen, dass das offizielle Fundstellenverzeichnis führt und zudem über eine Luftbilddauswertung verfügt.

Ländlicher Raum

Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Stadt Pfungstadt besonders hochwertig. Aus diesem Grund sind sie im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der höchsten Wertstufe (1a) bewertet. Die Flächen sind in der Regel beregnungsfähig und oft werden Sonderkulturen angebaut. Diese Produkte werden vorrangig in der Region vermarktet. Die Landwirtschaft entspricht damit den Anforderungen des Regionalplans Südhessen 2010 (Grundsätze: G 10.1-2 und G 10.1-6). Der RPS 2010 stellt die landwirtschaftlich genutzten Flächen deshalb als Vorranggebiet für Landwirtschaft dar und verfolgt das Ziel, diese Flächen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Bodennutzung zu sichern.

Insoweit bestehen gegen die Bebauung der folgenden Flächen Bedenken:

Pfungstadt

PF 3

In diesem Bereich werden landwirtschaftlich besonders hochwertige Flächen in Anspruch genommen. Wir regen an, die Baufläche zu reduzieren und am westlichen Feldweg enden zu lassen.

PF 4a

Bei der Baufläche 4a ragt ein schmaler Streifen nach Westen. Wir bitten, auf die Bebauung dieses schmalen Streifens zu verzichten bzw. die Notwendigkeit dieser Ausbuchtung zu begründen, da wertvolle, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

PF 5a und 5b

In diesem Bereich ist das Ertragspotential der Böden im Gemarkungsvergleich niedrig. Wir empfehlen aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur, Teilbereiche dieser Flächen als Ersatz für die Reduzierung der Bauflächen PF 3 und PF 4a zu verwenden.

PF 7a, 7b, 8a und 8b

In diesem Bereich ist das Ertragspotential der Böden im Gemarkungsvergleich niedrig. Wir empfehlen aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur, diese Bereiche bevorzugt zu bebauen und die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Böden mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential möglichst lange zu erhalten.

Die unterschiedliche Bewertung der Gebiete 7a und 7b ist nicht nachvollziehbar, wir regen an, die Begründung zu ergänzen.

Eschollbrücken

ES 1 und ES 2

Der RPS 2010 stellt die Flächen als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dar. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollten diese Flächen zwingend in der landwirtschaftlichen Bodennutzung bleiben, da insbesondere in Pfungstadt in den vergangenen Jahren ein erheblicher Rückgang landwirtschaftlicher Flächen eingetreten ist. Besonders gegen die Bebauung der Fläche ES 2 bestehen erhebliche Bedenken, da landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere der Betrieb [REDACTED], von der Bebauung eingeschlossen würden und auch in diesem Fall Konflikte mit Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub) zu erwarten sind.

Hahn

Hier weisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Schweinemaststalls in der Gemarkung Hahn, Flur 3, Flurstücke 94/2, 94/7, 95 bis 100 hin und bitten dies bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Durch den umfangreichen Zuwachs an Siedlungsflächen ist eine hohe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu erwarten. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur sollten bevorzugt Maßnahmen umgesetzt werden, die nur in geringem Umfang in hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen eingreifen.

Wir begrüßen die Absicht der Stadt Pfungstadt die naturschutzrechtliche Kompensation auch in Waldbereichen umzusetzen, regen jedoch an, dies im Flächennutzungsplan hinreichend zu konkretisieren.

Bei den in der Karte des FNP dargestellten „rechtsverbindlichen Kompensationsflächen“ handelt es sich nach Mitteilung der örtlichen Landwirte teilweise um Grundstücke, die zum Zwecke des Grundstückstauschs für andere Naturschutzprojekte verwendet wurden. Wir bitten, diesen Sachverhalt aufzuklären und im FNP korrekt darzustellen.

Untere Naturschutzbehörde

Zu o.g. Verfahren haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im Jahr 2009 Stellung genommen.

Wir haben hier auf den nach wie vor anhaltenden zu hohen Flächenverbrauch hingewiesen und um Überprüfung und Reduzierung der vorgesehenen Flächenausweisungen gebeten.

Wir begrüßen daher aus naturschutzfachlicher Sicht, dass im vorgelegten Planentwurf einzelne Siedlungserweiterungsflächen zurückgenommen wurden, gleichwohl bestehen insgesamt Bedenken gegen das Maß der Siedlungsentwicklung, die durch Neuausweisungen im Flächennutzungsplan erfolgen soll.

Es wird daher nochmals angeregt verstärkt zu prüfen, inwieweit Entwicklungsmöglichkeiten im Altbestand (Baulückenkataster) auch in den anderen Stadtteilen gegeben sind. Dies sollte sowohl vor dem Hintergrund des demografischen Wandels als auch aufgrund der Zielvorgabe, im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung bis 2020 den täglichen Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha zu reduzieren, erfolgen.

Im Umweltbericht werden die einzelnen Siedlungserweiterungsflächen artenschutzrechtlich bewertet. Grundlage ist eine Potenzialerfassung und –bewertung aus dem Jahr 2010 / 2011. Diese liegt uns nicht vor. Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, welche damals festgestellten Arten heute vorhanden bzw. nicht mehr vorgefunden wurden. Es wird nicht unterschieden, welche Brutvogelarten aktuell dokumentiert und welche nur auf Grund der Habitatausstattung zu erwarten sind.

Eine Bestandstypenkartierung wurde im Jahr 2015 durchgeführt.

Im vorgelegten Flächennutzungsplan-Entwurf sind keine Entwicklungsschwerpunkte für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, resultierend aus den dargestellten Siedlungszuwachsflächen, dargestellt.

Als Kompensationsräume für die geplante Siedlungsentwicklung könnten die ökologische Aufwertung der im Gemeindegebiet vorhandenen Fließgewässer sowie die zugehörigen Auen in Betracht gezogen werden. Zu nennen ist hier der Bereich „Altneckarlachen“ und der Bereich des „Pfungstädter Moores“. Ein weiterer Schwerpunkt können die Gemeindewaldflächen sein, die sich zur Aufwertung eignen, ebenso wie hochwertige Lebensräume im Verbund mit bereits geschützten Teilen von Natur und Landschaft (z.B. Naturdenkmäler, 30er Biotope).

Die Feldgemarkung von Pfungstadt mit seinen Stadtteilen ist Lebensraum für die Verantwortungsart Feldhamster, auch wenn aktuell keine Vorkommensnachweise vorliegen. Hierauf sollte ein besonderes Augenmerk gelegt werden, wenn es um die Wahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen geht. Durch eine vernetzende Anlage von Brachestreifen entlang von Feldwegen kann der Art sehr gut geholfen werden. Auch für die Offenland-Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel etc.) kann der Lebensraum so erheblich verbessert werden.

Zu den einzelnen Zuwachsflächen nehmen wir wie folgt Stellung:

Pfungstadt:

PF1: Die geplante Siedlungserweiterungsfläche ist nicht im Regionalplan 2010 (ROP) ausgewiesen und weicht auch vom Landschaftsplan (LP) ab. Das ökologische Potenzial und die artenschutzrechtliche Bedeutung wurden in der uns nicht vorliegenden Potentialerfassung und –bewertung aus 2010/2011 als „hoch“ eingestuft. Obwohl sich die Wertigkeit durch den Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ sicherlich verringert hat, bestehen aus den zuvor genannten Gründen weiterhin Bedenken gegen die Darstellung.

Südöstlich der dargestellten Erweiterungsfläche gab es in den vergangenen Jahren (Zeitraum 2008 bis 2014) Nachweise des Feldhamsters. Aktuell liegen uns keine Hinweise mehr vor.

PF2: Die Flächenrücknahme wird begrüßt.

PF3: Die Fläche ist im ROP 2010 nicht als Erweiterungsfläche dargestellt. Gemäß den Ergebnissen der Potenzialerfassung und –bewertung aus 2010 / 2011 liegt eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung vor. Es bestehen daher Bedenken gegen die Darstellung.

PF4a: Die vorgesehene Wohnbaufläche ist aus dem ROP entwickelt und stimmt mit den Entwicklungsvorgaben des Landschaftsplanes überein. Es bestehen daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Darstellung.

Hinweis: Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen (Offenland-Vogelarten, Zauneidechsen, Feldhamster) erforderlich.

PF5: Die Flächenrücknahme wird begrüßt.

PF6: Die Flächenrücknahme wird begrüßt.

PF7a: Die Fläche wurde zwar gegenüber dem 1. Entwurf des FNP reduziert, wir halten jedoch nach wie vor die Reduzierung der Fläche auf das im ROP dargestellte Maß für erforderlich. Gemäß Artenschutz Betrachtung ist das ökologische Potenzial für die Fläche PF7 sehr hoch, bei Reduzierung auf die dargestellte Ausdehnung PF7a immer noch mittel bis hoch.

PF8a und 8b: Die Darstellung entspricht den Planvorgaben des ROP. Die Abweichung vom Landschaftsplan halten wir für vertretbar. Es bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung. Hinweis: Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen (Offenland-Vogelarten, Zauneidechsen) erforderlich.

St Eschollbrücken / Eich:

Wir möchten zunächst nochmals darauf drängen alle Möglichkeiten der Innennachverdichtung (Leerstandskataster?) zu überprüfen.

ES1: Die Fläche ist nicht im ROP als Erweiterungsfläche dargestellt und weicht von den Darstellungen des LP ab. Die Potentialerfassung und –bewertung aus 2010 /2011 ergab eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung und ein hohes ökologisches Potenzial. Es liegen dokumentierte Nachweise des Feldhamsters für den Zeitraum 2008 bis 2014 vor. Im direkten Umfeld wurden uns immer wieder Feldhamsterbeobachtungen gemeldet.

Es bestehen daher Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die Darstellung.

