



STADT PFUNGSTADT

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„An der Römerstraße 1-3“

Begründung

Entwurf
Februar 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

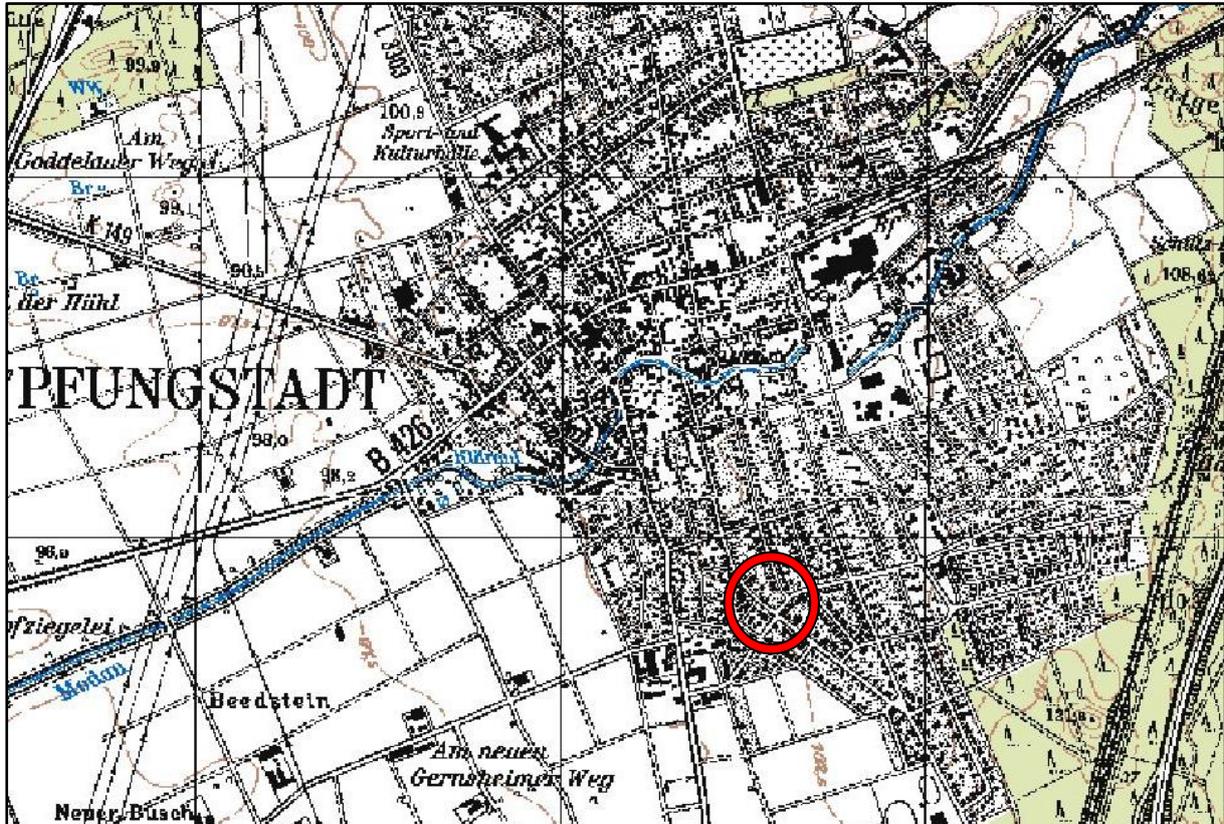
Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD	7
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	8
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen.....	8
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	10
4.4	Aufstellungsverfahren	11
4.4.1	<i>Verfahrenswahl.....</i>	<i>11</i>
4.4.2	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB.....</i>	<i>12</i>
4.4.3	<i>Verfahrensdurchführung</i>	<i>13</i>
4.4.4	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	<i>14</i>
5	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
5.1	Erschließungsanlagen.....	15
5.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung.....</i>	<i>15</i>
5.1.2	<i>Verkehrsanlagen.....</i>	<i>17</i>
5.2	Umweltschützende Belange.....	17
5.2.1	<i>Umweltprüfung.....</i>	<i>17</i>
5.2.2	<i>Bestandssituation und Artenschutz</i>	<i>18</i>
5.2.4	<i>Grundwasser</i>	<i>21</i>
5.2.5	<i>Bodenschutz</i>	<i>22</i>
5.2.6	<i>Altlasten.....</i>	<i>22</i>
5.2.7	<i>Denkmalschutz</i>	<i>23</i>



5.2.8	<i>Immissionsschutz</i>	23
5.2.9	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	23
5.2.10	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung</i>	25
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	26
5.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i>	26
5.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	26
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	27
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§12 BauGB).....	27
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	27
6.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	27
6.1.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	28
6.1.4	<i>Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen</i>	29
6.1.5	<i>Stellplätze und Garagen</i>	29
6.1.9	<i>Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen</i>	29
	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	29
	<i>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	30
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen.....	30
6.2.1	<i>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	30
6.2.2	<i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</i>	31
6.2.3	<i>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder</i>	31
6.2.4	<i>Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i>	31
6.3	Hinweise	32
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	32
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	32
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	32
7.3	Flächenbilanz.....	33
8	BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	33

ÜBERSICHTSPLAN:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die ortsansässige GeWoBau plant innerhalb des gekennzeichneten räumlichen Geltungsgebietes, auf dem Grundstück Nr. 6/5, den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück ist derzeit bereits mit zwei Gebäuden - an einer gemeinsamen Grenzwand aneinandergelagert, ähnlich einem Doppelhaus - bebaut (Anwesen An der Römerstraße 1 und 3). Dieser Gebäudekomplex soll im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen und durch den Neubau zweier voneinander abgerückt geplanter Gebäude ersetzt werden. Durch das Abrücken der beiden künftigen Gebäude wird eine natürliche Belichtung von jeweils allen Gebäudeseiten auf dem Grundstück möglich. Im dem so entstehenden Zwischenraum sollen Stellplätze angeordnet werden, um den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens abzudecken. Weitere Stellplätze sind im Nordwesten des Grundstücks angeordnet.

Nach der äußeren Kubatur richten sich die Neubauten am Gebäudebestand aus. Sowohl der Altbestand als auch die Neubauten sind in der Höhenentwicklung vergleichbar, die Firsthöhe im Bestand beträgt 12,60 m, die Gebäudehöhe der Neubauten liegt bei 11,90 m. Die Traufe ist im Bestand auf einer Höhe von 9,60 m, in der Planung bei 9,40 m. Im Bereich des Daches unterscheiden sich Altbestand und Neubauten: Während die bestehenden Gebäude ein Satteldach aufweisen, sind die Neubauten mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Das oberste Staffelgeschoss ist von der Außenfassade der Römerstraße eingerückt, so dass nicht der optische Eindruck einer Viergeschossigkeit entsteht.

Aufgrund der Innerortslage des Plangebietes und der erfüllten Anwendungsvoraussetzung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Mit der Planungsabsicht erfolgt ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage in innerstädtischen Lagen der Stadt Pfungstadt.

