



# STADT PFUNGSTADT

Bebauungsplan  
„Bergstraße“

Begründung  
Entwurf  
August 2024

## IP-KONZEPT

Stadtplaner —————  
————— Ingenieure

Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0  
[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal

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

[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
1.3	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>11</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	11
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	12
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne	13
2.4	Aufstellungsverfahren	13
2.4.1	Verfahrensdurchführung	15
2.4.2	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	15
<b>3</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>
3.1	Natura 2000 - Gebiete	15
3.2	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
3.3	Belange des Artenschutzes	16
3.3.1	Ausnahmeverfahren	18
3.3.2	Vermeidungsmaßnahmen	18
3.3.3	Kompensationsmaßnahmen	19
3.3.4	Empfohlene Maßnahmen	20
3.3.5	Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen	21
3.4	(Risiko-)Überschwemmungsgebiete	23
3.5	Wasserschutzgebiete	24
3.6	Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben	24
3.7	Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben	26
3.8	Wasserwirtschaftliche Belange	26
3.8.1	Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
3.8.2	Löschwasser	27
3.8.3	Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	27
3.8.4	Oberflächengewässer	28
3.9	Altlasten und Kampfmittel	29
3.10	Immissionsschutz	29
3.11	Denkmalschutz	30
3.12	Energiewende und Klimaschutz	30

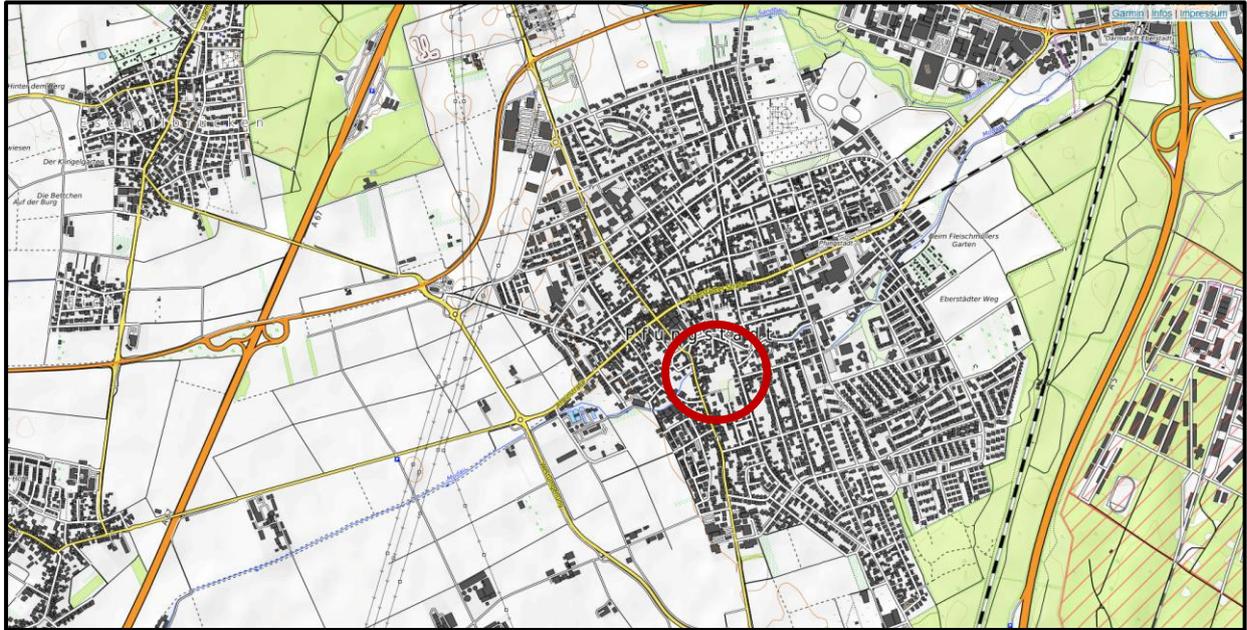


<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER SONSTIGEN PLANINHALTE</b>	<b>31</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	32
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
4.1.4	Stellplätze und Garagen	34
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	34
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
4.2.2	Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse	35
4.2.3	Gestaltung von Einfriedungen	36
4.2.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	36
4.2.5	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
4.3	Hinweise und Kennzeichnungen	37
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>38</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	38
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	38
6.3	Flächenbilanz	38

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bergstraße“ .....	9
Abbildung 3: Ansicht in der Bergstraße .....	10
Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	11
Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt .....	12
Abbildung 6: Darstellung der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete .....	24
Abbildung 7: Auszug hydrologisches Kartenwerk für die Hessische Rhein- und Mainebene „Grundwasserstand – Niedriggrundwasserstand“ .....	25

## Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar  
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)  
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

### HINWEIS:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

# 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Zum Zwecke der innerörtlichen Nachverdichtung haben Eigentümer\*innen in einem Bereich südöstlich der Bergstraße eine Entwicklungskonzeption erarbeitet und der Stadt zur Beratung vorgelegt, mit der eine so genannte „Hinterliegerbebauung“ untersucht wurde. Diese sieht vor, die der Bergstraße abgewandten, bisher unbebauten Grundstücksfreiflächen für eine bauliche Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Die Grundstücke sind derzeit entlang der der Bergstraße zugewandten Teile zumeist grenzständig dicht bebaut. In den rückwärtigen Bereichen reihen sich an die Hauptgebäude zunächst Nebengebäude an und daran anschließend größere zusammenhängende Freibereiche.



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

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 08.08.2024

Die Grundstücksflächen bieten insgesamt gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung, da weitgehend die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gegeben ist und auch die erforderliche Erschließung besteht. Die für eine Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteile können über



die Vorderlieger an der Bergstraße intern erschlossen werden, zusätzliche Flächenversiegelungen oder bauliche Maßnahmen, die den kommunalen Haushalt belasten, sind nicht erforderlich. Durch eine Folgenutzung von untergeordneten Nebengebäuden oder die Neuerrichtung von Wohnhäusern in bisherigen Gartenbereichen kann zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszuweiten.

Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann demnach ein entsprechendes Nachverdichtungspotential geschaffen werden. Eine Bebaubarkeit ohne Bebauungsplan besteht nicht, da im derzeit unbepflanzten Bereich das „Einfügen“ nach § 34 BauGB auch mit der Lage der Hauptnutzung (Wohnhaus oder Gewerbenutzung) auf dem jeweiligen Grundstück einhergeht und in der betreffenden Grundstückstiefe auf den Nachbargrundstücken bislang keine „Vorbilder“ bestehen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Verwaltung, nachdem die Anfrage einzelner Eigentümer an die Verwaltung herangetragen wurde, auch die übrigen von einem möglichen Planbereich berührten Grundstückseigentümern angefragt, ob die Bereitschaft zur Teilnahme an der städtebaulichen Entwicklung bestehe und dementsprechende Nutzungsoptionen gewünscht sind oder ob der momentane Status erhalten werden solle. Im Ergebnis der Anfragen war festzustellen, dass die Mitwirkungsbereitschaft nicht bei allen betreffenden Eigentümern vorhanden war. Aufgrund der Interessensbekundung wurde letztlich der räumliche Umgriff des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan definiert. Um jedoch eine zusammenhängende städtebauliche Planung darstellen zu können, wurden auch Grundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen, für die von Seiten der Eigentümer keine Entwicklungsabsicht signalisiert wurde; in diesen Bereichen wurde der heutige bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Aus städtebaulichen Gründen wäre es wenig zuträglich, diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich auszugrenzen und nicht zu überplanen, da in diesem Fall ein Baurecht nach § 34 BauGB entstehen würde. Insofern wird durch die Einbeziehung auch dieser Grundstücke eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung gesichert, da im Übrigen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch nicht an eigentumsrechtliche Grenzen gebunden sein sollte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung kleinteilige Flächenpotentiale für eine wohnbauliche Nutzung bauleitplanerisch zu entwickeln, die sich aus der Bereitschaft der Überzahl der im Planbereich betroffenen Eigentümer ergeben hat. Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wird ein weiterer planerischer Schritt vollzogen, innerörtliche Flächen der Nachverdichtung zuzuführen, denn der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor groß und steigt weiter. Somit kann das Plangebiet für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung eröffnet werden. Um jedoch den städtebaulichen Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden bauleitplanerische Festsetzungen getroffen, die u.a. das Maß der baulichen Nutzung regeln. Nachverdichtung kann horizontal (zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung in 2. Reihe) und in angemessener Weise auch vertikal (z. B. durch Aufstockung) erfolgen. Eine vertikale Nachverdichtung soll insbesondere dort möglich sein, wo Gebäude durch Aufstockung im Rahmen der Zulässigkeiten



dieses Bebauungsplans auf das höchstzulässige Maß erweitert oder vorhandene Nebengebäude zu Wohnzwecken umgebaut und / oder baulich erweitert werden können. Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden werden, eine weitere Flächenversiegelung im sog. Außenbereich kann unterbleiben. Die wesentlichen Festsetzungen werden aus den folgenden städtebaulichen Zielen entwickelt:

Baustrukturen:

- Erhalt des Gebietscharakters durch Erhalt der Bauweise, auch unter Beibehaltung der grenzständigen Bebauung, die weitgehend zwingend festzusetzen ist;
- Eröffnung der Möglichkeit zur Aufstockung auf 2 Vollgeschosse einschließlich der Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen als „Nicht-Vollgeschoss“;
- dementsprechend ist die Festsetzung der Gebäudehöhen so zu wählen, dass adäquater Wohnraum im Dach geschaffen werden kann, Dachgauben sollen zugelassen werden;
- Festsetzung angemessener überbaubarer Grundstücksflächen zum Zwecke der horizontaler Nachverdichtung.

Freiraum:

- Innerhalb der rückwärtigen Frei- und Gartenbereiche sind die überbaubaren Flächen so zu wählen, dass unter Ausnutzung der Obergrenze für den Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) eine horizontale Nachverdichtung durch Anbauten an vorhandene Gebäude oder in den Bereichen, in denen ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann;
- Erhalt der Straßenraumkante entlang der Bergstraße durch grenzständige bauliche Anlagen in Flucht der Gehwege.

Potentiale ausschöpfen:

- Prüfung der nicht bebauten Grundstücke auf ihre Bebaubarkeit;
- Prüfung der bestmöglichen Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse (Stärken-Schwächen / Chancen-Risiko-Analyse) festhalten.

<p><b><u>Stärke:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung sowohl vertikal als auch horizontal vorhanden</li><li>+ der Planbereich und die Grundstücke sind bereits voll erschlossen und stellen einen sehr guten Bezug zum Stadtkern dar</li><li>+ Anbindung an den ÖPNV (z.B. Haltepunkt der Pfungstadtbahn und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) an der Eberstädter Straße auch fußläufig sehr gut erreichbar</li></ul>	<p><b><u>Schwäche:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ die Bergstraße (L 3303) wirkt aufgrund der Verkehrsbelastung nachteilig auf das Plangebiet ein durch Lärm, Staub und Abgase</li><li>+ die teilweise geringen Grundstücksbreiten schränken die städtebauliche Nutzbarkeit ein</li></ul>
--	---

<p><b>Chance:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Entwicklungspotentiale in den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereichen sind von den negativen äußeren Einwirkungen des Straßenlärms durch die vorhandene „Riegel-„ Bebauung in „erster Reihe“ abgeschirmt</li> <li>+ die vorhandene Infrastruktur kann durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums weiter ausgelastet und somit mitfinanziert werden</li> <li>+ das Baugebiet kann „Vorbildfunktion“ erfüllen und Anreiz geben für Grundstückseigentümer zu Nachverdichtungsmaßnahmen in anderen Bereichen</li> </ul>	<p><b>Risiko:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ die Verkehrsdichte auf der Bergstraße wird durch die Schaffung zusätzlichem Wohnraums geringfügig verstärkt</li> <li>+ innerörtliche Freibereiche als potenzieller Lebensraum insbesondere für siedlungsnahen Arten werden weiter reduziert</li> <li>+ die räumliche Nähe zur Carlo-Mierendorff-Anlage erfordert bei der städtebaulichen Planung eine gewisse Sensibilität, um negative Beeinträchtigungen zu vermeiden</li> </ul>
--	---