ES2: Die Fläche ist nicht im ROP als Erweiterungsfläche dargestellt und weicht von den Darstellungen des LP ab. Es liegen dokumentierte Nachweise des Feldhamsters für den Zeitraum 2008 bis 2014 vor. Im direkten Umfeld wurden uns immer wieder Feldhamsterbeobachtungen gemeldet. Es bestehen daher Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die Darstellung.

ES3: Gegen die vorgesehene Arrondierung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Erweiterungsfläche ist zwar im Umweltbericht auf Seite 107 besprochen, in der Plandarstellung jedoch nicht mehr enthalten?

ST Hahn

HA1: Die Flächenrücknahme wird begrüßt.

HA2a und 2b: Auf Grund der Lage der Erweiterungsflächen (Arrondierung, Flächen sind dreiseitig von Bebauung umgeben) halten wir die Siedlungserweiterung hier aus naturschutzfachlicher Sicht für vertretbar.

Im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit besonderem Augenmerk auf den Feldhamster erforderlich.

HA3: Die Flächenrücknahme wird begrüßt.

HA4: Gegen die Darstellung bestehen keine Bedenken. Das Gebiet ist zum Teil bereits bebaut.

Zu der unter Punkt 5 des Umweltberichts genannter Entwicklung der Verkehrsflächen:

1.) Entlastungsstraße Pfungstadt-West

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan.

2.) Ortsumgehung Eschollbrücken

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die nachrichtliche Übernahme der Variante in den Flächennutzungsplan. Diese ist nicht mit uns abgestimmt. Der Bereich hat eine hohe Eignung als Lebensraum für die Verantwortungsart „Feldhamster“. Auf Grund der Nähe zum Natura 2000 - Vogelschutzgebiet „Altneckarlachen“ halten wir eine Verträglichkeitsprüfung für die Straßenplanung für unabdingbar, die bisher nicht erarbeitet wurde.

3.) 6 spuriger Ausbau der A 67

Die Darstellung wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

4.) ICE-Trasse

Die Darstellung wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Schulservice

Durch die Realisierung der vorgesehenen Neubaugebiete kann es zu einem Bedarf an einem weiteren Schulstandort kommen.

**DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Brand- und Katastrophenschutz**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 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.

Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet oder ortsnahe versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sollten sich bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen sowie zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet informieren. Im Schutzgebiet des Wasserwerkes Pfungstadt und Eschollbrücken der Hessenwasser ist das Versickern von Niederschlagswasser verboten.

Grundsätzlich kann einer zentralen Versickerung nur zugestimmt werden, wenn sie schadlos ist und die hydrogeologischen Bedingungen (Grundwasserstände und Durchlässigkeit) dazu geeignet sind. Im Vorfeld zur Ausweisung von Baugebieten sollte deshalb immer ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden und die Erlaubnisfähigkeit mit der Wasserbehörde abgestimmt werden.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens 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 Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
<https://umweltministerium.hessen.de/> → Umwelt → Bodenschutz → Vorsorgender Bodenschutz → Auf- und Einbringen von Materialien → Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.

Auf die europäische Wasserrahmenrichtlinie wird verwiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Pfungstadt
Postfach 1149
64310 Pfungstadt

Unser Zeichen: **III 31.2-61d 02/01-FNP**
Zeichen d. Plan.büros: 09.07K
Anschieben vom: 19. August 2015
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: 3.16
Telefon/ Fax: 06 151-126 321/12 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 8. Oktober 2015

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahme nach §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Einige grundsätzliche Vorbemerkungen: Trotz der Besprechungen vom 10. April und vom 12. Mai 2015, in denen ich klarstellte, dass der derzeitige Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes (FNP) noch erhebliche Mängel hat und bestimmte Sachverhalte aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2012 keinen Interpretationsspielraum zulassen, sind die falschen Argumente immer noch Teil der Begründung. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist nach der Erarbeitung des Vorentwurfs des FNPs von 2008 in Kraft getreten. Die Zielsetzung des RPS/RegFNP 2010 ist in den Entwurf des FNPs leider noch nicht ausreichend eingeflossen. Die Tabelle 1 und 3 sind beide Ziel der Regionalplanung und auch als solche zu behandeln. Abweichungen davon müssen ausreichend begründet werden und ob eine Abweichung ein förmliches Abweichungsverfahren erfordert, ist zu klären. Eine ausreichende Begründung für eine Überschreitung der tabellarischen Werte kann in der unterschiedlichen Laufzeit von RPS/RegFNP 2010, der bis 2020 gelten soll und der Laufzeit des Flächennutzungsplanes, dem eine 15jährige Laufzeit zugebilligt werden kann, gesehen werden. Da aber nicht von einer linearen Fortschreibung des Flächenverbrauches für Siedlung und Gewerbe ausgegangen werden kann, bedarf einer vertiefenden Betrachtung, welcher Flächenumfang für eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadthessen.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

Neuinanspruchnahme gerechtfertigt sein könnte. Dazu finden sich noch keine belastbaren Aussagen. Es sind Alternativflächenvergleiche notwendig, in denen alle Aspekte abgearbeitet werden und durch die, die geeignetsten Flächen für Siedlungserweiterungen herausgearbeitet werden müssen. Dies ist noch nicht eingearbeitet, obwohl auch das bereits Thema bei den o.g. Gesprächen war.

In der Begründung zum FNP wird die heutige Stadtentwicklung von Pfungstadt immer noch abgeleitet von Untersuchungen aus den 90er Jahren, denen heute höchstens noch einen geschichtlichen Wert zugebilligt werden kann. Was für eine zukunftstragende Stadtplanung unbedingt notwendig ist, ist die Auseinandersetzung mit dem Umbau der Gesellschaft und den stadtplanerischen Konsequenzen, die sich aus dem Älter werden der Menschen und deren veränderten Bedürfnissen ergeben. Auch dazu findet sich noch nichts in der Planung. Ob in den nächsten 15 Jahren verstärkt mit Leerständen zu rechnen ist und wie damit umgegangen werden soll, ist zu beleuchten. Die Erfassung innerörtlicher Freiflächen, die nach Augenschein erheblich sind und die Möglichkeiten in diesen Bereichen die Bebauung zu verdichten, wurden noch nicht ausgelotet.

Im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 ist für die Stadt Pfungstadt insgesamt ein Zuwachs von 36 ha an Wohnsiedlungsflächen und 12 ha an Gewerbeflächen (zusammen 48 ha) bis zum Jahr 2020 vorgesehen. Wie ich schon oben ausgeführt habe, gilt der Wert der Tabelle 1 für Wohnbauflächen, für Flächen, die ab dem Jahr 2002 überplant und rechtskräftig wurden und der Wert in der Tabelle 3 für gewerbliche Nutzung und dafür sind alle ab dem Jahr 2006 in Anspruch genommen Flächen mit zu rechnen. Insoweit entspricht eine Unterscheidung in zwei verschiedene Tabellen nach der Laufzeit des Regionalplanes, wie sie in der Begründung auf den Seiten 38-42 vorgenommen wurde, nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB. Das ganze Kapitel ist zu überarbeiten. Ich muss auch darum bitten, den Begriff Zuwachsfläche nur für nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Zuwachsflächen zu verwenden und nicht für die geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplanentwurf. Da sind die Begriffe der Baunutzungsordnung zu verwenden.

Zu den einzelnen vorgestellten Flächen nehme ich wie folgend Stellung:

Geplante Siedlungs- und Gewerbegebiete ST Pfungstadt

PF 1: Im RPS/RegFNP 2010 ist diese 5,8 ha geplante Gewerbefläche vollständig als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ ausgewiesen. Eine Überplanung dieser Fläche stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

PF 3: Diese 6,36 ha große geplante Wohnfläche ist im RPS/RegFNP 2010 vollständig als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und als „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ ausgewiesen und stellt damit eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

PF4a: Auch wenn die Fläche von 7,45 ha, soweit sie sich im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Planung befindet, weitgehend als regionalplanerisch abgestimmt gelten kann, ist

sie trotzdem in der Alternativenprüfung mit allen Belangen zu behandeln. Ob die Inanspruchnahme darüber hinaus im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft tatsächlich städtebaulich sinnvoll wäre, muss noch geklärt werden. Die textlichen Ausführungen dazu sind fehlerhaft. Die Fläche liegt nicht neben PF 3, wie dort beschrieben.

PF7a: handelt es sich um Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft von 1,09 ha und stellt damit eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

PF8a: ist wie beschrieben eine Fläche von 0,68 ha, die als ausgewiesenes Vorranggebiet Siedlung, Zuwachs regionalplanerisch abgestimmt ist.

PF8b: Die Fläche von 5,11 ha ist als Vorranggebiet Siedlung, Planung ausgewiesen.

Geplante Siedlungsflächen ST Eschollbrücken

ES 1 und ES 2

Die beiden aneinander grenzenden geplanten Siedlungsflächen mit zusammen einer Flächengröße von 4,23 ha sind als Vorranggebiet für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen. Eine Überplanung stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

ES 3 mit 5,8 ha ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen. Eine Überplanung stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

Geplante Siedlungsflächen ST Hahn

HA 2a, HA 2b und HA2c: Dazu fehlen Detailkarten in der Begründung. Aus dem Umweltbericht entnommen handelt es sich um eine Gesamtinanspruchnahme von 2,49 ha plus unbekannte ha für HA2c. Dabei ist ausgewiesenes Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen, sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet Grundwasser und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen. Eine Überplanung der Vorrangflächen stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

HA5 (HA4 und HA5)

Die Darstellung in der Einzelkarte in der Begründung stimmt nicht mit der Plandarstellung im FNP überein. Laut der Beschreibung handelt es sich um eine Fläche von 1,77 ha, die als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen. Eine Überplanung stellt damit eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

Weder in der Begründung noch im Umweltbericht sind alle geplanten Flächen behandelt. Darüber hinaus müssen auch Flächen behandelt werden, die Pfungstadt nicht in Anspruch nehmen will, da dies für den Alternativenvergleich notwendig ist. Unter anderem wird nicht Bezug darauf genommen, warum die regionalplanerisch abgestimmte Fläche im Süden von Pfungstadt nicht in Anspruch genommen werden soll.