In Zeiten der anhaltenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist es auch das Ziel der hessischen Landesregierung das Baugeschehen, soweit wie möglich auf den Innenbereich der Städte und Gemeinden zu konzentrieren. Gleichmaßen wird auch hierdurch zur Lebendigkeit der Ortskerne und Innenstadtbereiche beigetragen, indem Leerstände und Brachflächen einer Um- bzw. Neunutzung zugeführt werden. Nicht selten stellen untergenutzte oder in einem schlechten Erhaltungszustand befindliche Gebäude und deren Grundstücke Potentialflächen für die innerstädtische Nachverdichtung da, indem durch Neubauten die alte Bausubstanz revitalisiert und innerstädtische Nachnutzungen mobilisiert werden können, so wie im vorliegenden Planungsfall.



1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Pfungstadt, ca. 900 m bzw. 10 Gehminuten von der Innenstadt entfernt in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet.



Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Römerstraße 1-3“ (Quelle: InfraPro 2020)

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 9, Nrn. 6/5 sowie 46/3 (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 2.534 m².

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- bestehende Wohnbebauung und die Seeheimer Straße im Norden und Osten
- den Kreuzungsbereich Schillerstraße/An der Römerstraße, mit angrenzender Bebauung, im Süden,
- bestehende Wohnbebauung im Westen.

2 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage und es handelt es sich um ein derzeit wohnbaulich genutztes Grundstück, welches sich somit gut in die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügt. Die, das Plangrundstück begrenzenden Straßen Seeheimer Straße und An der Römerstraße sind hauptsächlich von giebelständig an der Straße ausgerichteten, zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach (teilweise auch mit Giebeln) geprägt. Vereinzelt finden sich ein- oder dreigeschossige Gebäude sowie andere Dachformen (Walmdach, Bogendach). Verstreut finden sich entlang dieser Straßen auch gastronomische Angebote, Dienstleister und Einzelhändler so z.B. befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet an der Seeheimer Straße ein Restaurant.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls versiegelt und meist im Rahmen der offenen Bauweise bebaut, mit Gebäudelängen deutlich unter den 50 m liegend. Die Gebäudefronten halten hierbei die Abstandsflächen zur jeweiligen Straße ein und es entsteht ein visuell durch Vorgärten aufgelockerter Straßenquerschnitt. Mitunter wurden Gebäude auch in sogenannter „zweiter Reihe“ errichtet und insgesamt verfügen die umliegenden Grundstücke über einen ausgewogenen, und daher einem allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Anteil wohnbaulich genutzter Flächen zu Garten- bzw. Grünflächen.

Hinsichtlich der wohnbaulichen Dichte besteht in der unmittelbaren Umgebung ein Mix aus kleineren Baustrukturen (Einzelhäusern) mit weniger Wohneinheiten und Mehrfamilienhäusern (zwei oder drei Vollgeschosse und ein genutztes Dachgeschoss).

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat eine innerörtliche Nachverdichtung durch Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück An der Römerstraße 1-3 zum Ziel. Hierdurch können mehr Wohneinheiten auf dem Grundstück untergebracht werden als bisher, sodass die Ausnutzung des Grundstückes insgesamt optimiert wird. Gemäß der Vorhabenplanung ist eine Entwicklung der beiden Gebäude mit je drei Vollgeschossen sowie mit einem Staffelgeschoss und Flachdächern vorgesehen (vgl. hierzu die nachstehende Abbildung). Das Staffelgeschoss wird von der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze abgewandt errichtet. Damit werden zu hohe Gebäudefassaden entlang der angrenzenden Straßen vermieden und insgesamt wirken sich die neuen Kubaturen nicht negativ auf die Umgebung aus. Zudem bleibt die neue maximale Höhe der Gebäude unterhalb der momentan vorhandenen Firsthöhe (s. gelbe Liniendarstellung in u.s. Abbildung).

Zwischen den Gebäuden entsteht eine Lücke bzw. freier Platz, der für die Errichtung von ausreichend Stellplätzen herangezogen wird. Die im westlichen Grundstücksbereich bestehenden Garagen und das ehemalige Transformatorengebäude bleiben erhalten. Diese baulichen An-

lagen sind freistehend und baulich nicht mit dem bestehenden, abzubrechenden Gebäude auf dem Grundstück verbunden.

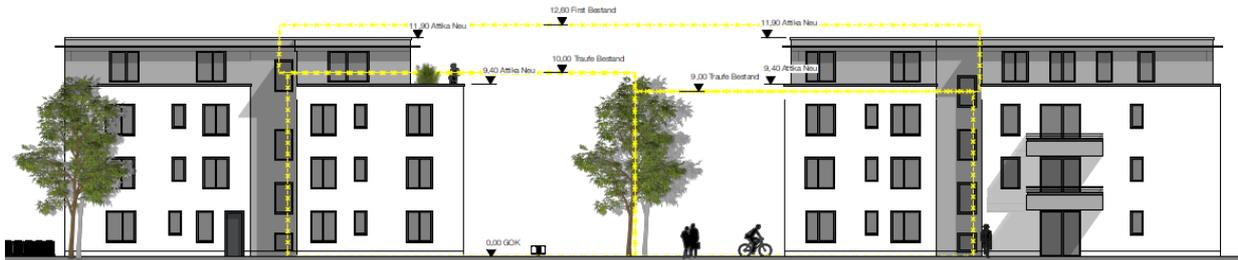


Abbildung 2: Gegenüberstellung der Höhenentwicklung beim Neubau und der Bestandsbebauung (gelbe Linien) (Quelle: Hirth Vogel Architekten, 2020).

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über die Straße An der Römerstraße geplant. Somit grenzt die Zufahrt wie bisher an keines der Nachbargrundstücke an und es kann eine Lärmbeeinträchtigung der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden. Der nutzerbedingte ruhende Verkehr wird vorwiegend auf Stellplätzen untergebracht, die sich zwischen den Neubauten befinden werden. Durch diese Lage kann die Belastung der Nachbargrundstücke durch Parkierungsgeräusche weitgehend vermieden werden.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“. Somit kann mit festgestellt werden, dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden. Eine Darlegung bezüglich der Umsetzung der regionalplanerischen Dichtevorgaben kann für den vorliegenden Planfall ausbleiben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung handelt und gemäß Urteil des HessVGH vom 13. Oktober 2016, 4 C 962/15.N die Dichtevorgaben keine Anwendung finden.