Anhand der städtebaulichen Analyse wurden für die vorgelegte städtebauliche Konzeption die folgenden Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan abgeleitet:

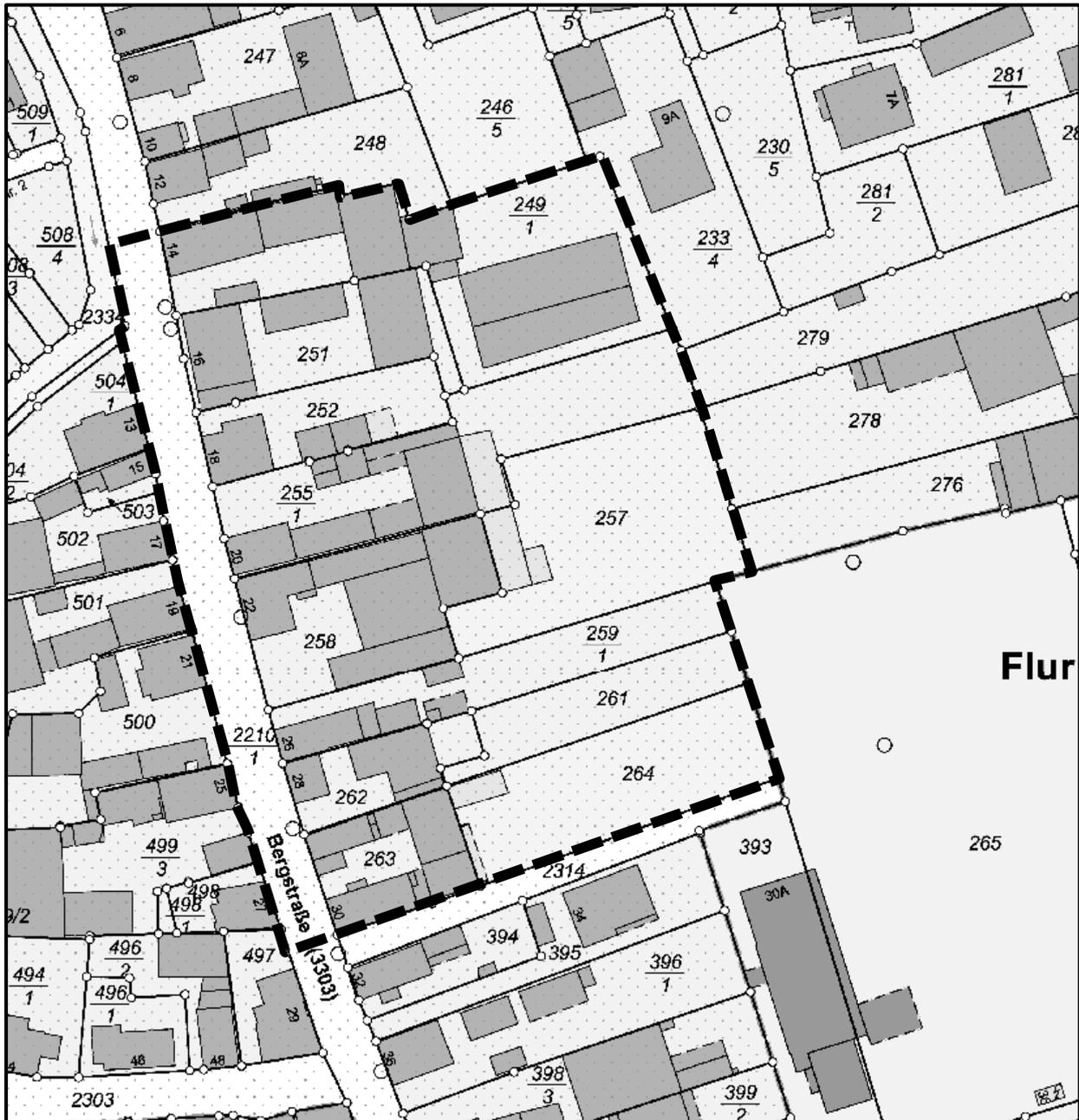
- Art der baulichen Nutzung: wengleich die Wohnnutzung im Plangenbiet überwiegt und somit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu rechtfertigen wäre, sind in geringem Umfang auch eingestreute gewerbliche Nutzungen vorhanden; um einer städtebaulich gewünschten Nutzungsvielfalt – ähnlich, wie dies im gewachsenen Stadtkern der Fall ist – gerecht zu werden, wäre ebenso die Festsetzung eines Misch- oder Urbanen Gebietes denkbar. Letztlich soll die Art der baulichen Nutzung der Einzelfallprüfung im Sinne des Einfügegebots gemäß § 34 BauGB vorbehalten bleiben und auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet werden.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ = 0,6  
Zahl der Vollgeschosse: max. II  
Gebäudehöhenfestsetzung für Traufwand- und Firsthöhe.
- Bauweise: abweichende Bauweise, die dadurch näher bestimmt wird, dass innerhalb der sonst geltenden offenen Bauweise eine bis zu zweiseitige Grenzbebauung zugelassen wird.
- Dachformen und -farben: Klassische Dachformen und -farben des gewachsenen Stadtkerns.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der Kernstadt Pfungstadt, östlich der Bergstraße und westlich der Carlo-Mierendorff-Anlage. Das Plangebiet ist vollständig in die Siedlungslage der Kernstadt einbezogen und betrifft die Anwesen Bergstraße Nr. 14 – 30 in der Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, Nr. 249/1, 251, 252, 255/1, 257, 258, 259/1, 261, 262, 263 und 264 sowie 2210/1 (Abschnitt der Bergstraße).



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 11.448 m<sup>2</sup> und ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt.