Begründung, Umweltbericht und der Plan zeigen uneinheitliche Darstellungen, die harmonisiert werden müssen.

Grundsätzlich ist auch ein regionalplanerischer Flächentausch möglich, aber auch dieser muss seine Begründung im Alternativflächenvergleich finden.

Zum Kapitel Radwegenetz gäbe es mehr zu sagen. Da Pfungstadt viele parallel laufende Straßen hat, wäre für einen Teil davon eine Bevorzugung für den Fahrradverkehr denkbar, wie es auch nach der Straßenverkehrsordnung möglich wäre. Der naturnahe Gewässerausbau sollte vorangetrieben werden durch Darstellungen im FNP. Dabei wären gewässerbegleitende Grünverbindungen soweit möglich in die Planung aufzunehmen, *da sie ja erst in Ansätzen erkennbar sind*, wie es auf S.56 der Begründung steht.

Im RPS 2010 sind noch weitere Ausweisungen enthalten, die nachrichtlich oder als Hinweise in den FNP übernommen werden sollten:

Wald

Nördlich vom OT Eschollbrücken und südöstlich vom ST Hahn sind im RPS 2010 zwei „Vorbehaltsflächen für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Diese Flächen sind für Aufforstungen oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden. Diese Flächen sollten im Planteil entsprechend dargestellt und im Textteil ein entsprechender Hinweis gegeben werden.

Im RPS/RegFNP 2010 ist sowohl im nordwestlichen Stadtgebiet als auch im südlichen Stadtgebiet jeweils ein „**Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten**“ ausgewiesen. Diese Flächen sind vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Dieser Hinweis sollte sowohl im Plan wie auch im Textteil ergänzt werden.

Die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „**Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz**“ sollten im Plan dargestellt werden. Das betrifft die Schwarzbachau und die Modauaue. Sie dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses der Retentionsräume. Darüber hinaus gibt es im hessischen Ried die Gebiete hinter Schutzeinrichtungen an Rhein und Main. Diese sind überflutungsgefährdet mit Wasserständen bis zu 3 m. Hier wäre hochwasserangepasstes Bauen (Bauvorsorge) mit vertretbarem Aufwand möglich (s. auch Fläche **HA 2b**).

Naturschutz

Im Planteil des FNP ist ein Naturschutzgebiet dargestellt. Ein entsprechender Hinweis darauf sollte im Textteil aufgenommen und in der Legende entsprechend ergänzt werden.

zu den **Verkehrsflächen** werden keine Anregungen vorzutragen.

Zur **Technischen Infrastruktur** wäre ein Hinweis auf die Planungen von Stromleitungen des Bundesbedarfsplangesetzes aufzunehmen, die Pfungstadt berühren, wie das Vorhabens Nr. 2 des Bundesbedarfsplangesetzes (Osterath – Philippsburg) und die Maßnahme M60 Urberach – Pfungstadt – Weinheim des Bedarfsplanvorhabens Nr. 19. Im 110-kV-Hochspannungsnetz plant der Betreiber Westnetz einen Ersatzneubau zwischen Punkt Pfungstadt – Süd und der Umspannanlage Heppenheim.

Zu o.g. Fortschreibung des FNPs habe ich aus Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** schwerwiegende Bedenken. Es sind keinerlei Darstellungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie insbesondere Biotopverbundflächen oder Flächen mit Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen, im FNP enthalten, ebenso wurden keine Entwicklungsplanungen aus dem Landschaftsplan (LP) in den FNP übernommen. Dies wird unter Punkt 2 der Begründung „Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung“ damit begründet, dass insbesondere eine Schonung landwirtschaftlicher Flächen vor weiterem Zugriff sicher-

gestellt werden soll. Diese Aussage wird ergänzt in Kapitel des Umweltberichtes „Entwicklung von Natur und Landschaft“. Hier wird ausgeführt, dass die Stadt Pfungstadt grundsätzlich die Bündelung der Ausgleichsmaßnahmen in zusammenhängenden, größeren Projekten, hier z.B. Aufwertung von Waldbeständen anstrebt. Aufgrund der Interessenskonflikte mit der Landwirtschaft wurde von einer Übernahme von Entwicklungsflächen mit empfehlendem Charakter aus der Darstellung des LPs in den FNP abgesehen. Im FNP sind allerdings weder für das Offenland (Landwirtschaft) noch für den Wald oder für Gewässerläufe entsprechende Darstellungen enthalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7g des BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen und mit in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB. Anstelle der Darstellungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ich halte eine Ergänzung des FNP um die o.g. Punkte für erforderlich.

Im Umweltbericht erfolgt zu den einzelnen geplanten Bauflächen eine artenschutzrechtliche Bewertung/Habitatpotenzialanalyse. Die Bewertung endet mit der artenschutzrechtlichen Bedeutung. Die Aussagen zum Artenschutz sind so zu ergänzen und zu konkretisieren, dass ersichtlich wird ob bei der beabsichtigten Vorhabensverwirklichung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG relevant werden und wie Konflikte mit dem Artenschutz vermieden oder auf der nächsten Planungsebene bewältigt werden können.

Im FNP sind geschützte Biotope (nachrichtliche Übernahme aus NATUREG) dargestellt. Es ist zu konkretisieren ob es sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handeln soll, bzw. ob hierfür aktuelle Daten vorliegen.

Zu der im Folgenden aufgeführten Flächendarstellung im FNP bestehen Bedenken:

Die Entwicklungsfläche PF 7 (FNP-Fassung von 2009), im Osten der Ortslage von Pfungstadt, stellt sich gemäß LP u.a. als Bereich mit kleinteiligen Gehölzstrukturen und Waldrandbereich mit Naherholungsfunktion dar. Dies 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.

Die in der aktuellen FNP-Fassung reduzierte Flächendarstellung mit Bezeichnung 7a ist m.E. auch nur teilweise aus dem Regionalplan entwickelt. Obwohl die Fläche deutlich reduziert wurde bestehen Bedenken. In Kapitel 8.3 „Zuwachsflächen 2020+“ wird die an Fläche 7a angrenzende Fläche, als Fläche 7b zumindest wieder als Siedlungserweiterungsfläche für die Zukunft (2020+) in Erwägung gezogen, da sie -nach Entwicklung der Fläche 7a- als Arrondierung der bestehenden Ortslage bezeichnet werden könne. Die Flächen 7a und 7b würden dann wieder der sehr problematischen Fläche 7 aus 2009 entsprechen. Die für Fläche 7a angedachte Eingrünung wäre damit auch wieder obsolet. Da die Fläche 7a so lediglich als erster Schritt für die Inanspruchnahme einer der wenigen ökologisch wertvollen Ortsrandlagen

von Pfungstadt ist, empfehle ich auch die Fläche 7a nicht weiter zu verfolgen, insbesondere, da auch in unmittelbarer Nähe die Zuwachsflächen 8a und 8b im FNP dargestellt sind.

Bzgl. der im FNP als Planung dargestellten ICE-Trassen, Ortsumgehung Eschollbrücken und 6-spuriger Ausbau der Autobahn A 67 sollte allenfalls ein Planungshinweis ohne rechtliche Bindung erfolgen. Die Eingriffsbewertung mit Alternativenprüfung und Berücksichtigung naturschutzfachlicher- und rechtlicher Schutzgüter ist mit höherem Aufwand verbunden und soll in den dafür vorgesehenen Verfahren erfolgen, wenn detaillierte Planungen/ Überlegungen vorliegen.

Nachrichtlich sollen in den FNP noch aufgenommen werden das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ sowie die FFH-Gebiete „Pfungstädter Düne“ und „Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“.

Forsthoheitliche Stellungnahme

Von Seiten des Dezernats V52 – Forsten bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Neufassung und Forstschreibung des Flächennutzungsplans. Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz wird von der Planung nicht berührt.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Entwurf des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

Abgesehen von der Fläche **HA 4** im Stadtteil Hahn werden alle von der vorliegenden Planung betroffenen Flächen derzeit durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich fast ausschließlich um hochwertige Ackerflächen handelt, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Die ebenen, lockeren und fruchtbaren Böden eignen sich auch hervorragend für den Anbau vielfältiger Sonderkulturen, wie Gemüse, Kräuter, Spargel und Erdbeeren.

Kernstadt Pfungstadt:

Die Flächen **PF 4a** (7,45 ha), **PF 7a** (1,09 ha) sowie **PF 8a** (0,63 ha) und **PF 8b** (5,11 ha) sind im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 bereits als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ bzw. „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher gegen die Inanspruchnahme dieser Flächen grundsätzlich keine Bedenken, obwohl der Verlust der sehr guten landwirtschaftlichen Böden zu bedauern ist.

Die Fläche **PF 1** (5,8 ha), die zur Gewerbefläche werden soll, ist im Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen; die Fläche **PF 3** (6,36 ha) unter anderem als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Beide Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Gegen eine Inanspruchnahme dieser beiden Flächen bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur aufgrund der regionalplanerischen Ausweisung **grundsätzliche Bedenken**.

Zudem ist der überwiegende Teil der Fläche PF3 Teil

einer größeren Bewirtschaftungseinheit, wobei es sich um sehr gute Ackerböden handelt (LFS 1a) und die Flächen gut erschlossen sowie beregnungsfähig sind.

Stadtteil Hahn:

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2010 liegen die Flächen HA 2a (0,94 ha) und **HA 2b** (1,58 HA) in einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ bzw.

„Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und werden derzeit ackerbaulich intensiv genutzt. Auch bezüglich dieser Flächen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht (analog der vorgenannte Flächen PF 1 und PF 3) **grundsätzliche Bedenken**.

Die Ausweisung der Fläche HA 4 (1,26 ha) dient der Bestandsübernahme der dort bereits vorhandenen Nutzung. Dabei handelt es sich um das Raiffeisengelände sowie landwirtschaftliche Betriebsanlagen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Stadtteil Eschollbrücken:

Die Flächen **ES 1** (3,1 ha) und **ES 2** (0,68 ha) sind im Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen, weshalb aus landwirtschaftlicher Sicht auch hinsichtlich dieser beiden Flächeninanspruchnahmen **grundsätzliche Bedenken** bestehen.

Darüber hinaus bestehen bezüglich einer Inanspruchnahme der Fläche ES 2 aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur **erhebliche Bedenken**.

Die dortigen landwirtschaftlichen Flächen werden zurzeit intensiv genutzt, sind gut erschlossen und Teil einer großen und sehr gut geschnittenen Bewirtschaftungseinheit. Die Äcker der Fläche ES 2 sind mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar und beregnungsfähig. Daher lassen die ertragreichen Flächen dort den Anbau von anspruchsvollsten Kulturen zu, dessen Deckungsbeitragsniveau weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Zudem berücksichtigen die vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich der Fläche ES 2 nicht, dass sich in unmittelbarer Nähe zwei landwirtschaftlich gut aufgestellte und zukunftsfähige Betriebe (Nachfolge gesichert) befinden. Durch eine Umwidmung dieser Fläche in ein Wohngebiet entstünde durch die vorgenannte intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden Flächen ein erhebliches Konfliktpotential, das es zu würdigen gilt. Hingewiesen wird auch auf das in unmittelbarer Nähe liegende landwirtschaftliche Anwesen, auf dem sich ein Schweinemaststall befindet. Zwar haben wirtschaftliche Umstände und Preisentwicklungen dazu geführt, dass die dortige Schweinemasthaltung derzeit stark zurück gefahren wurde, jedoch bleibt es dem landwirtschaftlichen Betrieb unbenommen, diese bei Bedarf wieder zu intensivieren. Die dann naturgemäß auftretenden Geruchsemissionen könnten bei einer naheliegenden Wohnbebauung zu erheblichen Konflikten führen.

Fazit: Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar, zudem die betroffenen Ackerflächen auch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen geeignet sind, zurzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt werden und größtenteils als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind (Flächen PF 1, HA 2a und 2b, ES 1 und 2).

Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehenden Bedenken hinsichtlich der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt können nur dann zurück gestellt werden, wenn mindestens die Fläche ES 2, gegen deren

Überplanung erhebliche Bedenken bestehen, unter Berücksichtigung vorgenannter Gründe aus der Planung heraus genommen wird.

Unter Bezugnahme auf die zur Fläche PF3 gemachten Ausführungen wird zudem angeregt, die Fläche PF 3 nur in deutlich kleinerem Umfang in Anspruch zu nehmen (vom vorhandenen Siedlungsrand bis maximal zu dem parallel verlaufenden Feldweg).

Bemerkenswert erscheint aus landwirtschaftlicher Sicht darüber hinaus, dass die in den Planunterlagen dargestellten Zuwachsflächen PF 4b, PF 5a und PF 5b (insgesamt ca. 11,38), die über den Zeithorizont 2020 hinausgehen sollen und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahren sind, bereits in regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsgebieten liegen. Vor einer Inanspruchnahme von Flächen, die im gültigen Regionalplan/ Flächennutzungsplan als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ oder „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, wird zur Schonung der sehr guten Ackerflächen darum gebeten, eine vorrangige Nutzung dieser bestehenden Potentiale zu prüfen.

Die direkte Inanspruchnahme der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen ist sehr zu bedauern und sollte dahingehend Berücksichtigung finden, dass Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen/Flurstücke umzusetzen sind. Es können Maßnahmen z. B. an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Hinweis:

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen schreitet auch in Hessen durch diverse Bau- und Entwicklungsmaßnahmen stetig voran. Gerade die noch vorhanden sehr ertragreichen Böden in der Region Pfungstadt sollten daher von einer städtebaulichen Inanspruchnahme so weit wie möglich verschont werden, zumal bereits ausgewiesene Siedlungsgebiete für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Bei einer eventuellen Überarbeitung des Planentwurfs sollten die kartenmäßigen Darstellungen überprüft werden. So ist beispielsweise die Fläche ES 3 auf Seite 51 des Umweltberichts der Planunterlagen wesentlich größer dargestellt als im letzten Teil der Planunterlagen. Auch die auf den Plänen dargestellten Flächennutzungen stimmen teilweise nicht mit der Realität überein.

Zu dem o.a. Flächennutzungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaftliche Belange - Allgemein

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit Erlass vom 30. Juli 2014 eine Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung veröffentlicht. Ziel der Arbeitshilfe ist es, dass wasserwirtschaftliche Belange im kommunalen Planungsprozess und insbesondere bei der Abwägung Beachtung finden. Sie veranschaulicht die fachlichen und methodischen Anforderungen und Standards des Gewässerschutzes in der Bauleitplanung und soll Gemeinde- und Stadtverwaltungen, Planungsbüros sowie Träger öffentlicher Belange bei der

Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser in der Bauleitplanung unterstützen. Der Erlass vom 30. Juli 2014 mit Arbeitshilfe steht für Sie auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt www.rp-darmstadt.hessen.de zum Download bereit (Umwelt & Verbraucher -> Gewässer- und Bodenschutz -> Vorschriften & Merkblätter).

Oberflächengewässer

Abflussregelung /Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des o. a. Flächennutzungsplanes befindet sich das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Modau. Der kleine Bereich der Ausuferung gegenüber der Kläranlage Pfungstadt ist im Planteil, wie in der Legende bereits richtig dargestellt, innerhalb der Signatur mit einem „ü“ zu kennzeichnen. In Kapitel 15 Oberflächengewässer ist unter Grabsysteme der Rotgraben zweimal aufgeführt.

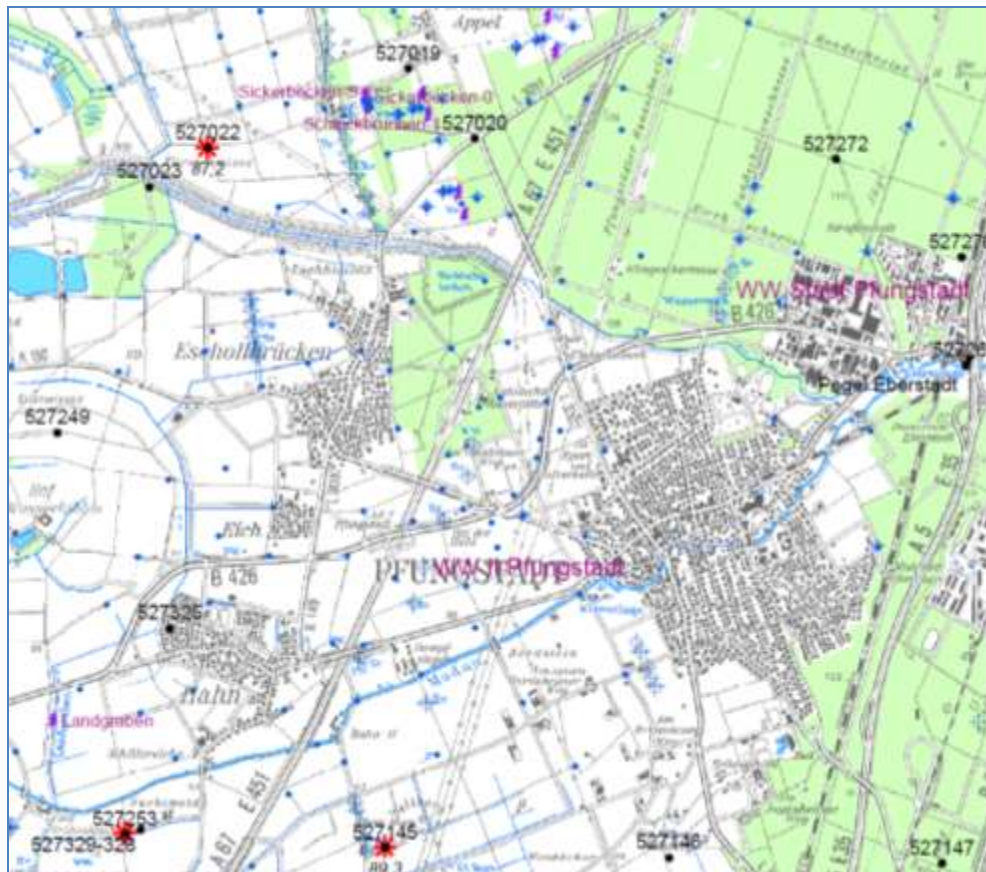
Renaturierung

Die im hessischen WRRL-Bewirtschaftungsplan und - Maßnahmenprogramm 2015 - 2021 (Entwurf) enthaltenen Vorgaben und Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit an Modau und Sandbach im Bereich der Stadt Pfungstadt sollten in den Flächennutzungsplan übernommen und in den Plänen entsprechend dargestellt und gekennzeichnet werden, da sie für alle Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (§ 54 Abs. 2 HWG).

In diesem Zusammenhang sollte auch auf die vom Wasserverband Modaugebiet beauftragte Gewässerentwicklungsplanung „Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie - Umsetzungsplanung im Einzugsgebiet der Modau, Büro für Gewässerökologie, T. Bobbe , Dr. O. Kraft, Mai 2012“ hingewiesen werden, deren Maßnahmenbereiche („Kernareale“) in das WRRL-Maßnahmenprogramm 2015-2021 (Entwurf) aufgenommen worden sind.

