

## **Amtliche Bekanntmachung**

### **Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt**

### **Bebauungsplan „Jahnstraße“, 1. Änderung in der Gemarkung Eschollbrücken**

**hier: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB am Entwurf der o.g. Bauleitplanung**

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Pfungstadt hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 den Bebauungsplan „Jahnstraße“, 1. Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Eschollbrücken, Flur 1, Nr. 508/1, 508/2, 509, 510/2, 510/3, 511/2, 512/1, 513/2, 514/3, 515/2 sowie jeweils teilweise 507/6 und 764/3 und ist der nachstehenden Plandarstellung zu entnehmen; die Plandarstellung wird hiermit Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Es wird hiermit bekannt gegeben, dass die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Jahnstraße“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, dem Textteil zum Bebauungsplan, der dazugehörigen Begründung mit Anlagen (Schalltechnische Untersuchung, Baugrunduntersuchung, Artenschutzgutachten) sowie dem Umweltbericht mit Anlagen, in der Zeit vom

**26.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021**

auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt unter dem Link

<https://www.pfungstadt.de/bekanntmachungen> und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-f%C3%BCr-die-bauleitplanung>) eingesehen werden können sowie

**bei der Stadt Pfungstadt,  
Kirchstraße 12 - 14, im Foyer (Erdgeschoss) des Stadthauses  
64319 Pfungstadt**

während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt werden.

Die Dienststunden der Stadtverwaltung sind:

Montag, Dienstag: 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Mittwoch: geschlossen

Donnerstag: 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr, 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Freitag: 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr

**Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentliche Auslegung des vorgenannten Bebauungsplanes aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie unter Einhaltung der jeweils geltenden Abstands- und Hygieneregeln sowie Erfassung der Kontaktdaten im Foyer des Stadthauses der Stadt Pfungstadt stattfindet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Stadthaus der Stadt Pfungstadt eine Mundschutz-Pflicht gilt und, dass das Stadthaus nach Einsichtnahme der**

**Entwurfsunterlagen wieder verlassen werden muss. Das Stadthaus ist für den allgemeinen Publikumsverkehr bis auf Weiteres nur eingeschränkt während der zuvor genannten (regulären) Öffnungszeiten zugänglich. Daher ist der öffentliche Zugang in das Foyer des Stadthauses durch die Sprechanlage am Haupteingang des Stadthauses sichergestellt. Es wird gebeten, sich über die Sprechanlage anzumelden, so dass der Zugang in das Foyer (im Erdgeschoss) ermöglicht werden kann.**

**Eine Erläuterung der Entwurfsunterlagen kann nach telefonischer Terminvereinbarung während der o.g. regulären Öffnungszeiten (s. untenstehende Telefonnummer) oder nach Terminvereinbarung über Telefon- oder Videoübertragung erfolgen.**

**Sollten Sie mit Blick auf die aktuelle Corona-Pandemie zu einer besonders zu schützenden Personengruppe mit einem höheren Risiko für einen schweren Krankheitsverlauf gehören oder unter häuslicher Quarantäne stehen und über keinen Internet-Zugang verfügen, wenden Sie sich bitte für eine individuelle und situationsbedingte Unterstützung bei der Einsichtnahme telefonisch an das Bauamt der Stadt Pfungstadt (s. untenstehende Telefonnummer).**

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der vorgenannten öffentlichen Auslegung über die Planung informieren kann. Eine Äußerung der Öffentlichkeit zur Planung ist innerhalb des oben genannten Auslegungszeitraumes schriftlich oder zur Niederschrift nach Terminvereinbarung bei der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12 - 14 in 64319 Pfungstadt möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass anstelle der Äußerung zur Niederschrift, elektronische Stellungnahmen auch via E-Mail an die untenstehenden E-Mailadressen gerichtet werden können.