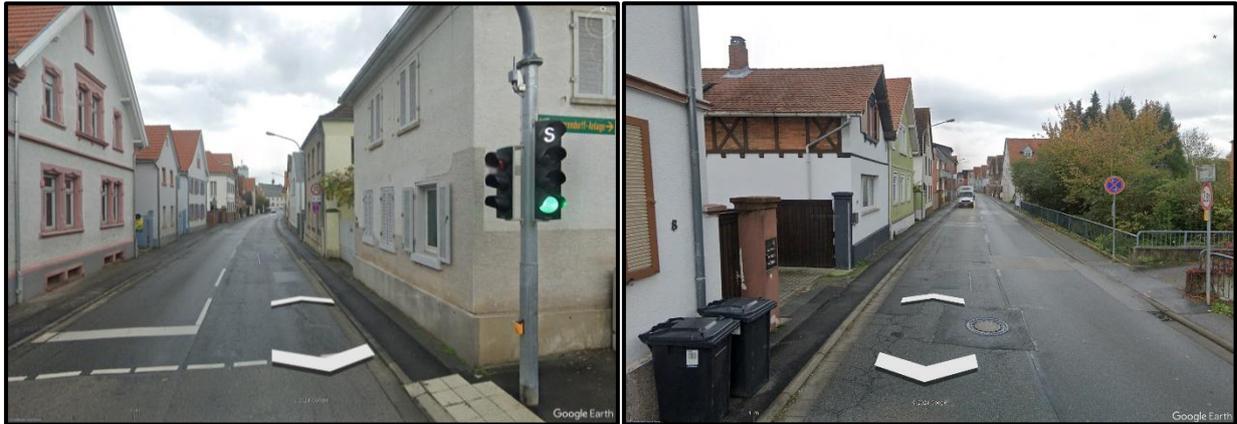
**Abbildung 2:** Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bergstraße“

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 08.08.2024

### 1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden des Kernbereichs der Stadt Pfungstadt im südlichen Teil der Bergstraße, die als Landesstraße 3303 das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Die östlich

an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke sind jeweils über diese erschlossen. Vorhandene Gebäude stehen grenzständig an der hinteren Gehwegbegrenzung der Bergstraße, Vorgartenbereiche sind demzufolge nicht vorhanden. Die geschlossene Bebauung wird lediglich durch einige Hof- und Toröffnungen unterbrochen.



**Abbildung 3:** Ansicht in der Bergstraße  
Bild Links: Blickrichtung nach Norden; Bild rechts: Blickrichtung nach Süden

Quelle: © Google Earth Street View, Bildaufnahme 11/2022

Hinter den straßenseitigen Hauptgebäuden sind teilweise ein oder mehrere Nebengebäude auf den Grundstücken vorhanden, daran anschließend befinden sich unbebaute Freiflächen. Die rückwärtigen Grundstücksteile eignen sich somit für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Wertvolle, derzeit gärtnerisch genutzte Grünflächen oder besonders erhaltenswerte Gehölzbestände prägen die Flächen nicht.

Eine rückwärtige Bebauung ist im Quartier zwischen der Bergstraße im Westen, der Kirchstraße im Norden, der Seeheimer Straße im Osten und der Frankensteiner Straße im Süden bereits vielfältig und in unterschiedlicher Nutzung vorhanden. Im näheren Umfeld um das Plangebiet stellt jedoch insbesondere die Carlo-Mierendorff-Anlage eine (städtebauliche) Besonderheit als innerstädtische Grünanlage dar, so dass hieraus für die rückwärtige Nutzung der Grundstücke im Planbereich eine besondere Betrachtung erwächst.

Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets entlang der Bergstraße ist überwiegend giebelständig zur Verkehrsfläche angeordnet. Dächer sind überwiegend als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet und mit roten Ziegeln eingedeckt. Die Geschossigkeit variiert zwischen einem und zwei Vollgeschossen.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist als ehemals dörflich geprägtes Gebiet festzustellen, wenngleich die für ein Dorfgebiet charakteristischen Wirtschaftsstellen der landwirtschaftlichen Betriebe vollständig zurückgetreten sind. Eine gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung kann jedoch festgestellt werden.

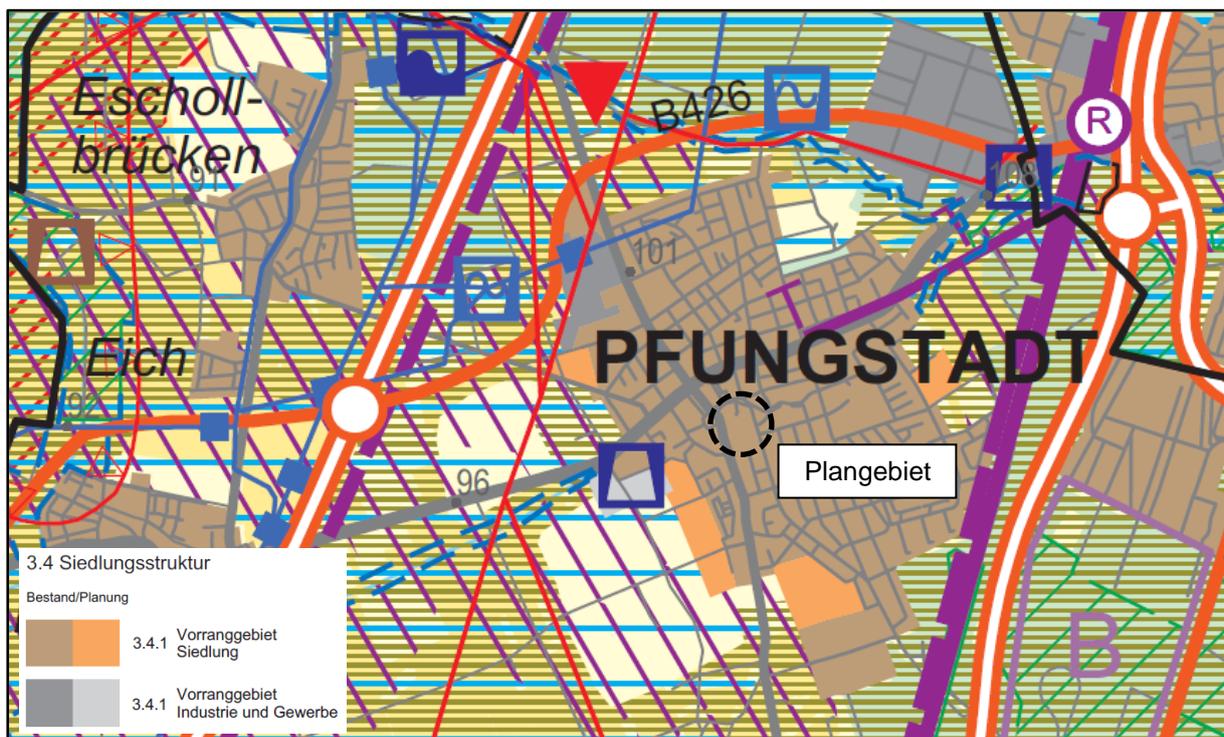
## 2. Planungsvorgaben und Aufstellungsverfahren