Hydrologie

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes. Diese Messstellen sind im Plan- und Textteil aufgeführt. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass alle Messstellen in der Örtlichkeit erhalten bleiben und der Zugang und die Funktion jederzeit gewährleistet sind.



Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Anhand der Grenzeinzeichnungen der Wasserschutzgebietszonen III bzw. III A in den Plänen ist m.E. nicht gut ersichtlich welche Flächen in den Zonen liegen und welche außerhalb. Das sollte deutlicher dargestellt werden. Die Wasserschutzgebietszone III B ist nicht gekennzeichnet.

Folgende Textpassage des Kapitels 19.1 „Wasserschutzgebiete und Brunnen“ sind zu überarbeiten, da die Sachverhalte nicht für die Zone II zutreffen: „Das restliche WSG zählt zur Schutzzone II und III. In diesem Bereich ist nur eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig. Eine Bebauung ist in diesem Bereich prinzipiell nicht ausgeschlossen, [...]“

Die Entwicklungsflächen liegen wie folgt innerhalb von Wasserschutzgebieten:

PF 1, PF 3, ES 1, ES 2, ES 3: Zone III des WSG Wasserwerke Pfungstadt und Eschollbrücken der Hessenwasser, Verordnung vom 13. November 1978, StAnz. 49/1978 S. 2418

PF 5a, PF 5b: Zone III B des WSG Wasserwerk Allmendfeld der Hessenwasser, Verordnung vom 4. Oktober 1972, StAnz. 45/1972 S. 1901

PF 4a, PF 4b, HA 2a HA 4 Ha 5 HA 6a HA 6b: Zone III des WSG Wasserwerke Pfungstadt und Eschollbrücken und Zone III B des WSG Wasserwerk Allmendfeld

HA 2b: teilweise Zone III A und III B des WSG Wasserwerk Allmendfeld und teilweise Zone III des WSG Wasserwerke Pfungstadt und Eschollbrücken

Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten und für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Bei der Verminderungsmaßnahme „weitestmögliche Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers“ sollte ein Bezug zu den Ausführungen „Aspekte der wasserwirtschaftlichen Belange“ hergestellt werden, da hier die Möglichkeiten der Entwässerung beschrieben sind und nicht in jedem Gebiet die Versickerung von Niederschlagswasser unkritisch ist. Z.B. Das Gewerbegebiet PF 1 liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Pfungstadt, direkt im Oberstrom der Gewinnungslagen. Eine Versickerung ist hier eventuell gar nicht genehmigungsfähig.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Punkt 16.6 Schmutzwasserentsorgung sollte wie folgt ergänzt werden:

Die Kläranlage Eschollbrücken soll ggf. künftig an die Kläranlage Pfungstadt angeschlossen werden (vgl. Vorplanung zum Anschluss der Kläranlage Eschollbrücken an die Kläranlage Pfungstadt, Ing.-Büro Aquadrat, Januar 2014).

Bodenschutz

Ich verweise ich auf das Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat 41.5 vom 18. September 2009 zur damaligen Neuaufstellung des FNP der Stadt Pfungstadt.

Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist

als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

In dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt eine Vielzahl von altlastenverdächtigen Flächen (321) vor. Hiervon sind 9 Altablagerungen, 3 sonstige schädliche Bodenveränderungen sowie der Rest Altstandorte. Eine vollständige Liste der Altflächen, die in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst sind, kann bei Bedarf von mir zugesendet werden. Darunter befinden sich auch Betriebe der Branchenklassen 4 und 5, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential** für die Umwelt bewertet werden. Zu der größten Zahl der Altflächen liegen mir keine weiteren Informationen, als die Erfassungsdaten in ALTIS vor. Für die folgenden Altflächen existieren Aktenvorgänge, die bei Bedarf bei mir eingesehen werden können (ALTIS-Nummern sowie Kurzbezeichnungen):

1	432.018.000-000.002	Reifenlager [REDACTED]
2	432.018.020-000.005	Altablagerung
3	432.018.020-000.007	Bauhof [REDACTED]
4	432.018.020-000.008	Kindergarten Eschollbrücken
5	432.018.030-000.003	Altablagerung "Nachtweide"
6	432.018.030-000.006	Altablagerung "Strickengraben", Lagerplatz [REDACTED]
7	432.018.030-001.028	Altstandort
8	432.018.040-000.001	ehem. Kreismülldeponie
9	432.018.040-000.004	ehem. Zwischenlagerfläche
10	432.018.040-000.009	ehem. Gemeindedeponee "Obstbaumgrundstück"
11	432.018.040-000.026	[REDACTED]
12	432.018.040-001.046	ehem. Güterbahnhof Pfungstadt / Fa. [REDACTED] Mineralölvertr. u.a.
13	432.018.040-001.050	[REDACTED]
14	432.018.040-001.057	[REDACTED]
15	432.018.040-001.079	Altstandort
16	432.018.040-001.091	Chem. Reinigung [REDACTED]
17	432.018.040-001.119	Zwischenlagerplatz Fa. [REDACTED]
18	432.018.040.-001.192	Tankstelle BAB "West"
19	432.018.040-001.244	[REDACTED]
20	432.018.040-001.245	[REDACTED]
21	432.018.040-001.247	[REDACTED]
22	432.018.040-001.248	[REDACTED] Gummiwaren - Bodenverunreinigung
23	432.018.040-001.249	ehem. Bauhof d. Gemeinde Pfungstadt
24	432.018.040-001.348	Altstandort
25	411.000.075-001.001	ehem. Heeresmunitionsanstalt Eberstadt (inkl. Major-Karl-Plagge-Kaserne + NATO-Tanklager)

Es liegt eine Grundwasserverunreinigung mit sog. leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Bereich um die ehem. Chemische Reinigung Jung vor. Weiterhin liegt eine Grundwasserverunreinigung im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs mit sogenannten BTEX vor. Sonstige Grundwasserschäden sind mir nicht bekannt.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass mir auf der Teilfläche HA 4 im Stadtteil Hahn in der Gernsheimer Straße 8 ein ALTIS-Eintrag (Nr.: 432.018.030-001.024) vorliegt. Auf dem vorgenannten Gelände wurde zwischen 1979-1999 ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt betrieben. Dieses Gewerbe wird mit der Branchenklasse 4 geführt, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Das entsprechende Altflächendatei-Informationsblatt habe ich meinem Schreiben beigelegt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Zusätzlich sind in allen Bauleitplanungen die folgenden allgemeinen Hinweise für die registrierten Flächen mit aufzunehmen:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

1. Vorsorgender Bodenschutz

a. Vorsorgender Bodenschutz in der Raum- und Bauleitplanung

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im späteren Umweltbericht einzugehen ist:

Bodenziele: Die Betrachtung des Schutzguts Boden sollte auch immer die bestehenden Bodenfunktionen separat betrachten und beschreiben. Der Boden erfüllt im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes

- 1.) die natürliche Funktion als
 - a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b. Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c. Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- 2.) Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- 3.) Nutzungsfunktionen als
 - a. Rohstofflagerstätte,
 - b. Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c. Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d. Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 2 (2) BBodSchG).

Darüber hinaus können die folgenden Quellen eine Orientierung für die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes geben:

- Ziele können sich aus übergeordneten Plänen ergeben (z. B. Raumordnung),
- Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB,
- Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts § 1 Abs 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG

a. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen

In dem vorliegenden Planungsbereich des Flächennutzungsplanes sind größtenteils Böden mit einer geringen oder mittleren Einstufungskategorie für die Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vorhanden.

Eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen des Schutzgutes Bodens, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichtes vorgegeben ist, wurde in den einzelnen Flächenbeschreibungen kurz und prägnant durchgeführt. Ich weise jedoch darauf hin, dass das Ertragspotential lediglich ein Teilbestandteil der Bodenfunktionsbewertung ist. Es kann nicht als ausschlaggebendes Kriterium für eine hohe oder geringe Bewertung von Böden dienen. Als Konsequenz kann das Ertragspotential auch nicht als Entscheidungskriterium für möglicherweise notwendige Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

b. Vorbelastungen Boden

Die Betrachtung der Altlasten bzw. der Vorbelastungen des Bodens wurde lediglich im Kapitel 19.5 erörtert. Eine differenzierte Betrachtung von möglichen Altlasten auf den einzelnen Flächen fehlt bisher.

c. Zusammenfassende Bewertung Boden

Eine Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen der Böden fehlt im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes.

d. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

Zur Bodenerheblichkeit wurden bereits (qualitative) Aussagen getroffen, jedoch bedarf es im Umweltbericht weiterer Ergänzungen:

- Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden.

- Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich i. d. R. von einer Erheblichkeit auszugehen.

- Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

e. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung

Entspricht i. d. R. dem Ist-Zustand, ggf. unter Berücksichtigung dann greifender Planungen oder Entwicklungen (z. B. Planänderungen).

f. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Durchführung der geplanten Maßnahmen wurden im Umweltbericht betrachtet: "Verlust von Boden mit mittlerer Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen...". Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde jedoch keine klare Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung durchgeführt. So wurde das Konfliktpotential über alle Schutzgüter (Boden, Klima, Wasser, etc.) hinweg geführt. Eine einzelne Betrachtung des Schutzgutes Boden fehlt.

g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aus der vorhandenen Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose sind spezifisch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion abzuleiten. Zwar wird empfohlen, die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Flächenbefestigungen in teilversiegelter Ausführung. Weitere Maßnahmen werden jedoch nicht beschrieben. Diese können bspw. wie folgt aussehen:

- Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad,
- Anpassung der Erschließung und der Baufenster (z. B. Gebäudestellung) an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- bzw. Grundstücksflächen,
- Dachbegrünungen
- Regelungen über städtebauliche Verträge zu bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen:
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202

BauGB):

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bzw. breittettigen Fahrzeugen bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden,
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

h. Bodenausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht beschriebenen Planungen beschreiben z.T. auch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Dies wurde im Umweltbe-

richt nicht betrachtet. Ggf. können die relevanten Informationen nach Abgleich mit dem Boden Viewer zur Verfügung gestellt und bewertet werden. Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsintensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen,

Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Es muss ein Zusammenhang zu den vorher ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen hergestellt werden. Böden mit einem bestehenden hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern sind zu beachten. Stellen Kompensationsmaßnahmen zugunsten anderer Schutzgüter einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, können auch Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne liegen.

i. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht lassen nicht erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

j. Monitoring Boden

Es sollen bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden erheblich nachteiligen Wirkungen, aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist.