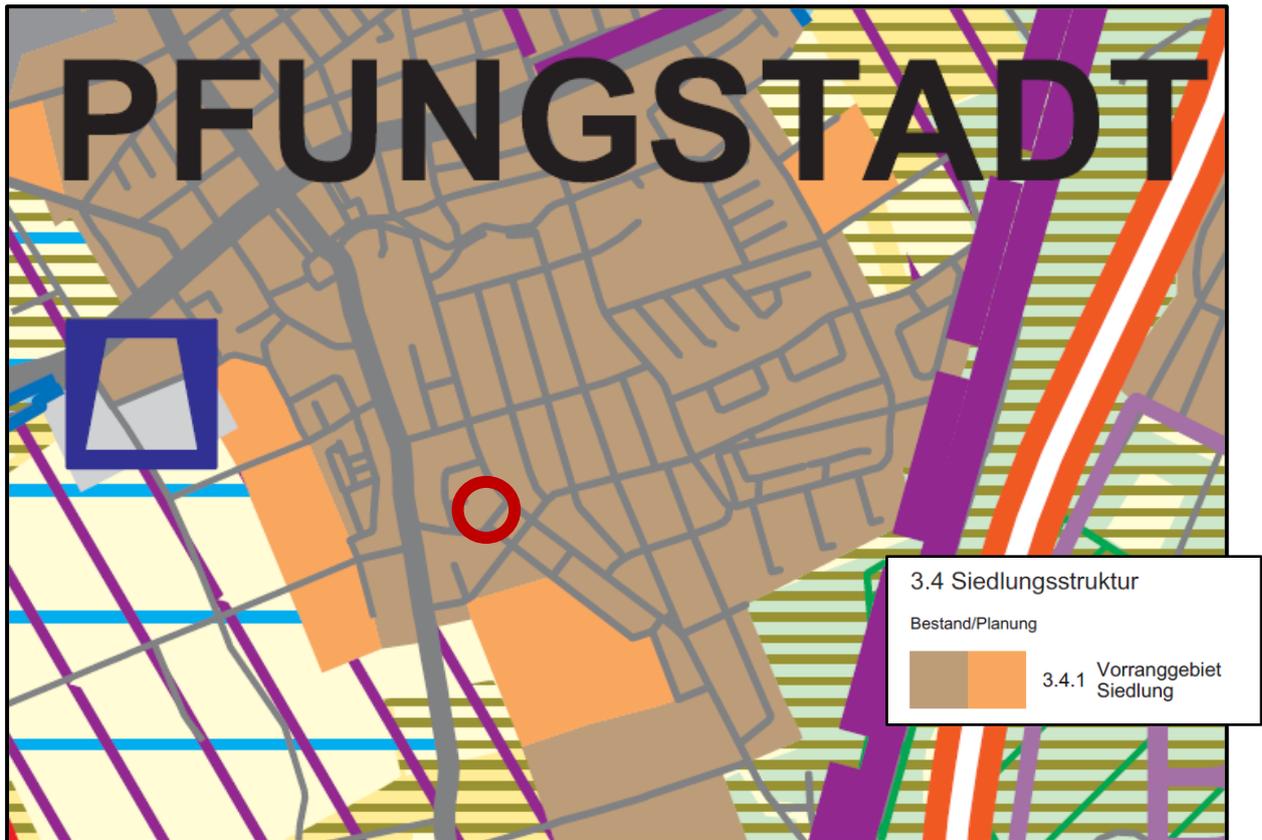


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Teilkarte 3) mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches durch rote Umrandung; (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Der Bebauungsplan kann daher nach § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt als Wohnbaufläche (W) dargestellt; direkt im Süden grenzt eine kleine gemischte Baufläche (M) an. Aufgrund der Festsetzung als ein Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, da die dargestellte Flächennutzung wohnbaulicher Flächen mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten wird.

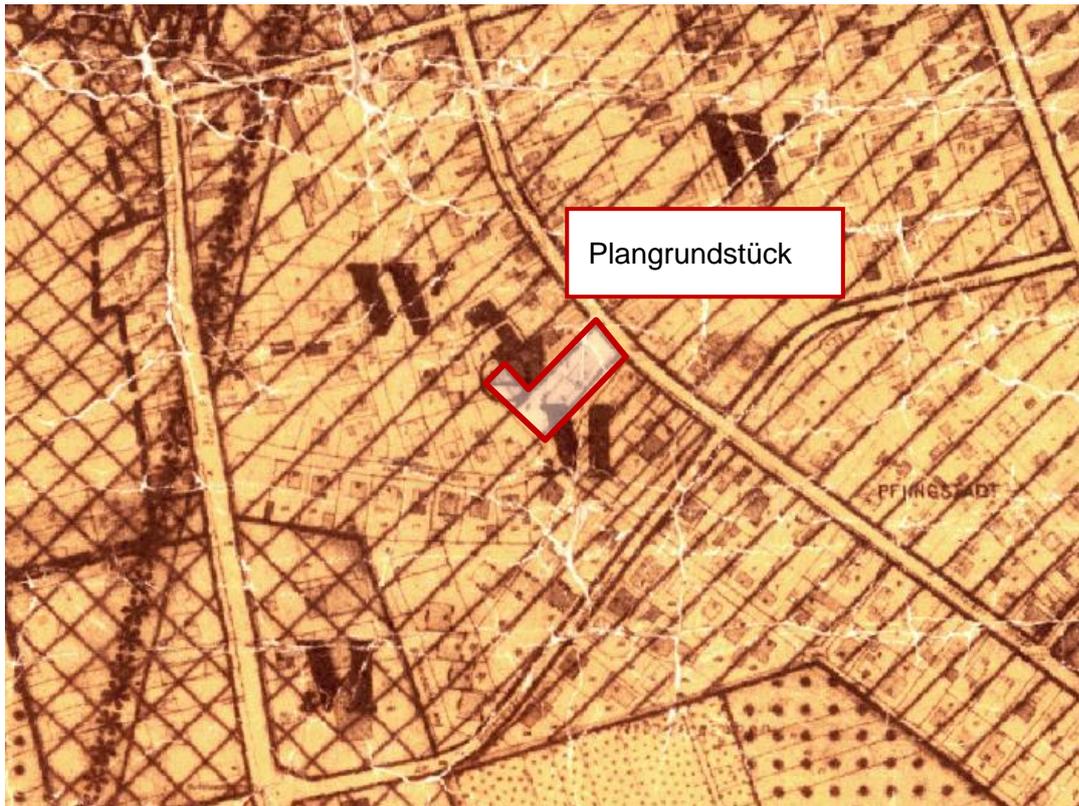


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt aus dem Jahr 1981 mit Umgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches (rote Umrandung); (Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt Dieburg).

4.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb der bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Pfungstadt.

Bis auf den südlich angrenzenden Bebauungsplan „Südlich der Römerstraße/ Gewerbegebiet Süd“ gibt es keine weiteren Bebauungspläne oder Satzungen, die unmittelbar an das Plangebiet anschließen. Der o.g. Bebauungsplan setzt für das anliegende Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, mit einer GRZ von 0,3 sowie einer Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen.