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

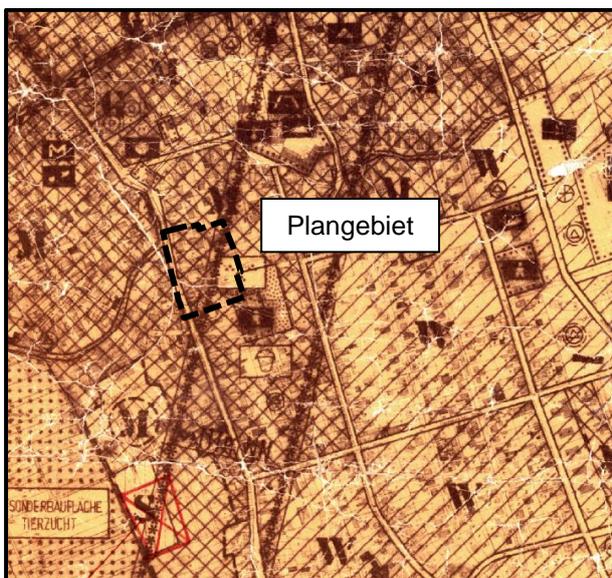
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Pfungstadt wird im RPS / RegFNP 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Z3.2.2-6) im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraumes) ausgewiesen, der seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen soll (G3.1-2). Die Stärken des Verdichtungsraumes, wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und ein reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan trat mit der Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen in der Vergangenheit vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der erfolgten städtebaulichen Fortentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit. Daher betreibt die Stadt derzeit ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgt.



**Abbildung 5:** Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird derzeit von keinen Bebauungsplänen überplant, so dass der Planbereich der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB zugänglich ist.

## 2.4 Aufstellungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.02.2024 beschlossen, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung mit dem Zweck der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Bergstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan als so genannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

### → Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

### → Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

### → Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ **Abwägung:**

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ **Hinweispflichten:**

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

**Fazit:**

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.



### 2.4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

#### Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

**26.02.2024** Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergstraße“ und Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

### 2.4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

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

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

## 3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das FFH-Gebiet „Pfungstädter Düne“ beginnt in einer Entfernung von rund 1,6 km nordöstlich des Plangebiets, sodass keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.



Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Pfungstädter Moor“ und „Kalksandkiefernwald bei Bickenbach, Pfungstadt und Seeheim-Jugenheim“ beginnen in einer Entfernung von rund 2,7 km südlich bzw. rund 2,8 km südöstlich des Plangebiets, sodass auch hierzu keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

[Quelle: Natureg-Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internet-Abfrage am 08.08.2024].

### **3.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der v.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung finden 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.

### **3.3 Belange des Artenschutzes**

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Dazu wurde eine Überprüfung der Örtlichkeit auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG geschützter Arten nicht eintritt.



Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Fledermäuse. Alle anderen Arten können aufgrund mangelnder Standortfaktoren im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auch Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Für folgende Arten können Vorkommen nicht ausgeschlossen werden:

#### Vögel:

Von den potenziellen Reviervogelarten kann als artenschutzrechtlich relevante Art ein Vorkommen des Haussperlings nicht ausgeschlossen werden. Hingegen sind Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind oder deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig eingestuft wird, im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen.

#### Haussperling:

Potenziell sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, da aufgrund der Standortbedingungen ein Vorkommen der Art nicht auszuschließen ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Haussperling bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

##### Vermeidungsmaßnahmen:

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

##### Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF):

Als Ersatz für wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 5x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder ähnlich) im Vorgriff auf Abrissmaßnahmen zu installieren.

#### Fledermäuse:

Im Rahmen der Ortsbegehung konnte im Untersuchungsraum konkret keine Fledermausart nachgewiesen werden. Da jedoch alle heimischen Fledermausarten aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, werden Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### Fledermäuse:

Temporäre Sommerquartiere im Eingriffsbereich sind möglich. Winterquartiere werden hingegen ausgeschlossen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Fledermäuse bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Möglichkeit von Temporärquartieren und wechselnden Quartieren (Worst-Case-Annahme) herangezogen. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Durch das potentielle Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätte wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum zunehmend eingeschränkt ist, werden jedoch folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Als Ersatz für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) empfohlen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

### Reptilien:

Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen konnten keine Nachweise erbracht werden.

## **3.3.1 Ausnahmeverfahren**

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung von Ausnahmeverfahren inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

## **3.3.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

### V 1 Rodung von Bäumen und Gebüsch:

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.



#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt daher auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

#### V 2 Zeitliche Begrenzung von Gebäude- u. Abbrucharbeiten:

Das Abbrechen von Gebäuden einschließlich Nebengebäuden darf außerhalb der Brutzeit, also in einem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Gebäude vor Abriss durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Brutvogel- oder Fledermausarten überprüft werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Abbrucharbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme wird jedoch i.S.d. Artenschutzes neben der zeitlichen Begrenzung von Abrissarbeiten auch auf Gebäudearbeiten erweitert. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten während der Brutzeit und Fledermausvorkommen Rechnung getragen.

Auch die Maßnahmenalternative wird als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen auch während der Brutzeit Abriss- bzw. Gebäudearbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall sind potenzielle Bruthabitate oder Wochenstuben der Fledermäuse zwingend vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben zu überprüfen.

### 3.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende vorgreiflichen Kompensationsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

Als Ersatz für potenziell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 5x Schwegler Sperlingskoloniehäuser 1SP (3-fach) oder ähnlich) im Vorgriff auf Abrissmaßnahmen zu installieren.

Als Ersatz für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind geeigneten Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) im Vorgriff auf Abrissmaßnahmen zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Kompensationsmaßnahmen sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und werden im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Ist für den Neubau eines Gebäudes der Abriss von Haupt- oder Nebengebäuden erforderlich, so sind jeweils die vorgenannten Ersatzmaßnahmen an der neu zu errichtenden Gebäudefassade oder in deren Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.