Es hat eine Überprüfung der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen zu erfolgen.

Mögliche Situationen:

- verbleibende erhebliche Auswirkungen aufgrund von Nicht-/Teildurchführung von Kompensationsmaßnahmen
- Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten, z. B. Bodenbelastungen während der Bauphase
- aktuelle Probleme, die zu unvorhergesehenen Auswirkungen führen können, z. B. Grundwasserabsenkungen,

Instrumente zur Verifizierung von Informationen aus dem Umweltbericht:

- Wirksamkeit von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen,
- Wirksamkeit und Fachgerechtigkeit von Verdichtungslockerungen,
- Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen,
- Einhaltung des im Umweltbericht prognostizierten Verlusts an Bodenfläche,
- Einhaltung der Vorgabe für Bodenbeläge (Wasserdurchlässigkeit),
- Überwachung der Bodenbelastung mit Schadstoffen,

k. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Die vorgenannten Bausteine sollten zusammengefasst und abschließend bewertet werden.

Immissionsschutz

Ich verweise auf meine Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB zur Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2009.

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 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene 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.

Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung, auch bei der **Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**, stets zu berücksichtigen.

Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,)

Im vorliegenden Fall habe ich in meiner Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB bereits auf einige der sich aus der Planung ergebende Konflikte, hingewiesen, die in der Begründung nicht dargestellt und somit nicht gelöst sind. Zwei dieser Konflikte (in der Kernstadt Pfungstadt und im Stadtteil Hahn) wurden inzwischen gelöst, indem die geplanten Erweiterungsflächen (PF2 und HA6) nicht mehr im Plan enthalten sind.

Was jedoch bislang weiter unberücksichtigt ist, sind die sich durch das Heranrücken der Erweiterungsflächen PF3, PF7a und PF8a an Verkehrswege ergebenden Immissionskonflikte in der Kernstadt Pfungstadt.

Das gilt ebenso für den im Stadtteil Eschollbrücken und den dort bestehenden Konflikt zwischen den Erweiterungsflächen ES1, ES2 und der Kläranlage, bzw. der Kompostierungsanlage. Für die Fläche ES2 kommt noch erschwerend hinzu, dass dort gleichzeitig ein bestehender Schweinemastbetrieb (Darmstädter Straße 4) fast unmittelbar angrenzt, wodurch erhebliches Konfliktpotenzial im Bezug auf die Ausweisung dieser Fläche besteht. Von dem Schweinemastbetrieb ausgehend gab es in der Vergangenheit bereits Geruchsbeschwerden aus der bestehenden Nachbarschaft. Es wird deshalb dringend empfohlen auf die Ausweisung dieser Fläche zu verzichten.

Auch hierauf geht weder die Begründung zur Planung noch der Umweltbericht ein.

Zur Lösung der Konflikte sind deshalb im weiteren Verlauf der Planung Untersuchungen anzustellen, oder zumindest nachvollziehbare Aussagen zu machen, mit welchen Belastungen für die Anwohner bei Umsetzung der Planung zu rechnen sein wird und die Planung entsprechend zu überarbeiten.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hatte ich in meiner Stellungnahme ausdrücklich auf folgendes hingewiesen:

Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Betriebs- und Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht und Klima zu machen.

In dem bislang vorliegenden Umweltbericht finden sich hierzu jedoch keinerlei Aussagen. Diese sind zu ergänzen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer den schalltechnischen Gutachten zum Verkehrslärm, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum FNP-Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Das Gebiet der Stadt Pfungstadt wird lt. RPS/RegFNP 2010 von mehreren „Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Lagerstätten“ im Westen und Südwesten teilweise überdeckt. Ich empfehle, diese für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiete nachrichtlich in den FNP aufzunehmen. Der Bergaufsicht liegt derzeit jedoch kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe auf dem Gebiet der Stadt Pfungstadt. Das Stadtgebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen vollständig und einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole teilweise überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine Aufsuchungsaktivitäten im Stadtgebiet bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Gebiet der Stadt Pfungstadt wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert. Innerhalb der auf Erdgas verliehenen Felder wurden 13 Bohrungen abgeteuft, die nach der Betriebseinstel-

lung 1975 verfüllt wurden. Im noch rechtsgültigen FNP von 1981 ist die Lage der meisten dieser Bohrungen dargestellt, im jetzigen FNP-Entwurf nicht mehr.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es bereits im Jahr 2010 diesbezüglich Kontakt zwischen dem Planungsbüro sowie der [REDACTED], um deren Bohrungen es sich handelt, und der Bergaufsicht. Hierbei wurden die Koordinaten mitgeteilt und die Darstellung der Bohrungen sowie deren Schutzkreis mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut und nicht abgegraben werden darf, angeregt. Außerdem wünschte die Firma, am weiteren Verfahrensforgang beteiligt zu werden.

Ich empfehle daher die Beteiligung der [REDACTED]
[REDACTED] Produktion Europa, Business Support, Vertragswesen und Vermessung,
[REDACTED] 29323 Wietze; 05146/89-[REDACTED] um zu ermitteln, ob die Firma weiterhin auf der Darstellung der Bohrungen auf FNP-Ebene besteht. Die Bergaufsicht empfiehlt die Darstellung der Bohrungen - vervollständigt und korrigiert - auch im neuen FNP.

Für die Zuwachsflächen gilt, dass diese nicht von Rohstoffsicherungsgebieten überlagert werden und lediglich Fläche Nr. 3 von einer verfüllten Bohrung („Pfungstadt 11“) betroffen ist.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Planungsrechtliche Hinweise: Auch wenn nicht beabsichtigt ist den Landschaftsplan von 2005 in die Flächennutzungsplanung zu integrieren, sind die Inhalte des LP vollständig in die Abwägung ein zu stellen. Grünflächendarstellungen im FNP werden nach der Planzeichenverordnung und nicht nach dem LP dargestellt. Darstellungen von Sonderbauflächen sollen sich auf die tatsächlichen Sonderbauflächen beschränken, so wie es die Baunutzungsverordnung vorsieht, und ihre Zweckbestimmung muss bezeichnet werden. Sportflächen und Grillplätze und Parkflächen sind Grünflächen und keine Sondergebiete. Die Schwimmbadfläche ist Gemeinbedarf. Noch nicht planfestgestellte Vorhaben können allenfalls als Planungshinweise aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





**Wasserverband
Modaugebiet**

Abflußregelungs-
und Gewässerunterhaltungsverband

Wasserverband Modaugebiet · Postfach 1751 · 64507 Groß Gerau

Per Fax
INFRA PRO
Hüttenfelder Str. 7

64653 Lorsch

Ihr Zeichen/Schreiben vom
E-Mail v. 24.08.2015

Unser Zeichen

Sachbearbeiter(in)

Datum

27.08.2015

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir bitten jedoch Folgendes zu beachten:

Beidseits der Verbandsgewässer ist ein Uferrandstreifen von 10 m außerhalb geschlossener Ortschaften und von 5 m innerhalb geschlossener Ortschaften auszuweisen.

Bei der Konkretisierung der Planung bitten wir dafür Sorge zu tragen, dass alle Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschöpft werden. Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass es bei einer Verkleinerung von Flächen für den Hochwasserschutz zu einer Reduzierung von Retentionsraum kommt. Dies sollte mit der zuständigen Aufsichtsbehörde (RP Darmstadt) abgestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auch an der Modau und dem Sandbach durchgeführt werden können. Entsprechende Maßnahmenvorschläge stehen im Rahmen der durch den Wasserverband Modaugebiet aufgestellten Umsetzungsplanung gemäß EU-WRRL zur Verfügung.

Trotz der Aussage auf S. 120 unter Pkt. 6.1 im letzten Absatz „Die Bestrebungen der flächigen Renaturierung der Modau und ihrer Randstreifen wird von der Stadt Pfungstadt nicht mehr vorrangig verfolgt, da für die Ausweisung eines Renaturierungsstreifens entlang der Modau ein weiterer Flächenentzug für die Landwirtschaft verbunden wäre.“

bitten wir Renaturierungsmaßnahmen an der Modau auf der Grundlage der Umsetzungsplanung gem. der EU-WRRL auch weiterhin in ihren Planungen zu berücksichtigen bzw. miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Verbandsvorsteher
Im Auftrag



Geschäftsführer)

b.R.

Eingang	
am	22. SEP. 2015
STADTWERKE Pfungstadt	
<i>h</i>	

Pfungstadt, 14.09.2015

Häkel

Magistrat der Stadt Pfungstadt
Herrn Bürgermeister [REDACTED]
Stadthaus I
Kirchstr. 12-14

64319 Pfungstadt

Stadt Pfungstadt					
21. SEP. 2015					
BM	SP	OM	HA	FI	
BO	FS	RL	EB	GM	

Betr.: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt

Hier: Stellungnahme der Ortsbauernverbände, der Ortslandwirte Pfungstadt, Eschollbrücken und Hahn sowie des Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverbandes zur Neufassung und Fortschreibung des FNP –
Förmliche Beteiligung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des Entwurfs des FNP. Die Unterzeichner begrüßen es sehr, dass sie im Zuge der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Aus der Sicht der seitens der Unterzeichner zu vertretenden Belange bestehen zu dem o.g. Planentwurf folgende Bedenken, Anmerkungen und Anregungen:

Begründung

2.2 Stadtentwicklungsplan Pfungstadt

„...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.