Ferner können telefonisch Anfragen gestellt und Anregungen sowie Stellungnahmen fernmündlich zu Protokoll oder schriftlich via E-Mail abgegeben werden unter folgenden Kontaktadressen:

Telefon: 06157 - 988 1186  
06157 - 988 1170

E-Mail: [Yanik.Pschorn@pfungstadt.de](mailto:Yanik.Pschorn@pfungstadt.de)  
[Johanna.Tator@pfungstadt.de](mailto:Johanna.Tator@pfungstadt.de)

#### **Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:**

a) Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

- Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter Boden und Altlasten; Klima; Wasser; Flora, Fauna und biologische Vielfalt; Landschaftsbild; Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung im Basisszenario sowie in der Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.
- Weiterhin werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erörtert und die Vegetation und Biotoptypen beschrieben und bewertet.
- Hinzu kommen grundsätzliche und über die schutzgutbezogene Auflistung hinaus gehende Angaben im Umweltbericht zu Maßnahmen, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung sowie Kompensationsmaßnahmen.
- Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, der Biotop- und Nutzungstypen im (fiktiven) Bestand und der Entwicklung wurde erstellt sowie ein Monitoring erarbeitet.

b) Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3,4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplan „Jahnstraße“, 1. Änderung

- Deutsche Telekom Technik GmbH und e-netz Südhessen GmbH & Co. KG: Hinweise zu Pflanzungen im Bereich von Leitungstrassen.
- Hessenwasser GmbH & Co. KG: Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb der Weiteren Schutzzone III der Wasserschutzgebiete der Wasserwerke Eschollbrücken und Pfungstadt, zur Einhaltung der Schutzgebietsverordnung, zum Grundwasserschutz und zur durch die Planung verursachten Betroffenheit einer teilortsfesten Beregnungsanlage.
- Landkreis Darmstadt-Dieburg – Der Kreisausschuss: Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, Information zur Altablagerung im Plangebiet, Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bei Grundstücken mit Altlast, Hinweise zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial und zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, jedoch unter Zurückstellung der Bedenken, da es sich um ein ausgewiesenes Vorranggebiet Siedlung handelt, Anregung zur Ausnutzung der maximal möglichen Dichtevorgaben i .S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Forderung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Hinweis zur vorhandenen Beregnungsleitung, Forderung einer artenschutzrechtlichen Kartierung mit dem Schwerpunkt auf Avifauna und möglichen Vorkommen der Zauneidechse wie auch des Feldhamsters.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, Nachweisen bzw. Betrachtung der Entwässerung für das Plangebiet, Forderung einer Altlastenuntersuchung aufgrund einer Altablagerung im Plangebiet, Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz, Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung und Aufnahme der Belange des Immissionsschutzes in den Umweltbericht, Information, dass zum Belang des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.
- Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen: Hinweis zur teilweisen Lage des Gebietes in einem belasteten Bereich mit möglichen Kampfmitteln (Mannlöcher und Unterstände, unter Umständen MG-Nester, aus Kriegszeiten) und zur systematischen Überprüfung auf dem Grundstück.
- Ortsbauernverband: Hinweis zur vorhandenen Beregnungsleitung im südöstlichen Bereich sowie zur Lage des Feldweges und somit der Gewährleistung der Zufahrt zum „Eschollbrücker Sand“.

c) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung und Bewertung der Straßenverkehrslärmeinwirkung auf den Geltungsbereich, Benennung von schalltechnischen Maßnahmen zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm.
- Altlasten- und Baugrundgutachten: Standortbeschreibung und Durchführung der Feldarbeiten, Chemische Analyse, Ergebnisdarstellung der Feldarbeiten und bodenmechanischen Laborversuche, Bautechnische Beschreibung und Bodenbeurteilung Ergebnisdarstellung der chemischen Analyse, Bewertung der Untersuchungsergebnisse

und Gründungsempfehlung, Hinweise zum Kanal- und Straßenbau, Umwelttechnische Bewertung.

- Artenschutzbeitrag: Beschreibung und tabellarische Ergebnisdarstellung der durchgeführten Erfassung der Avifauna, Nachweis von vier Vogelarten mit einer ungünstigen bis schlechten Gesamtbewertung sowie zwei potenzieller Arten, Einzelprüfung für die sechs Arten mit dem Ergebnis, dass für alle Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden kann, Benennung von Vermeidungsmaßnahmen sowie FCS-Maßnahmen (Sicherung des Erhaltungszustandes der Population), Prüfung der Vorkommen des Feldhamsters sowie von Reptilien: Vorkommen ergaben sich im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben wurden, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Pfungstadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Die Stadt Pfungstadt hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG in Lorsch übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“, 1. Änderung in der Gemarkung Eschollbrücken

Pfungstadt, den 18.02.2021

Für den Magistrat der  
Stadt Pfungstadt  
Patrick Koch, Bürgermeister