### 3.3.4 Empfohlene Maßnahmen

- Fledermaus-Sommerquartier anlegen:

An der neu errichtenden Hausfassade kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da für die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, die Maßnahme jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll ist, wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren die Maßnahme als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- Nisthilfen für Haussperling:

Als Erweiterung der Fortpflanzungsstätten für den Haussperling bietet sich bspw. das Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler an. Dieser Koloniebrüter ist ein Kulturfolger und sowohl im ländlichen Raum als auch in der Großstadt anzutreffen. Der Haussperling ernährt sich zur Brutzeit und in der Jungaufzuchtphase ausschließlich von Insekten und ist somit auch ein klassischer Schädlingsbekämpfer. Diese Art ist durch extreme Bestandsrückgänge z.T. äußerst rar geworden. Verursacht wurde dies durch die Ausräumung und Monotonisierung ländlicher Strukturen, Sterilität unserer Gärten und Grünanlagen, Einsatz von chemischen Mitteln in der Landwirtschaft und im Garten. Vor allem die flächendeckenden Gebäudesanierungen, und somit dem Verschließen von Brutmöglichkeiten, setzt diesen Arten in ihrem Überleben sehr zu.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen bereits textlich verbindlich festgesetzt wurde, dient die Empfehlung für die Anlage eines Koloniehauses dem weitergehenden allgemeinen Schutz und der Unterstützung von Haussperlingen und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur Sensibilisierung der späteren Bauherren als weitere Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Nisthilfen für Höhlenbrüter:

Es bietet sich ebenfalls an, für Höhlenbrüter an den neu gepflanzten Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal ist jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise,

Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband-, Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da für die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Höhlenbrüter die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, die Maßnahme jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlenbrütern sinnvoll ist, wird im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren eine Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### 3.3.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Beschränkung der Ausführungszeit:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

- Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher unzulässig.

- Schutz von Insekten:

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

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel

sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

▪ Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispiele: Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“ oder „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispiele: Mischungen, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind, wie Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“, Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- **Ökologische Aufwertung des Plangebiets:**

Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung über 15° extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

### 3.4 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> nach HWG liegt im Westen an der Modau, südwestlich der Einmündung des Breitwieser Wegs in die Rheinstraße. Die nächsten größeren zusammenhängenden Überschwemmungsgebiete sind die des Rheins im Westen in einer Entfernung von rund ca. 9 km und in einer Entfernung von ca. 3,7km im Süden mit der Bezeichnung „Fanggraben“ in der Gemarkung Bickenbach. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Nach dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) des HLNUG liegt das Plangebiet auch außerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (für ein HQ<sub>extrem</sub>). Das nächstgelegene Risikoüberschwemmungsgebiete befinden sich auch hier im Westen im Einflussbereich des Rheins.

Das HQ<sub>100</sub> beschreibt ein 100-jährliches Hochwasser und bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Als Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) wird ein Hochwasserabfluss bezeichnet, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ<sub>100</sub> entspricht. Beide Hochwasserszenarien beruhen jedoch auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein 100-jährliches Hochwasser auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden.

### 3.5 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer des HLNUG zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIA für das Wasserwerk Pfungstadt, Hessenwasser/Riedgruppe Ost“ (WSG-ID 432-049).

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

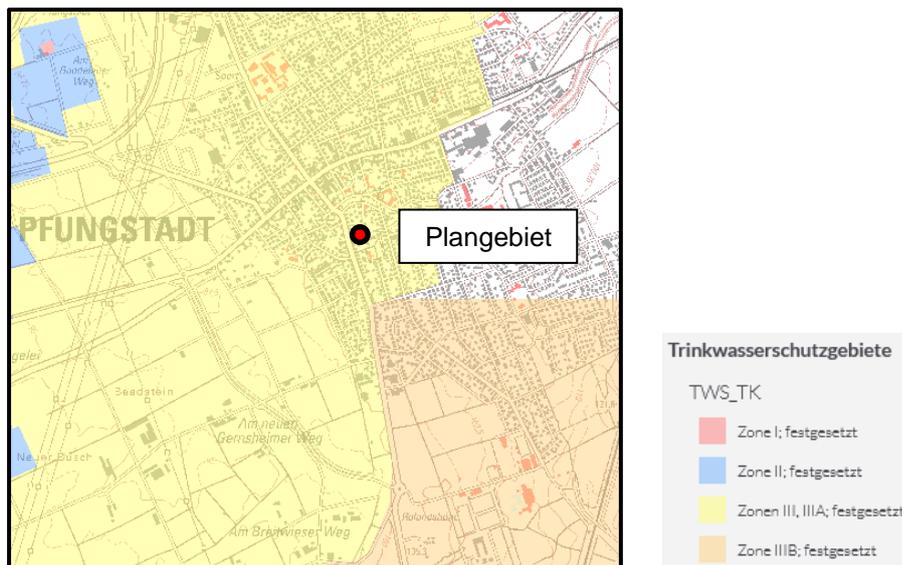


Abbildung 6: Darstellung der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete

Quelle: WRRL-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 08.08.2024

### 3.6 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Inhalte zu beachten sind.

(Link zur Information: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/grundwasserbewirtschaftungsplan\\_hessisches\\_ried\\_stand\\_2020.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/grundwasserbewirtschaftungsplan_hessisches_ried_stand_2020.pdf))