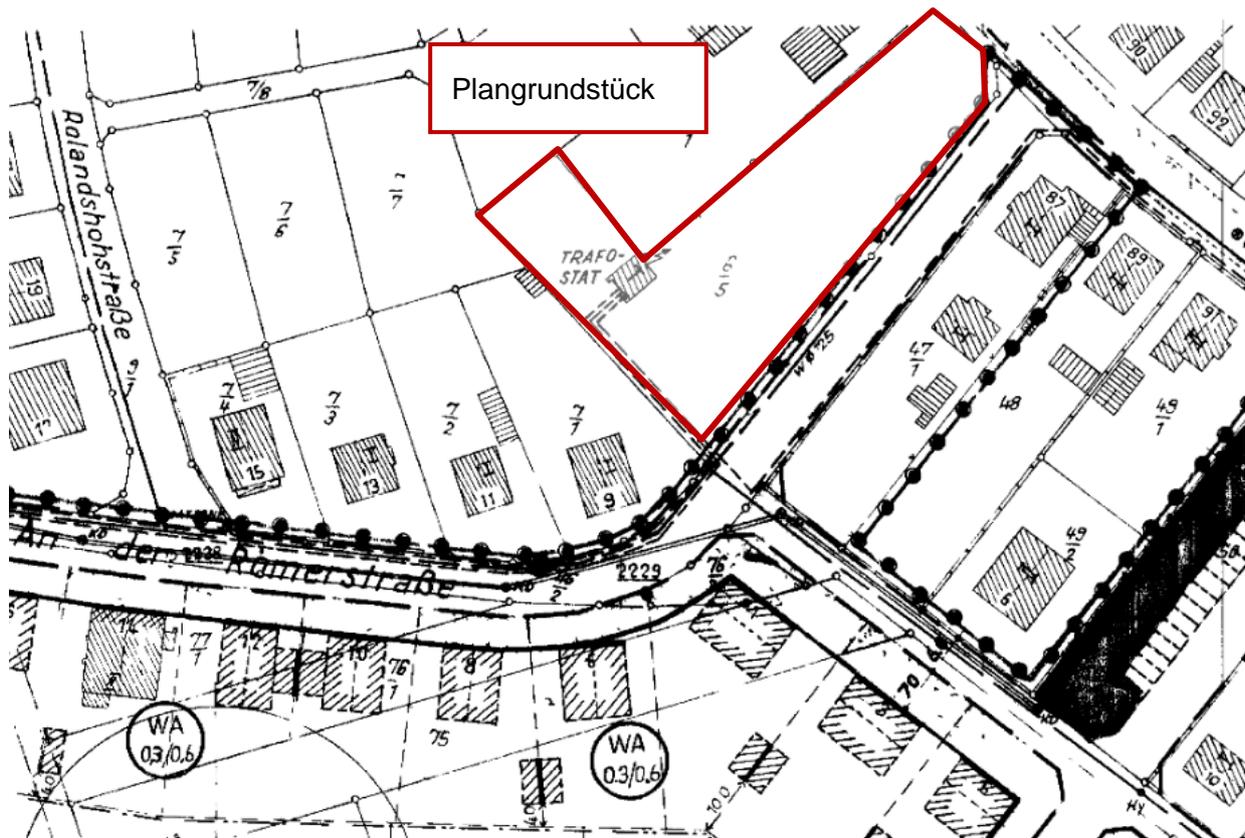


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Südlich der Römerstraße/ Gewerbegebiet Süd“ aus dem Jahr 1964. (Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg).

4.4 Aufstellungsverfahren

4.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Umnutzung bestehender gewerblicher Flächen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und somit der Vermeidung von Leerständen und Brachflächen. Hierfür bedarf es einer Anpassung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),



- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen mit untergeordneter gewerblicher Nutzung im Sinne des § 4a BauNVO. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und, dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

4.4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht zum Neubau der beiden Wohngebäude An der Römerstraße zu sichern, hat die Stadt Pfungstadt sich dafür ausgesprochen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ - auch als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bezeichnet - zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem er einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeitet. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt jedoch uneingeschränkt der Stadt als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen



Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Kommune die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Es ist also nicht zu beanstanden, dass die Art der baulichen Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO bestimmt wird. Vielmehr genügt eine konkrete Beschreibung des beabsichtigten Vorhabens. Um im Anwendungsfall den geplanten Neubau der zwei Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich vorzubereiten, wird auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 12 BauGB (und nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO) abgestellt. Als konkrete Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall somit die Bezeichnung „Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser“ gewählt.

Die konkreten Festsetzungen sind der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen und werden im Kapitel „Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte“ der vorliegenden Begründung erläutert.

4.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- ___**.02.2021** Beschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ An der Römerstraße 1-3“ in der Gemarkung Pfungstadt.
- ___**.02.2021** Billigung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ An der Römerstraße 1-3“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.
- ___**.___2021:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- ___**.___2021** bis einschließlich ___**.___2021** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

- ___.___.2021: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Fristsetzung zum ___.___.2021 schriftlich durch Über-senden der Entwurfsplanung unterrichtet.
- ___.___.2021: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Be-teiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebau-ungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

4.4.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Be-lange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis ge-nügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entschei-det. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).



5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße An der Römerstraße. Die Errichtung weiterer Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die interne Erschließung der Stellplätze im Grundstücksinnern erfolgt ebenfalls über die Straße An der Römerstraße sowie über den geplanten Innenhof. Fußläufig können die Gebäude sowohl direkt von An der Römerstraße aus kommend über die zentralen Hauseingänge sowie von der Seeheimer Straße aus über einen internen Fußweg oder auch vom Stellplatz- bzw. Innenhofbereich aus erreicht werden.

5.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die Hausanschlüsse müssen hergestellt werden.

Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiet: 18 Wohneinheiten
 3,00 Einwohner / Wohneinheit ¹

Einwohner: = 18 WE * 3,00 E/WE = **54 Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann ² berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 134 l/d³

Einwohner:
Mittlerer Tagesbedarf (Qd): $54 \text{ E} * 134 \text{ l/Ed} = 7.236 \text{ l} = 7,236 \text{ m}^3$
Jahresbedarf: $7,236 \text{ m}^3 * 365 \text{ d} = \mathbf{2.641 \text{ m}^3}$
Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor $f_d = 2,05$
 $7,236 \text{ m}^3 * 2,05 = \mathbf{14,83 \text{ m}^3}$

Der Stadt Pfungstadt stehen durch das Wasserrecht eine bewilligte Entnahmemenge von 1.500.000 m³/a sowie eine grundwasserstandsabhängige Erlaubnis von 300.000 m³/a zur Ver-

¹ Geschätzter Durchschnittswert für das Plangebiet = höherer Wert als der Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012 = 2,05 Einwohner / Wohneinheit (Quelle: Hessisches statistisches Landesamt).

² Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg.

³ Verbrauch pro Einwohner und Tag ohne Gewerbe, Wert entnommen aus Regierungspräsidium Darmstadt, Wasserbilanz Rhein-Main 2019, S.8.



fügung. Der zuvor im Rahmen der Wasserbedarfsermittlung errechnete Jahresbedarf beträgt 2.641 m³. Im Gesamtbild sind im Laufe der vergangenen Jahre die tatsächlichen Abnahmemengen leicht rückläufig:

2011	2012	2013	2014	2015
1.371.000 m ³ /a	1.354.000 m ³ /a	1.338.000 m ³ /a	1.173.000 m ³ /a	1.231.000 m ³ /a

Somit kann nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Mehrbedarf an Trinkwasser sowie die Wasserversorgung für das Plangebiet über das bestehende Netz gedeckt werden kann, so dass die Erschließung hiermit als sichergestellt betrachtet werden kann.

Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen Nutzung und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung für ein Wohngebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereit zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserersorgungsnetz sichergestellt werden.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein, hier ist auf die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich muss anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Daher gilt es zunächst zu prüfen, wie eine Verwertung auf dem Grundstück nach Umsetzung des Vorhabens möglich ist.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen erfolgt ebenfalls über den vorhandenen Leitungsbestand. Die im Rechtsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen sichert eine neugeplante Trafostation, welche bereits von dem zuständigen Versorgungsträger angeschlossen ist. Die nachstehende Abbildung zeigt die bestehenden Versorgungsleitungen sowie die neue Trafostation verortet (gelbe Markierung).

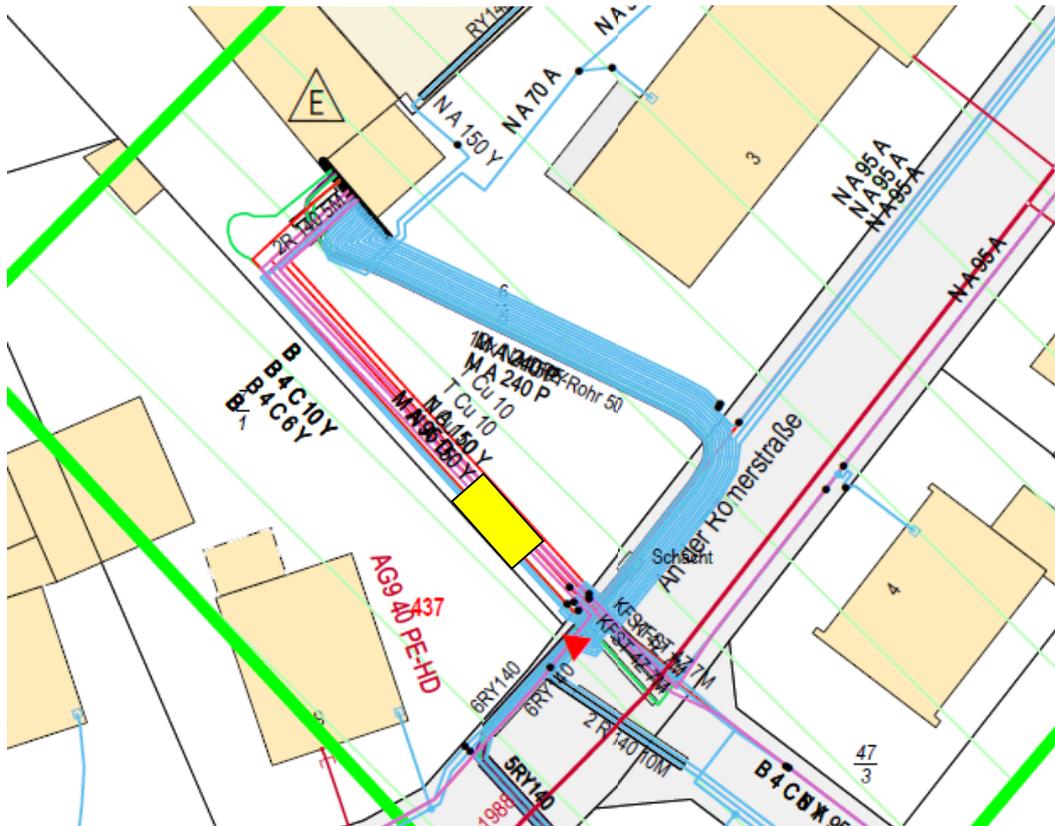


Abbildung 6: Übersicht der örtlichen Leitungen (Mittel-/Hochspannung, Beleuchtung, Gas, Niederspannung und Fernmelde) (Quelle: e-netz Südhessen AG, Auskunftsnr.: 95734369, Kartengrundlage Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).

5.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche An der Römerstraße und Seeheimer Straße möglich. Hiervon wiederum ist im Süden, über ein kurzes Stück der Straße Am Hintergraben, die Bergstraße zu erreichen, welche in Richtung Osten direkt in die Innenstadt Pfungstadts führt und Richtung Süden zur Anschlussstelle Seeheim-Jugenheim der Autobahn A5.

Der Bahnhof Pfungstadts befindetet 18 Gehminuten entfernt. Von hier aus ist der Darmstädter Hauptbahnhof mit dem Zug in wenigen Minuten erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Plangebiet ist die Haltestelle Karl-Marx-Straße ca. 150 m entfernt. Von hier verkehren Busse der Linie P in Richtung Pfungstadt Bahnhof und Richtung Darmstadt-Eberstadt.

5.2 Umweltschützende Belange

5.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der



Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

5.2.2 Bestandssituation und Artenschutz

Die plangegenständliche Fläche ist von allen Seiten von Bestandsbebauung umschlossen und das Grundstück selbst ist zum größten Teil von dem bestehenden Wohnkomplex sowie im hinteren Grundstücksteil von Garagen und einer asphaltierten Zufahrt versiegelt. Aktuell ist das Plangrundstück und somit der anstehende Boden zu großen Teilen versiegelt. Im Hinblick auf die künftige Versiegelung mit Umsetzung des Vorhabens ist von keiner erheblichen Mehrversiegelung auszugehen, vielmehr wird von einem gleichbleibenden Umweltzustand ausgegangen. Hieraus ergeben sich somit weder positive noch eine negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Darüber hinaus ergeben sich für das Schutzgut Klima und Luft leicht positive Effekte; durch die künftige Freifläche zwischen den beiden Gebäudeteilen, die einen Luftaustausch auf dem Plangrundstück fördert und das lokale Mikroklima im Stadtquartier verbessert. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Nordöstlich auf dem Grundstück, zur Seeheimer Straße zugewandt besteht ein Vorgartenbereich mit einem kleinen Ensemble aus Bäumen und Sträuchern. Im weiteren Verlauf des Vorgartens entlang der Straße An der Römerstraße besteht ebenfalls ein Grünstreifen zwischen Gebäude und Straße bzw. Gehweg, der das Gebäude optisch von der Straßenkante zurücknimmt. Im südlichen Grundstücksbereich finden sich Stellplätze und eine kleine Grünfläche, eine Hecke begrenzt dahinter den Übergang zum Nachbargrundstück. Heimische Vogelarten finden nur im geringem Maß Lebensräume, da der Baum- und Strauchbestand auf dem Grundstück untergeordnet ist. Insgesamt sind die vorherrschenden Grünstrukturen auf dem Plangrundstück gering ausgeprägt, dennoch gliedern sie das Grundstück.

FFH-Gebiete. Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Pfungstädter Düne (Nr. 6117-307), 2 km nordöstlich des Plangeltungsbereiches. Gleichermaßen 2 km entfernt, Richtung Süden, befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Hessische Altneckarschlingen (Nr. 6217-403).

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich wird die Habitatqualität der gesamten Fläche als gering bewertet, da dies erheblich versiegelt ist und bis dato durch einen Wohnkomplex intensiv genutzt wird. Zudem wird das Plangebiet von zwei Seiten durch Verkehrsflächen eingerahmt, welche wiederum für we-



nig mobile Tierarten eine Barrierewirkung darstellen. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Lärm und Bewegungsunruhe. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangeltungsbereich und Grünflächen im weiteren Umfeld (z.B. Gärten, landwirtschaftlichen Flächen, Grünzüge im Siedlungskomplex) sind nicht erkennbar.

Zwar ist nicht auszuschließen, dass siedlungstolerante, synanthrope Arten aus der Gruppe der Vögel, Insekten und Kleinsäuger die Fläche zeitweise als Teil ihres Lebensraumes (z.B. im Rahmen der Nahrungssuche) nutzen, eine essenzielle Bedeutung der Fläche, insbesondere i.S. einer Bedeutung für den Erhalt von Populationen der genannten Tiergruppen ist nicht erkennbar.

Vögel

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten grundsätzlich anzunehmen, die das Plangebiet als untergeordneter Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung, der zentralen, innerörtlichen Lage und der störökologischen Effekte (Lärm, Bewegungsunruhe) ist jedoch anzunehmen, dass es sich um weit verbreitete synanthrope Vogelarten handelt. Substanzielle Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) kommen dabei dem Baum- und Strauchbestand auf den kleinen Grünflächen im Plangebiet zu. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Umnutzungsabsicht kann der Gehölzbestand nicht vorbehaltlos erhalten werden. Daher wird eine Beschränkung zu Gehölzrodungen bzw. Rodungszeiten festgesetzt. Weiterhin wurde zur Förderung des Grundstücks als möglicher Lebensraum Baumpflanzungen sowie eine allgemeine Durchgrünung anteilig der Grundstücksgröße festgesetzt.

Fledermäuse

Habitatstrukturen mit Quartiereignung sind im Geltungsbereich eher nicht anzunehmen, da die bestehende Bebauung bis dato genutzt werden und somit durch anthropogen bedingte Störeffekte keine geeigneten Ruhestätten für geschützte Arten zulassen. Demnach kann auch eine Bedeutung des Grundstücks als Reproduktions- und Ruhestätte derzeit weitestgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraums von Fledermäusen als unwahrscheinlich anzunehmen, da sich Fledermäuse bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen, Baumreihen, Gewässerlinien etc. orientieren.

Gesichert kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass der Gebäudebestand, der im Rahmen der zukünftigen Umgestaltung abgebrochen wird, von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Aus diesem Grund werden rechtsverbindliche Festsetzungen zum Fledermaus-schutz und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen getroffen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan fledermausverträgliche, nach unten abstrahlende Außen- und Straßenbeleuchtung festgesetzt, die eine erhebliche Störung durch Lichtemissionen in die freie Umgebung vermeiden. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zur Anbringung von Fledermauskästen und Quartiersteinen aufgenommen, um Empfehlungen für eine fledermausfreundliche Gartengestaltung zu geben.



Weitere Vorkommen

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sowie artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitatsignung im Geltungsbereich auszuschließen. Auswirkungen auf Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im weiteren Umfeld der überplanten Fläche, insbesondere auf Reproduktions- und Ruhestätten, sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der fehlenden Biotopwechselbeziehungen ebenfalls nicht zu erwarten.⁴

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit bei Beachtung der im Textteil zum Bebauungsplan formulierten einzuhaltenden Hinweise (Abschnitt C, Nr. 9) unwahrscheinlich. Aufgrund der dort hingewiesenen Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung der Zeiten zur Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegengewirkt.

5.2.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der hessischen Rheinebene und liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Hydrologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene im Bereich von 10-15 m. Flächen mit geringen Grundwasserflurabständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) wären gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Da dies auf das vorliegende Plangebiet nicht zutrifft, wird im vorliegenden Fall von der o.g. Kennzeichnung abgesehen.

Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen der Gebietsnutzung ist nicht vorgesehen. Durch die bereits bestehende Bodenversiegelung wird die Neubildung von Grundwasser im betroffenen Bereich gemindert. An dieser Situation wird durch die vorliegende Planungsabsicht nichts verändert. Daher sind keine Qualitätsveränderungen des Grundwassers zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser sollte weitestgehend für die Freiflächenbewässerung oder anderweitig genutzt werden, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

⁴ www.hlnug.de/themen/wasser/grundwasser



5.2.5 Bodenschutz

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert. Dem Grundsatz des flächenschonenden Umgangs mit der Ressource Boden wird durch Überplanung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche in der gegenständlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

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

Für das Plangebiet lässt sich gemäß BodenViewer Hessen die Bodenart Braunerden mit Bändern, örtlich Bänder-Parabraunerden (carbonathaltig, Hauptgruppe der Böden aus äolischen Sedimenten) feststellen. Diese Einordnung erfolgt jedoch lediglich als eine Aussage für die potenziell natürliche Verbreitung der Bodenform im Plangebiet, da das Gebiet für Siedlung, Verkehr und Industrie fungiert, sind die natürlichen Bodenfunktionen am Planstandort bereits anthropogen überprägt. Die Bedeutung des Plangeltungsbereichs für die Funktion des Bodens im Naturhaushalt ist demnach als gering zu bewerten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der geringen bodenfunktionalen Bedeutung und der nutzungsbedingten Vorbelastungen keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.2.6 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.



5.2.7 Denkmalschutz

Es liegen z.Z. keine Erkenntnisse bezüglich geschützter Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sowie im näheren Umfeld vor.

5.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet und der geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

5.2.9 Energiewende und Klimaschutz

Die dicht bebaute, zum überwiegenden Teil versiegelten Bauflächen und Verkehrsflächen im Geltungsbereich stellen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespeicherung bzw. verstärkte Aufheizung dar. Der Anteil klimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsflächen beschränkt sich auf kleinräumig ausgebildete Frei- und Grünflächen (Pflanzinseln) im Südosten und im Südwesten des Plangebietes. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima / Luft ist demnach als gering einzustufen. Nachhaltige negative Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation ist durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht ersichtlich.

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.

- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Südausrichtung der Gebäudeflächen, sodass der Einsatz und die Nutzung sowohl aktiver als auch passiver solarer Energiequellen bestens möglich sind. Weiterhin wurde eine Dachbegrünung als zulässig festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße (bereits bebaute Umgebung) wird im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht auch eine dichte Bauweise der beiden Gebäude verfolgt. Gleichwohl die Neubauten nicht wie die jetzige Bebauung als zusammenhängender Komplex errichtet wird, was einer noch dichteren Bauweise entspräche, leistet die entstehende Lücke zwischen den Gebäuden einen positiven Beitrag zum mikrostandörtlichen Luftaustausch für die künftigen Gebäude. Die Lücke ist zudem groß genug, dass eine großflächige Verschattung der Gebäude vermieden wird.



5.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Textteil zum Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgehalten, die zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild beitragen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
<p>Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung</p> <p>Verwendung blendarmer Beleuchtungssysteme im Straßenbereich, Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten</p>	<p>Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeppen sowie Vermeidung erheblicher Lichtemissionen in die Umgebung.</p>
<p>Festsetzung zu Baumpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der anteiligen Bepflanzung durch heimische Gehölze</p> <p>Dachbegrünung als zulässig festgesetzt</p>	<p>Erhalt und Schaffung klimatisch ausgeglichener Vegetationsstrukturen, ggf. Beschattung von Stellplätzen</p> <p>Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Flora und Fauna im Siedlungsbereich</p>
<p>Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche [Ausnahmen mit aufgeführt]</p>	<p>Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit</p>
<p>Beschränkung befestigter sowie vollständig versiegelter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß [Ausnahmen mit aufgeführt]</p>	<p>Teilweise Erhalt der Versickerungsfähigkeit, zudem werden Hitzeinseleffekte minimiert</p>
<p>Festsetzung zur Nutzung und Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgartenflächen [Ausnahmen mit aufgeführt]</p>	<p>Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Flora und Fauna im Siedlungsbereich</p> <p>Erhalt und Schaffung klimatisch ausgeglichener Vegetationsstrukturen</p>
<p>Verwendung heimischer Gehölzarten bei Bepflanzung gemäß beigefügter Artenliste (Hinweise Textteil C).</p>	<p>Durchgrünung, Strukturierung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets</p> <p>Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna</p> <p>Beschattung von Versiegelungsflächen</p>
<p>Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:</p> <p>zur Anbringung von Fledermauskästen und Quartiersteinen</p> <p>Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie Beschränkung der Zeiten für Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere</p>	<p>Verbesserung und Schutz der Habitatbedingungen für synanthrope Arten</p> <p>Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna</p>

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit fachlicher Begründung

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets WW Allmendfeld, Hessenwasser. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

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

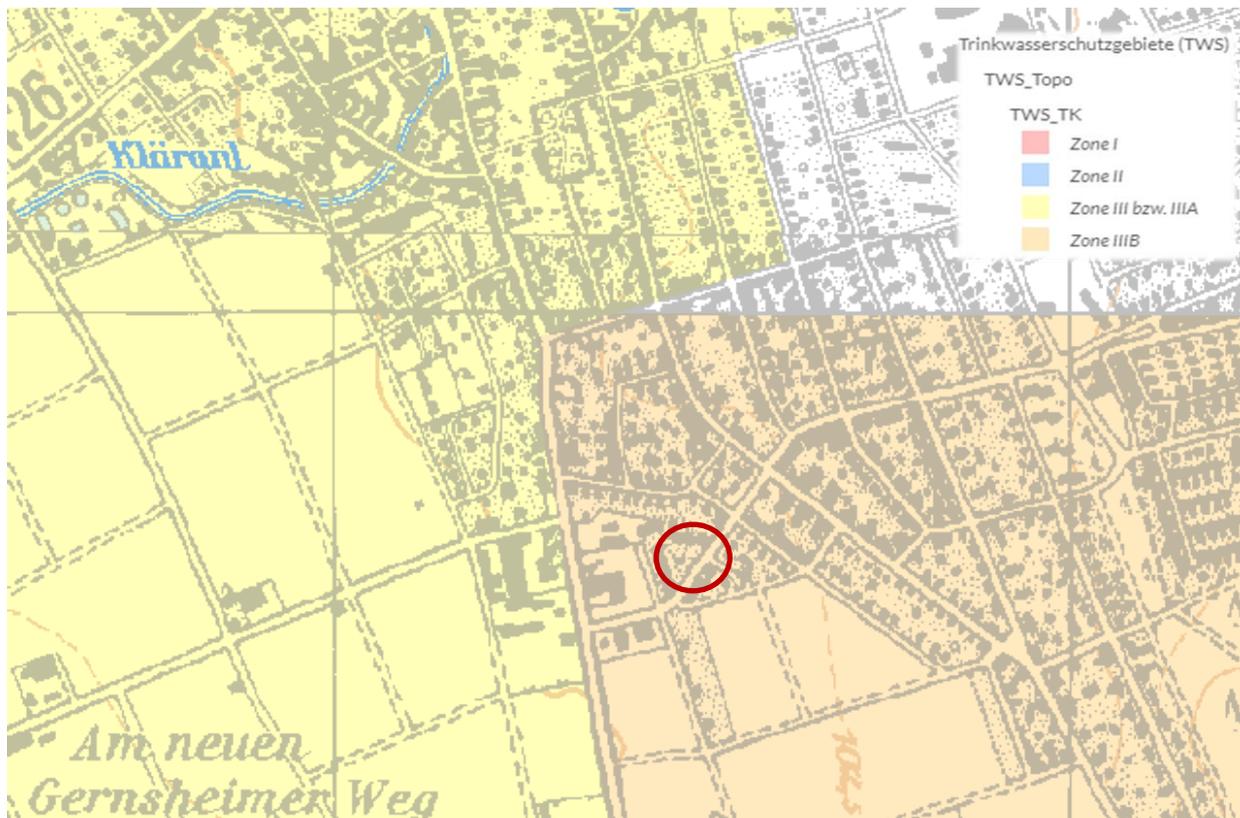


Abbildung 7: Darstellung des Wasserschutzgebietes in Pfungstadt (rote Umrandung = Plangeltungsbereich); (Quelle: HLNUG GruSchu – Hessen, Abruf 01/2021
URL: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)

Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind grundsätzlich die schwankenden Grundwasserstände zu beachten.



Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Absatz 3 BauGB, wonach die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich eines Vorhaben- und Erschießungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden ist.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§12 BauGB)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangeltungsbereich als „Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser“ festgesetzt, was der genauen Vorhabenplanung entspricht und somit konkret die beabsichtigte Nutzung beschreibt. Gemäß § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird beschrieben durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch und die Traufwandhöhe (TWH) und die Oberkante (OK) und der Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundflächenzahl ist in Anlehnung an die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgelegt, da das geplante Vorhaben der zulässigen Nutzungen eines Allgemeines Wohngebietes entsprechen würde und zudem die Grundstücke der Umgebung in einem ähnlichen Maße bebaut sind.

Die Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung liegt leicht über der sonst zulässigen Überschreitung von 50 %, d.h. 0,6 im vorliegenden Fall. Die weitere Überschreitung in diesem Maß ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb des Privatgrundstücks neben dem geplanten Vorhaben ausreichend bemessene Stellplätze und deren Zufahrten sowie genügende Zuwegungen zu den beiden Gebäuden anzulegen sind.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe und Oberkante) und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt



Grundsätzlich sind drei Vollgeschosse geplant und daher als zulässig festgesetzt; weiterhin ist je Gebäude ein Staffelgeschoss beabsichtigt und zulässig. Ein Staffelgeschoss wird als ein gegenüber einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss definiert. Wenn es die Höhe von 2,3 m über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat, gilt es als Vollgeschoss.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird aufgrund der geplanten Gebäude des Vorhabens auf eine maximale Höhenangabe für die Traufwandhöhe sowie eine Oberkante Attika festgelegt. Bei der Ermittlung der TWH gilt der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse, da die Vorhabenplanung Gebäude mit Flachdächern vorsieht. Balkongeländer und Absturzsicherungen werden nicht mit eingerechnet, da es bei dieser Festsetzung darum geht die Fassade aller Vollgeschosse in deren Höhe zu beschränken. Durch die Festsetzung der OK (Oberkante Attika) wird zusätzlich die Höhe des nicht Vollgeschosses; hier: Staffelgeschoss, in seiner Höhenentwicklung eingeschränkt. Gleichzeitig wird hierdurch verhindert, dass beliebig viele nicht-Vollgeschosse übereinander entstehen können. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Höhenangaben der geplanten Bebauung wurden in Relation zur Höhe des wegfallenden Gebäudekomplexes auf dem Grundstück und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung festgelegt, sodass sich die zukünftigen Gebäude weiterhin in das städtebauliche Bild einfügen und dieses nicht negativ beeinträchtigen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungs-, Kälte-, Klimaanlage und Anlagen zur Sonnenenergienutzung) um bis zu 1,00 Meter überschritten werden. Ebenfalls gilt diese zulässige Überschreitung für technische Anlagen oder Anlagenteile und Aufbauten (z. B. Solaranlagen mit Aufständigung bei Flachdächern), sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1 m. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen und den Einsatz regenerativer Energie begünstigen bzw. nicht einschränken.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es wird grundsätzlich zwischen zwei Varianten unterschieden: offene und geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für den Geltungsbereich wird die **offene Bauweise** festgesetzt, mit begrenzten Gebäudelängen von 50 m und den geregelten Mindestgrenzabständen zu den Nachbargrenzen. Das wohnbaugeprägte, städtebauliche Umfeld macht hinsichtlich der Bauweise und der Bebauungsdichte bereits eindeutige Vorgaben. Diese wurden auf den vorliegenden Planfall übertragen.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Die Vorhabenplanung hat vorliegend die Positionierung der Baukörper vorgegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile ist geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zulässig, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschrei-



tung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig. Treppenanlagen und dazugehörige Rampen, Podeste, Überdachungen usw. sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen.

6.1.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ (Ga) zulässig. Hierdurch werden die vorhandenen Garagen auf dem Grundstück in ihrem Bestand gesichert und stehen unverändert als Stellplätze für die künftigen Bewohner zur Verfügung. Gleichermaßen wird durch die Reduzierung auf diese Fläche das übrige Grundstück von Garagen freigehalten, sodass insbesondere in den Straßen zugewandten Grundstücksbereichen offene Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von „Flächen für Stellplätze (St)“ sowie im Vorgartenbereich zulässig. Hierdurch soll die Errichtung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt ermöglicht werden, sodass der umliegende Straßenraum durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wurde gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen“ (N) zulässig. Hiermit wird die Lage der künftigen Nebenanlagen gemäß der Vorhabenplanung bereits festgelegt und die übrigen Grundstücksfreibereiche werden als solche auch von Nebenanlagen freigehalten. In zwei Fällen wurden Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St/N) festgesetzt. Diese Bereiche bieten einen kleinen Spielraum, falls einzelne zusätzliche oder i. S. e. barrierefreien Bauens weitere breitere Stellplätze errichtet werden sollen und hierfür sodann bereits Platz vorgehalten wurde und die dort geplanten Nebenanlagen an andere Stelle errichtet oder erweitert werden können.

6.1.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im



Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur langfristigen Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen ist die Neupflanzung von heimischen Bäumen festgesetzt; mindestens ein Baum ist pro angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen, um die Durchgrünung auf dem Grundstück sowie allgemeinen den Gebietscharakter aufrechtzuerhalten.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung eines 10%igen Gehölzflächenanteils auf den Grundstücksfreiflächen wird eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und eine Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräumen sichergestellt. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht nur aus ästhetischen Gründen, sondern vorrangig aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich anders als Steine nicht aufheizen.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu Werbeanlagen, Einfriedungen und der Gestaltung von Stellplätzen aufgenommen.

6.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Aus der Vorhabenplanung geht hervor, dass die Dächer der beiden Gebäudeteile als Flachdächer auszubilden sind.

Zudem sind Staffelgeschosse so zu errichten, dass diese abgerückt von der Straße An der Römerstraße sind. Diese Festsetzung wird anhand der Abbildung im Textteil zum Bebauungsplan verdeutlicht. Hierdurch soll die Entstehung einer durchgängigen Gebäudekante, welche als 4-Geschossige Fassade wirken würde, entlang der An der Römerstraße vermieden werden. Gleichzeitig wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Umgebung des Plangebietes und des Straßenraumes erhalten.

Die Dachflächen der vorgesehenen beiden Wohngebäude können darüber hinaus, mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten, Belichtung oder technische Anlagenteile, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C, Nr. 6.2) extensiv begrünt werden. Durch die zulässige



extensive Dachbegrünung kann ein Lebensraum für Insekten geschaffen werden und daraus ein Jagdrevier für Vögel und Fledermäuse resultieren.

Zur Wahrung eines harmonischen und ansprechenden Straßenbildes sind Standplätze für Abfallbehälter bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

6.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Mauern und Grundstückseinfriedungen getroffen, wobei auch auf Umgebungsstrukturen Rücksicht genommen wurde. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m über der Oberkante des anstehenden Geländes. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hierunter zählen auch Gabionenelemente, um eine Korridorwirkung zu vermeiden. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Hecken als Einfriedung sind aus einer ausgewogenen Mischung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste im Abschnitt C Nr. 6 des Textteils herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten, die zugängliche Laubhecken bevorzugen unzulässig. Insgesamt soll durch die Zulässigkeit von Hecken als Einfriedung ein harmonischer Übergang zu den privaten Grundstücksflächen und von dort zu den angrenzenden Grundstücken ermöglicht werden.

6.2.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wurden Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien getroffen. Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange / Verbote (z. B. Trinkwasserschutzgebietsverordnung) nicht entgegenstehen oder eine wasserundurchlässige Befestigung im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist.

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Vollversiegelte Flächen sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken und wenn möglich wasserdurchlässig auszubilden. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgartenfläche (struktureiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zuwegungen, Zufahrten oder sonstige zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. All dies zielt auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den verbleibenden Grundstücksfreiflächen ab. Durch



interner Grundstückseingrünung soll ein Beitrag zur kleinräumigen ökologischen Vielfalt geleistet werden. Auch gilt mittels dieser Festsetzung das Ziel, das zusätzliche Niederschlagswasser im Abwassersystem der Stadt Pfungstadt gering zu halten.

6.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen
- Artenschutz
- Regenerative Energien

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung des Grundstücks nicht erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe dahingehend ist ohnehin nicht erforderlich, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Pfungstadt durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten, diese werden gemäß der geltenden Verwaltungskostenvereinbarung auf den Vorhabenträger übertragen. Hierunter fallen jegliche Kosten, die durch verwaltungsinterne Arbeiten und Abläufe innerhalb der Stadtverwaltung anfallen. Alle sonstigen Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Sinne des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger übernommen.



7.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.897 m ²
<i>Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)</i>	641 m ²
<i>Fläche für Garagen</i>	116 m ²
<i>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	601 m ²
<i>Grundstücksfreiflächen</i>	539 m ²
Fläche für Versorgung (Trafostation)	13 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 624 m²</u>
Fläche Geltungsbereich	ca. 2.534 m ²

8 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Planzeichnung Rechtsplan
- Planzeichnung Vorhabenplan
- Grundrissplan
- Schnitte
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

InfraPro

Lorsch, im Februar 2021

M.Sc. Geographie Hannah Rabea Roth