5.2.5 Landwirtschaft

Die Aussage, dass die Feldflur über zu wenig gliedernde Elemente wie Gehölze oder Acker- und Wiesenraine verfügt ist nicht zutreffend.

Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass im Rahmen der derzeitigen Flurbereinigung weitere neue gliedernde Elemente angelegt wurden und werden.

11. Flächen für die Landwirtschaft

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und der angestrebten Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen (siehe Begründung S. 57) zwischen den Nutzungen einzuhalten. Das „Konfliktvermeidungsgebot“ gilt dabei für alle landwirtschaftlichen Betriebe, nicht nur für viehhaltende Betriebe.

Umweltbericht

6. Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 rechtsverbindliche Kompensationsflächen und Ökokonto

Die beschriebene Vorgehensweise aufgrund von Interessenskonflikten mit der Landwirtschaft, auf die Übernahme von Entwicklungsflächen mit empfehlendem Charakter aus dem Landschaftsplan in den FNP zu verzichten, kann seitens der Unterzeichner nicht nachvollzogen werden. Diese Konflikte lassen sich in die Zukunft gerichtet nicht durch diese Vorgehensweise lösen. Es ist vielmehr zu befürchten, dass die Planungsabsichten auf diesem Weg schleichend in die Fläche getragen werden.

Bei den in der Karte des FNP dargestellten „rechtsverbindlichen Kompensationsflächen“ handelt es sich teilweise um Grundstücke, die zum Zwecke des Grundstückstauschs für andere Naturschutzprojekte verwendet wurden. Die Darstellungen in den Karten entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten in der Feldflur, wie sie unter Leitung des Amtes für Bodemanagement im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens umgesetzt wurden bzw. werden.

Die Landwirtschaft unterstützt ausdrücklich die Absicht/ das Bestreben **naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen** 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 der Landwirtschaft dem Planungsbüro [REDACTED] in Riedstadt bereits im März 2009 ausführlich schriftlich unterbreitet. *(Anmerkung: Eine Rückantwort auf diese Vorschläge liegt bislang nicht vor; die Vorschlagsliste kann gerne erneut vorgelegt werden.)*

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht der Unterzeichner ist die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, hier ist insbesondere die Abwägung der Belange der Landwirtschaft und die Nutzung von Synergieeffekten hinsichtlich infrastruktureller Einrichtungen zu nennen, unzureichend erfolgt.

Die Abwägungen erfolgten in allen Plangebieten einseitig zu Lasten der landwirtschaftlichen Belange. In keinem Plangebiet wurde dem Schutzgut hochwertige landwirtschaftliche Fläche Rechnung getragen.

Hier sind insbesondere die zusätzlichen Flächen für den Zeitraum nach 2020 zu nennen, (PF4b, PF5b, PF7b, PF8b) die allesamt eine geringere landwirtschaftliche Wertigkeit aufweisen. Diese Wertigkeit ergibt sich für die Landwirtschaft nicht nur aus der geringeren Bodenwertigkeit, sondern insbesondere auch aus der Lage im Raum und der infrastrukturellen Erschließung (Wegeverbindung, ausreichende Beregnungsmöglichkeit). Die gesamtgesellschaftlich gewünschte regionale Produktion hochwertiger Lebensmittel bedarf auch der Sicherung der dazu erforderlichen regionalen Produktionsgrundlage hochwertiger Ackerflächen.

Der Sicherung der hochwertigen Ackerflächen ist in der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten nicht ausreichend Rechnung getragen worden.

Die Aussage, dass „...Konflikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen sind...“ kann nicht nachvollzogen werden. Wenn sich Nutzungskonflikte bereits im Vorfeld durch eine einvernehmlichere Planung vermeiden lassen, müssen sie in der Zukunft nicht gelöst werden.

Zu den Punkten 8.2 ff nehmen wir gemäß der detaillierten Zusammenstellung im Anhang Stellung.

Pfungstadt

PF 3

Die Wohnbaufläche ist auf hochwertiger landwirtschaftliche Nutzflächen geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf diese Wohnbauflächen zu verzichten. Ferner ist dieses Gebiet, wegen der räumlichen Nähe zu den bestehenden Aussiedlungen mit intensiver Schweinemast und Biogaserzeugung und den dabei auftretenden unvermeidbaren Geruchsemissionen, abzulehnen.

Wenn an dieser Ausweisung zwingend festgehalten werden soll, ist diese auf den Verlauf des Feldweges (*Mühlweg*) als westliche Begrenzung zu beschränken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der beschlossenen Westumfahrung und möglicher Emissionsprobleme zu fordern, die sonst zu Forderungen nach zusätzlichen flächenbeanspruchenden Lärmschutzmaßnahmen führen könnten.

PF 4a

Die Wohnbaufläche ist auf hochwertiger landwirtschaftliche Nutzflächen geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf diese Wohnbauflächen zu verzichten. Ferner ist dieses Gebiet, wegen der räumlichen Nähe zu den bestehenden Aussiedlungen mit intensiver Schweinemast und Biogaserzeugung und den dabei auftretenden unvermeidbaren Geruchsemissionen, abzulehnen.

Aus der Baufläche 4a ragt ein schmaler Streifen nach Westen. Wir bitten, zumindest auf die Bebauung dieses schmalen Streifens zu verzichten bzw. die Notwendigkeit dieser Ausbuchtung zu begründen, da wertvolle, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

PF 4b

Die Wohnbaufläche ist auf hochwertiger landwirtschaftliche Nutzflächen geplant. Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf diese Wohnbauflächen zu verzichten. Ferner ist dieses Gebiet, wegen der räumlichen Nähe zu den bestehenden Aussiedlungen mit intensiver Schweinemast und Biogaserzeugung und den dabei auftretenden unvermeidbaren Geruchsemissionen, abzulehnen.

PF 5a

Die Fläche PF5a ist nicht im Generalplan eingezeichnet.

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist jedoch vorrangig umzusetzen da es sich aus landwirtschaftlicher Sicht um weniger wertvolle Flächen handelt.

In den Planungs- und Erläuterungsunterlagen sind die Angaben zu dieser Fläche widersprüchlich. Es ist nicht ersichtlich, welche Priorität diese Fläche besitzt. Sie ist einmal als Zuwachsfläche nach 2020 ausgewiesen und im weiteren Verlauf dann im kurzfristigen Zeithorizont zu finden.

PF5b

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist absolut vorrangig umzusetzen, da es sich um aus landwirtschaftlicher Sicht weniger wertvolle Flächen handelt. Bei Umsetzung dieses Gebietes könnten andere hochwertigere Flächen auf absehbare Zeit für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

PF 7 a

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht vorrangig umzusetzen, da es sich um weniger wertvolle Flächen handelt.

PF 7 b

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht vorrangig umzusetzen, da es sich um weniger wertvolle Flächen handelt.

Die unterschiedlichen Ergebnisse der vorgenommenen Gesamtbewertung für die Flächen PF 7a und b sind nicht plausibel. Es ist nicht nachvollziehbar wieso zwei unmittelbar benachbarte Flächen so unterschiedlich in der Bewertung ausfallen können. Die in der Eingriffsbilanzierung für PF 7b aufgeführte Ackerbrache ist nicht dauerhaft in der Bilanzierung berücksichtigbar. Ackerbrachen haben in der Landwirtschaft durchaus einen kurzfristigen Charakter, so dass diese Fläche im Folgejahr als „Acker intensiv“ bewertet werden könnte und die Eingriffsbilanzierung demnach neu berechnet werden müsste.

PF 8 a

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht vorrangig umzusetzen, da es sich um weniger wertvolle Flächen handelt.

PF 8 b

Diese Fläche findet die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht vorrangig umzusetzen, da es sich um weniger wertvolle Flächen handelt.

Die unterschiedlichen Ergebnisse der vorgenommenen Gesamtbewertung für die Flächen PF 8a und b sind nicht plausibel. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso zwei unmittelbar benachbarte Flächen so unterschiedlich in der Bewertung ausfallen können.

Eschollbrücken

ES1 und ES3

Diese Flächen finden die Zustimmung der Unterzeichner. Sie ist aus landwirtschaftlicher Sicht vorrangig umzusetzen, da es sich um weniger wertvolle landwirtschaftliche Fläche handelt.

ES 2

Diese Zuwachsfläche ist grundsätzlich abzulehnen. Die Zuwachsfläche ist auf hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche geplant und hat eine hohe Bedeutung als Produktionsstandort. Ferner liegen hier angrenzend drei landwirtschaftliche Betriebe, welche teilweise hochintensiv bewirtschaftet werden. Hier ist mit einem sehr hohen Konfliktpotential durch Geruchs- und Lärmemissionen für zukünftige Anwohner zu Tag und zur Nachtzeit zu rechnen.

Die unterschiedlichen Ergebnisse der vorgenommenen Gesamtbewertung (z.B. von ES 1 und ES 2) sind nicht plausibel und teilweise fehlerhaft. Es ist ferner nicht nachvollziehbar, wieso zwei benachbarte Flächen so unterschiedlich in der Gesamtbewertung ausfallen können.

Hahn

HA 2, HA 3, HA 4

Keine Anmerkungen.

Wir weisen auf das laufende Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Schweinemaststalls in der Gemarkung Hahn, Flur 3, Flurstücke 94/2, 94/7, 95 bis 100 hin und bitten dies bei der Flächennutzungsplanung gebührend zu berücksichtigen.

Zusammenfassung:

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

Generell ist festzustellen, dass die in den Beschreibungen der Zuwachsflächen zu findende Gesamtbewertung der unterschiedlichen Belange nicht schlüssig, transparent und keinesfalls nachvollziehbar ist.

Die Bewertungskriterien, sowohl zum ökologischen Potential, als auch zur artenschutzrechtlichen Bedeutung sind im Verhältnis zur Bewertung der Schutzwürdigkeit landwirtschaftlicher Flächen überbewertet. Sie dienen damit als verdeckte Argumentationshilfe, um neben „vermeintlichen“ Kosteneinsparungen bei anfallenden Erschließungskosten bestimmte Gebiete, die aus landwirtschaftlicher Sicht weniger schädlich/ verlustreich wären, zurückzustellen. Dies hat zur Folge, dass die Flächenausweisungen einseitig zu Lasten der Landwirtschaft - respektive hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen - geht.

Die voraussichtlichen Erschließungskosten sind in der Beschreibung der Einzelgebiete missverständlich dargestellt (Wechsel zwischen Brutto- und Nettokosten).

Für alle im Planentwurf aufgeführten Gebiete gilt, dass zuvor zuerst Flächen innerorts oder weitere beabsichtigte öffentliche Grünflächen verwendet werden, bevor 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 heben wir hervor, dass wir die vorgelegten Planungen in ihrem Gesamtumfang der überplanten Fläche für unverhältnismäßig umfangreich erachten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren.

Dies gilt ferner vor dem Hintergrund weiterer 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 sowie die jeweils erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, deren Umsetzung den vorliegenden Unterlagen nicht näher zu entnehmen ist.

Die Landwirtschaft ist sich bewusst, dass städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen einer Region Zugeständnisse seitens der Landwirtschaft erfordern. Es ist jedoch 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 vorliegenden Planentwurf nicht genügend gesichert.

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 ES 2 in Eschollbrücken mit den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Wenn es der vollumfänglichen Ausweitung der Wohnbebauung wirklich bedarf, vermögen wir nicht nachzuvollziehen, warum hierzu ausnahmslos wertvolles Ackerland herangezogen werden soll und nicht etwa weitere beabsichtigte 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.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2010 zum Vorentwurf dieser Planung.

Wir hoffen, dass unsere Anmerkungen und Hinweise in die weitere Planbearbeitung Eingang finden und gebührend berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Ortslandwirt Pfungstadt

Ortsbauernverband Pfungstadt

[Redacted Signature]

Ortslandwirt/ Ortsbauernverband Hahn

Ortslandwirt/ Ortsbauernverband Eschollbrücken

[Redacted Signature]

Beregnungs-, Boden- u. Landschaftspflegeverband Pfungstadt

[Redacted Signature]

Kopie an: Planungsbüro Infrapro

b.R.

Pfungstadt, den 19.09.2015

Per Einschreiben mit Rückschein

An den

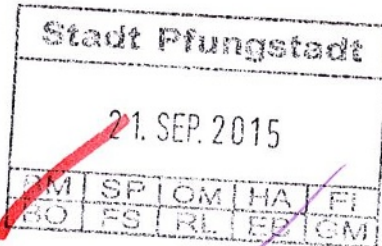
Magistrat der Stadt Pfungstadt

Herrn Bürgermeister

Stadthaus I

Kirchstr. 12-14

64319 Pfungstadt



Sehr geehrter Herr

nachstehende Stellungnahme erhielten der damalige Bürgermeister und die Fachabteilung in Ihrem Hause bereits im Jahr 2012. Zum aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes möchten wir unsere Bedenken aktuell noch einmal vorbringen:

Als Inhaber und Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebs in 64319 Pfungstadt-Eschollbrücken äußern wir uns zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt, der in unmittelbarer Nähe unseres Hofes eine Wohnbebauung vorsieht.

Wir nehmen hiermit einmal eigene Interessen (1.), aber auch Interessen der Öffentlichkeit (2.) wahr.

1. Der Hof mit seiner derzeit ca. 130 ha großen landwirtschaftlichen Fläche wurde aus dem Kernbereich von Eschollbrücken ausgesiedelt, u.a. um Entfaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Betrieb ist darauf angelegt, diese Möglichkeiten auch zu nutzen. Wir sind als Dipl. Ing. agr. (FH) hierzu befähigt, ein Sohn ist staatl. geprüfter Betriebswirt mit Fachrichtung Agrarwirtschaft, so dass eine adäquate Nachfolge in der Leitung gesichert erscheint. Auch die finanzielle Ausstattung und die räumlichen Verhältnisse auf dem Hof erlauben jedweden landwirtschaftlichen Betrieb, der nach der jeweiligen wirtschaftlichen Lage sinnvoll oder sonst wie geboten erscheint. So erklärt sich der momentane Verzicht auf die Schweinehaltung nur aus der derzeitigen schwierigen Marktlage für die damit zu erzeugenden Produkte.

Das Ziel des Betriebs, zeitnah und ggfls. unter Erweiterung der landwirtschaftlichen Fläche auf die Marktlage zu reagieren, wird derzeit durch Kartoffelanbau, Heilkräuteranbau und Getreideanbau sowie durch Direktvermarktung nach entsprechender Aufbereitung der Erzeugnisse erreicht, und zwar mit einem Erfolg, der weit über dem Durchschnitt anderer landwirtschaftlicher Betriebe liegt.

Die Fortsetzung dieses Erfolgs und die Nutzung weiterer Marktchancen sehen wir nachhaltig gefährdet, wenn unserem Hof unmittelbar benachbart Wohnbebauung entsteht. Jedenfalls hinsichtlich notwendiger Erweiterungsbauten ist zu erwarten, dass Bewohner unmittelbar angrenzender Häuser Belange entgegensetzen, die unserer Interessen zuwiderlaufen. So sind schon weitere Gebäude für die Lagerung und das Abpacken von Kartoffeln sowie für eine Anlage zur weiteren Aufbereitung der Heilkräuter ins Auge gefasst mit Maschinen, die auch nachts mit den ihnen eigenen Geräuschen laufen müssen. Da nur ein schmaler trennender Weg zur Verfügung steht, der auch den Verkehr zu der neuen Wohnbebauung- bis hin zu spielenden Kindern- aufnehmen muss, ist die Zufahrt zu den Ackerflächen erschwert. Die Direktvermarktung insbesondere von Kartoffeln bedingt häufigen LKW- und sonstigen Ladeverkehr, der ebenfalls behindert sein kann.

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



[REDACTED]

Pfungstadt, den 19.09.2015

Vorab per e-mail
Per Einschreiben mit Rückschein
InfraPro Ingenieur GmbH + Co. KG
Hüttenfelder Str. 7

64653 Lorsch

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes möchten wir unsere Bedenken aktuell noch einmal vorbringen und senden Ihnen diese Unterlagen als beauftragten Verwaltungshelfer.

Als Inhaber und Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebs [REDACTED] in 64319 Pfungstadt-Eschollbrücken äußern wir uns zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt, der in unmittelbarer Nähe unseres Hofes eine Wohnbebauung vorsieht.
Wir nehmen hiermit einmal eigene Interessen (1.), aber auch Interessen der Öffentlichkeit (2.) wahr.

1. Der Hof mit seiner derzeit ca. 130 ha großen landwirtschaftlichen Fläche wurde aus dem Kernbereich von Eschollbrücken ausgesiedelt, u.a. um Entfaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Betrieb ist darauf angelegt, diese Möglichkeiten auch zu nutzen. Wir sind als Dipl. Ing. agr. (FH) hierzu befähigt, ein Sohn ist staatl. geprüfter Betriebswirt mit Fachrichtung Agrarwirtschaft, so dass eine adäquate Nachfolge in der Leitung gesichert erscheint. Auch die finanzielle Ausstattung und die räumlichen Verhältnisse auf dem Hof erlauben jedweden landwirtschaftlichen Betrieb, der nach der jeweiligen wirtschaftlichen Lage sinnvoll oder sonst wie geboten erscheint. So erklärt sich der momentane Verzicht auf die Schweinehaltung nur aus der derzeitigen schwierigen Marktlage für die damit zu erzeugenden Produkte.

Das Ziel des Betriebs, zeitnah und ggfls. unter Erweiterung der landwirtschaftlichen Fläche auf die Marktlage zu reagieren, wird derzeit durch Kartoffelanbau, Heilkräuteranbau und Getreideanbau sowie durch Direktvermarktung nach entsprechender Aufbereitung der Erzeugnisse erreicht, und zwar mit einem Erfolg, der weit über dem Durchschnitt anderer landwirtschaftlicher Betriebe liegt.

Die Fortsetzung dieses Erfolgs und die Nutzung weiterer Marktchancen sehen wir nachhaltig gefährdet, wenn unserem Hof unmittelbar benachbart Wohnbebauung entsteht. Jedenfalls hinsichtlich notwendiger Erweiterungsbauten ist zu erwarten, dass Bewohner unmittelbar angrenzender Häuser Belange entgegensetzen, die unserer Interessen zuwiderlaufen. So sind schon weitere Gebäude für die Lagerung und das Abpacken von Kartoffeln sowie für eine Anlage zur weiteren Aufbereitung der Heilkräuter ins Auge gefasst mit Maschinen, die auch nachts mit den ihnen eigenen Geräuschen laufen müssen. Da nur ein schmaler trennender Weg zur Verfügung steht, der auch den Verkehr zu der neuen Wohnbebauung- bis hin zu spielenden Kindern- aufnehmen muss, ist die Zufahrt zu den Ackerflächen erschwert. Die Direktvermarktung insbesondere von Kartoffeln bedingt

häufigen LKW- und sonstigen Ladeverkehr, der ebenfalls behindert sein kann.

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