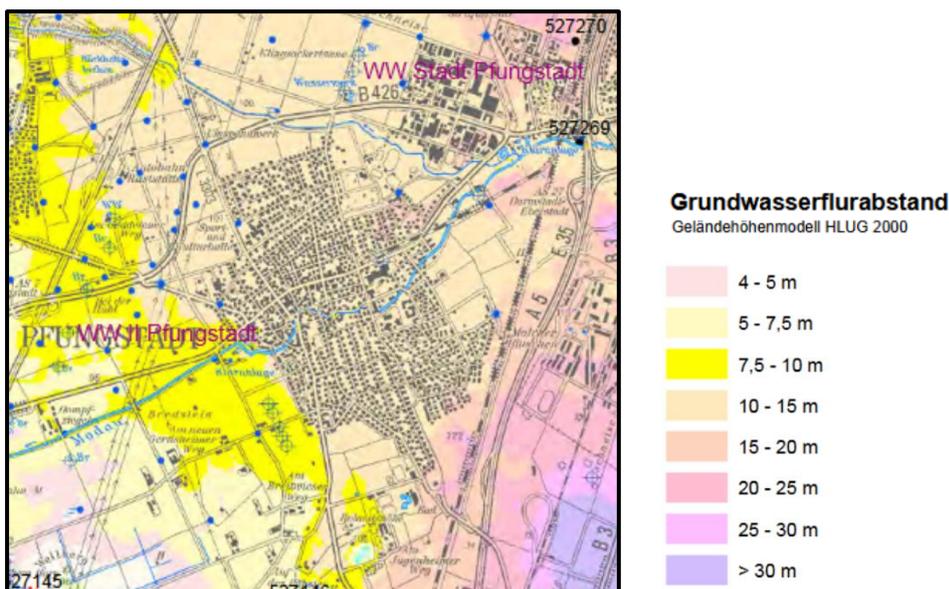
In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit sehr hohen sowie mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden muss. Derzeit ist mit Grundwasser-Flurabständen von 10-15 m zu rechnen (Quelle: HLNUG, Grundwasserflurabstandskarte, Stand Januar 2013, siehe umseitige Abbildung). Maßgeblich für die aktuellen Grundwasserstände sind die Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes, die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen wird daher empfohlen. Überdies sind auch die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen - auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch oberflächennahes Grundwasser besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird daher empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

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

Der Stadt Pfungstadt liegt kein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Stadtgebiet vor. Es wird daher den Bauherren empfohlen, vor Beginn der Planungs- und Bautätigkeiten eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher ausschließen und Anforderungen an die Bauwerksgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (wie z. B. durch austrocknende oder quellende Torflinsen), vorab zu ermitteln.



**Abbildung 7:** Auszug hydrologisches Kartenwerk für die Hessische Rhein- und Mainebene „Grundwasserstand – Niedriggrundwasserstand“

Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2012



### **3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der innerörtlichen Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung im Übrigen berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### **3.8 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.8.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Pfungstadt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bergstraße. Im Zuge der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen sind die geplanten Gebäude an das Trinkwasser- und Abwassernetz über einen gesonderten Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan marginal zunehmen und ist über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich hier nicht aus dem täglichen Bedarf der Anwohner, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der mit 96 m<sup>3</sup>/h um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf (0,15 m<sup>3</sup>/Bewohner und Tag).

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.



### **3.8.2 Löschwasser**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadt Pfungstadt von 48 m<sup>3</sup>/Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei einer maximalen Löschwasserentnahme den Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen.

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

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

### **3.8.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze oder Abstellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wirtschaftliche Belange entgegenstehen, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes.

Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt, unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse wird die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich sein, zumal auch mit einem



Schotterunterbau im Bereich von Stellplätzen ein ausreichendes Porenvolumen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen werden kann.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

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

#### **3.8.4 Oberflächengewässer**

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer. Die Modau befindet sich rund 200 m nördlich des Geltungsbereichs an der Kirchstraße und liegt damit außerhalb des Einflussbereiches des Plangebiets.

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



### **3.9 Altlasten und Kampfmittel**

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

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Pfungstadt liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

### **3.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe lärmbelasteter klassifizierter Straßen, hier der Landesstraße 3303 (Bergstraße). Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, den Kreis Darmstadt-Dieburg, die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Pfungstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte der DIN 4109, der DIN 18005, der TA-Lärm o.a. grundsätzlich einzuhalten sind. Diese sind generell unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten und bedürfen hierzu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebiets sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen.



### **3.11 Denkmalschutz**

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

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

### **3.12 Energiewende und Klimaschutz**

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

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

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

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

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Eine Dachflächenbegrünung wird grundsätzlich empfohlen; es wird zudem empfohlen, auch Dachflächen mit mehr als 15° Dachneigung zu begrünen sowie größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Die Dachbegrünung stellt im Winter eine Wärmedämmwirkung dar, im Sommer wird das Aufheizen von Dach- und Fassadenflächen (durch Fassadenbegrünung) verhindert. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zwischengespeichert und teilweise verdunstet wird.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zu einer rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist. Soweit die Nutzung von oberflächennaher Geothermie beabsichtigt ist, ist anzumerken, dass für das Plangebiet ein hydrogeologisch ungünstiger Standort ausgewiesen wird. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hess. Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Da es sich hydrogeologisch um ein Gebiet mit einer wesentlichen d. h. weiträumigen Grundwasserstockwerkstrennung handelt, ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen.

#### **4 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend für den Bebauungsplan als Ermächtigungsgrundlage für den Festsetzungsgehalt ist § 9 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Hinweise finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

Auf Grund der mangelnden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der Bebauungsplan nicht den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und gilt daher auch nicht als qualifizierter Bebauungsplan.



## 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Eine Beurteilung ist nach den Maßgaben des § 34 BauGB vorzunehmen.

Da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht umfassend genug sind, um ausschließlich die Nutzungen im Plangebiet zu steuern, findet im Übrigen § 34 BauGB dahingehend Anwendung. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist ein Vorhaben demzufolge zulässig, wenn es den Planfestsetzungen nicht widerspricht und die Anforderungen des im Übrigen geltenden § 34 BauGB einschließlich der jeweils notwendigen gesicherten Erschließung erfüllt sind. Es besteht dann ein bauplanungsrechtlicher Rechtsanspruch auf Zulassung. Dabei ist für die Frage, welche Nutzungsarten tatsächlich vorhanden sind und die Eigenart der näheren Umgebung prägen, eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich.

### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die gemischten Gebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel der Wohnraumverdichtung Rechnung getragen.

Für die zulässigen Nutzungen werden neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden zumeist noch weitere bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagen benötigt. Es wird daher bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer  $GRZ = 0,8$  (dies entspricht einer Überschreitung um 33%) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies entspricht dem Grundsatz des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und andererseits dem Anspruch, noch ein Mindestmaß an Freifläche im Gebiet zu belassen, die als Vegetationsfläche begrünt werden können und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

Als weiterer Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt, angegeben durch die Oberkante (OK). Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10,50 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im



Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt findet. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst somit keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte der Bergstraße, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Ab- und Zuluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der damit erreichten angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebiets gewährleistet sind.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht und bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise eine bis zu zweiseitige Grenzbebauung zulässig ist, sofern die Gebäude bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurden (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde.

Die offene Bauweise sieht Gebäudelängen bis maximal 50 m vor.

Mit den so getroffenen Festsetzungen wird der herrschende Regelungsbedarf in Bezug auf neu zu errichtende Gebäude zum Zwecke einer Nachverdichtung als auch zur Bestandssicherung

der bestehenden Bebauung hinreichend abgedeckt. Die Bestandssituation ist aufgrund der komplexen Bebauungsstruktur wenig homogen, weshalb auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans Ausnahmen, wie z.B. geringere Grenzabstände als nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlich, zugelassen werden können, sofern dies zur Berücksichtigung bestehender legal errichteter Bebauung in den bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich ist. Im Plangebiet bestehen bereits einige Gebäude mit Grenzabständen, die geringer sind als die heute geltenden erforderlichen Abstände nach § 6 HBO. Beispielhaft können hier sämtliche Bestandsbebauungen im Geltungsbereich genannt werden, die nahezu ausschließlich unterschiedliche Grenzabstände oder Gebäudefluchten in Bezug auf die Grundstücksgrenzen aufweisen. Gerade bei älteren Gebäuden oder Ortsteilen sind jedoch geringe Abstände zwischen giebelständigen Gebäuden, auch als Traufgasse oder Reule bezeichnet, durchaus üblich. Durch die festgesetzten Ausnahmen wird der Bauaufsicht ein gewisser Genehmigungsspielraum eröffnet, damit der genehmigte Bestand auch künftig planungsrechtlich abgesichert ist. Der gewährte Spielraum ist aus Sicht der Stadt aufgrund der legal errichteten Bebauung durchaus zulässig und stellt einen angemessenen Rahmen dar, da letztlich nicht der gesamte Gebäudebestand im Einzelfall im Angebotsbebauungsplan abschließend zu regeln ist.

So ist auch die Bestimmung eines einheitlichen Grenzabstands nicht möglich, da die Häuser teilweise schräg zu den Grenzen errichtet wurden und vor allem auch im Plangebiet selbst keine einheitlichen Abstände vorzufinden sind. Die getroffene Festsetzung wird aus den genannten Gründen seitens der Stadt als hinreichend bestimmt angesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängende Bauflächen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinien sollen vordergründig die grenzständigen Gebäudefluchten zur Bergstraße hin erhalten werden.

#### **4.1.4 Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt. Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Die Stadt sieht hier auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans keinen weitergehenden Steuerungsbedarf.

## **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch



durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

#### **4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 15° bis maximal 50° festgesetzt. Hierbei wird insbesondere auch die Dachneigung der vorhandenen Bestandsgebäude berücksichtigt. Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Entlang der Bergstraße sind nahezu vollständig Satteldächer, mitunter auch Walmdächer festzustellen, weshalb diese als ortstypisch zu beurteilen sind und insbesondere auch im Einklang zu den denkmalgeschützten Fachwerkhäusern im Kernbereich der Stadt Pfungstadt stehen. Aus gestalterischen Gründen werden daher neben Sattel- auch Walmdächer zugelassen, da letztere sich optisch auch in eine von Satteldächern geprägte Umgebung einfügen.

Im Sinne der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen ergänzend zu den ortsüblich dominierenden Satteldächern auch begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Auf die Erläuterungen zu den ökologischen Vorteilen begrünter Dächer wurde zuvor bereits dezidiert eingegangen.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen (Dachneigung > 15°) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung nicht zu begrünender Dachflächen der baulichen Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Faserzement ist unzulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind, unabhängig von der Dachneigung, aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer (beim Flachdach oder flach geneigten Dächern bis 15° sogar verbindlich festgesetzt) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), zulässig. Diese Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über begrünten Dachflächen zulässig sind.

#### **4.2.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen, einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.



### **4.2.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen (transparenten) Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten, das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist daher unzulässig. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoffbändern als Sichtschutz ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt.

Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind zur Grundstückseinfriedung zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. In diesem Sinne ist die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für die Eidechsen, als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen der Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

### **4.2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grün- bzw. Vegetationsflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig, in allen übrigen Bereichen zur Gartengestaltung unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

### **4.2.5 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden, folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Dächer bis maximal 15° Dachneigung lassen sich aktuell sehr leicht begrünen. Es gibt entsprechende Systembauweisen, die eine lange Haltbarkeit des Daches bei minimalem Pflegeaufwand gewährleisten. Ein Gründach hat gegenüber einem Ziegeldach erhebliche Vorteile und minimiert die Beeinträchtigungen der Bebauung für die Belange von Natur und Landschaft erheblich. So erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagwasser und auch bei stärkeren Regen wird der Niederschlagswasseranfall gemindert und vor allem gedrosselt, so dass Kanalsysteme entlastet bzw. nicht wesentlich zusätzlich belastet werden. Die Flächen heizen sich deutlich weniger auf und geben daher auch weniger Wärme in den Innenraum und die Umgebung ab. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Das begrünte Dach trägt hierdurch zu einem geringeren Eingriff in das lokale Kleinklima und auch zu geringeren Energieaufwendungen für eine Gebäudeklimatisierung (Heizen sowie Kühlen) bei. Als begrünte Fläche stellt das Dach einen neuen Lebensraum für Insekten und Spinnentiere dar und kann daher von Vögeln als Jagdhabitat genutzt werden. Bei intensiver Dachbegrünung kann die Dachfläche sogar als Bruthabitat genutzt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

### 4.3 Hinweise und Kennzeichnungen

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

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



## 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuaufteilung der Grundstücke nicht zwingend erforderlich. Eine verbindliche Regelung resultiert hieraus ohnehin nicht, da der Festsetzungsgelhalt des Bebauungsplans dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

### 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

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

### 6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche für Nachverdichtung	ca. 10.218 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 1.230 m<sup>2</sup></u>
Fläche räumlicher Geltungsbereich	<b>ca. 11.448 m<sup>2</sup></b>

Aufgestellt:

Lautertal, 08.08.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen