

Bebauungsplan Nr. 44

# **„Tierheim und Tierzuchtanlage“ - 1. Änderung mit Änderung des Flächennutzungsplans**

---

**Begründung mit Umweltbericht**

**- Entwurf -**

**September 2024**

## **0. INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	4
2.	Ziele und Zweck der Planung .....	4
3.	Beschreibung des Plangebiets .....	4
3.1	Räumliche Lage .....	4
3.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation .....	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Schutzgebiete .....	7
4.4	Überörtliche Fachplanungen .....	8
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	8
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN .....</b>	<b>11</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.	Verkehrsflächen .....	12
5.	Versorgungsleitungen .....	12
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
7.	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	12
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO .....	13
9.	Flächenbilanz .....	13
<b>III.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
1.	Einleitung .....	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	14
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Darstellungen der FNP- Änderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang .....	14
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	15

1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
2.1	Pflanzen, Biotope.....	17
2.2	Fauna .....	19
2.3	Boden.....	20
2.4	Wasser .....	21
2.5	Klima .....	21
2.6	Landschaftsbild.....	21
2.7	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	21
3.1	Pflanzen, Biotope.....	22
3.2	Fauna .....	22
3.3	Boden.....	22
3.4	Wasser .....	23
3.5	Klima .....	23
3.6	Landschaftsbild.....	23
4.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen .....	23
4.1	Überblick über die festgesetzten Maßnahmen.....	23
4.2	Artenschutz.....	24
4.3	Bodenschutz .....	24
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	25
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
6.	Zusätzliche Angaben .....	26
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	26
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	26
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
6.4	Referenzliste der Quellen.....	27
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>28</b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	28
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen .....	28

3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	29
3.1	Trinkwasserschutzgebiet .....	29
3.2	Anlagenteile der Hessenwasser GmbH & Co. KG sowie im Randbereich Anlagen des Wasserverbandes Hessisches Ried .....	30
3.3	Brandschutz .....	32
3.4	Leitungen der ENTEGA AG, der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH..	32
3.5	Straßenbaulastträger .....	33

## **ANLAGE**

Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag; Planungsbüro Vollhardt, Am Vogelherd 51, 35043 Marburg; September 2024.

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Tierheim und Tierzuchtanlage“ ist am 12.10.2001 in Kraft getreten. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke 95/2, 95/3, 95/4, 95/5 und 95/6, sowie die dazugehörige Erschließungsstraße (Flst. 66) befinden sich im Eigentum der Stadt Pfungstadt. Das bezeichnete Gelände wird vom „Tierschutzverein Pfungstadt und Umgebung e.V.“ und vom „Verein Deutscher Schäferhunde“ genutzt. Über diese Nutzung besteht ein Pachtvertrag mit der Stadt Pfungstadt. Der Verein „Verein für Deutsche Schäferhunde“ möchte die planungsrechtliche Zulässigkeit im Bereich der Flächenerweiterung für diverse, bereits bestehende Nebengebäude (Garten- und Hundehütten) und der bestehenden Einfriedung erwirken, die zu einem damaligen Zeitpunkt ohne Genehmigung errichtet wurden. Derzeit verläuft die Erschließung über den östlich entlang der Flurstücke verlaufenden Feldweg (Flst. 159/3).

Die Erforderlichkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches ergibt sich aus einer erlassenen Beseitigungsanordnung der Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Aufstellung/Erweiterung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, da das betroffene Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und das Vorhaben kein privilegiertes Vorhaben darstellt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB). Es kann ebenfalls nicht als Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

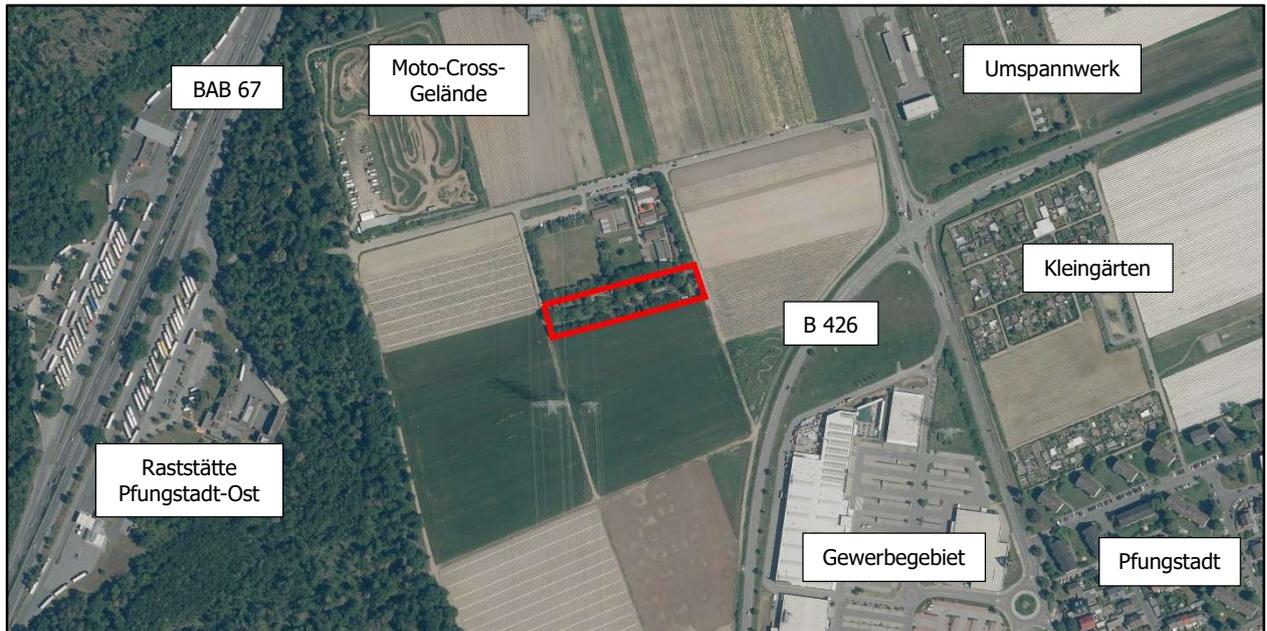
### **2. Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft gesichert und durch entsprechende Festsetzungen eines Sondergebietes die Nutzungsarten sowie durch weitere Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung) die Einbindung der bestehenden und zukünftigen Vorhaben in die Landschaft gesichert werden.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Räumliche Lage**

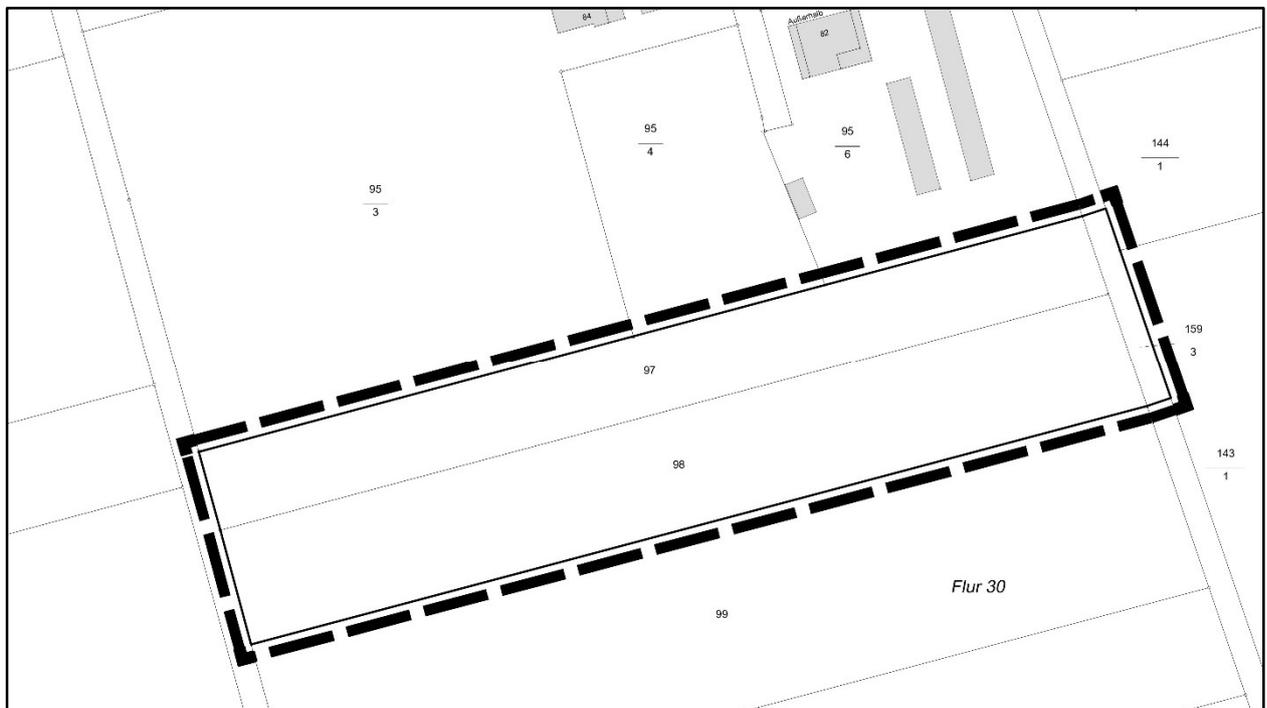
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Pfungstadt zwischen der B 426 im Osten und der und der A 67 im Westen. Nordwestlich liegt das Moto-Cross-Gelände des MC Pfungstadt 1952, westlich die Tank- und Rastanlage „Pfungstadt-Ost“, nordöstlich das Amprion-Umspannwerk sowie südöstlich das Gewerbegebiet Pfungstadt „Nord-West“.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 3.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 0,49 ha umfasst die Flurstücke 97 und 98 sowie 159/3 (teilweise) in der Flur 30, Gemarkung Pfungstadt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst nur die Flurstücke 97 und 98. Die Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Pfungstadt.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Tierheim und Tierzuchtanlage - 1. Änderung“ (Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Gelände ist fast eben auf einer Höhe von 101 m üNN.

Die Flächen des Geltungsbereiches beherbergen einige Zwinger- und Auslaufplätze für die Schäferhunde, wie auch einen verbrachten Freizeitgarten. Die Flächen sind zum größten Teil eingezäunt. Eine große Parkplatzfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches im Norden des Geländes, welcher Besuchern beider Einrichtungen dient.

Insgesamt ist die Fläche des Geltungsbereiches durch eine dichte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt und beherbergt einige Hundehütten- /Zwinger- und Auslaufflächen für die Hunde, wie auch diverse kleinere Nebengebäude (Gerätehütten/ Futterhütten etc.).

Auch eine intensive Durchgrünung der Fläche ist durch Sträucher und Bäume gegeben. Neben heimischen Arten finden sich auch vereinzelt standortfremde Nadelgehölze.

Der westliche Teil des Grundstücks wird von zwei Hochspannungs-Freileitungen überspannt.

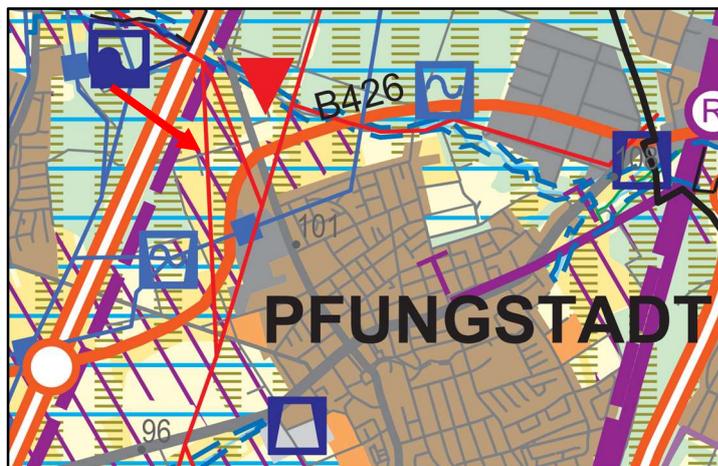
Die Erschließung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Löschwasser) erfolgt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse der Grundstücke Außerhalb 80-84 und wird durch privatrechtliche Verträge gesichert. Insofern ist von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen.



**Abbildung 3:** Bestandssituation 2023 (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

## 4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

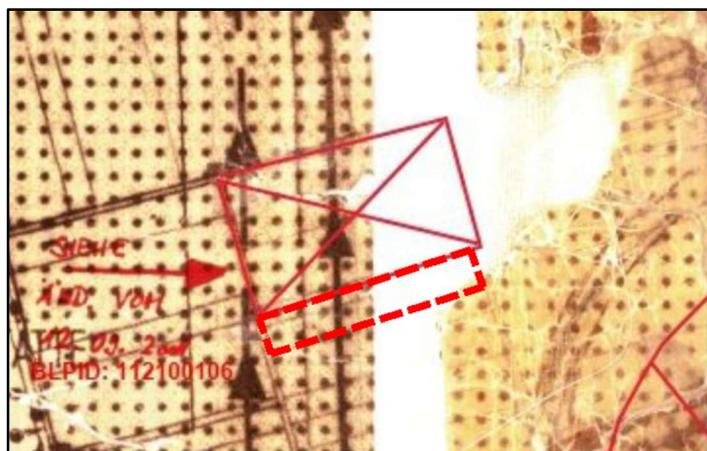


**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd-hessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Süd-hessen 2010 (RPS) festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz sowie eines Vorranggebietes „Regionaler Grünzug“.

Auf Grund der geringen Flächengröße (< 0,5 ha) sind regionalplanerische Belange voraussichtlich nicht betroffen.

### 4.2 Flächennutzungsplan



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt von 1980 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Analog zum Bebauungsplan Nr. 44 von 2001 erfolgt eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Hunde“).

### 4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Pfungstadt (Hessenwasser) sowie der Schutzzone II der Wasserwerke Eschollbrücken (Hessenwasser).

#### 4.4 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungsstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

### 5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>1.</b>	<b>Soziale, demographische, kulturelle Belange</b>		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.8	Sport, Freizeit, Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur</b>		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>3.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen</b>		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Ü-Gebiet)		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.2	Luft (Geruch)		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen		<input checked="" type="checkbox"/>
	sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>4.</b>	<b>Ökonomische Belange</b>		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.6	Landwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung</b>		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall		<input checked="" type="checkbox"/>
5.4	Personenverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Güterverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse		<input checked="" type="checkbox"/>
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)		<input checked="" type="checkbox"/>
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
6.7	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.9	Belange von Nachbargemeinden		<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

## **II. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. In der FNP-Änderung hingegen muss der Darstellungskatalog (§ 5 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt werden.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“ festgesetzt. Als „Sonstige Sondergebiete“ können nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als Unterscheidungsmerkmale für die Abgrenzung der Sondergebiete zu den übrigen Baugebieten zählen insbesondere die sich aus der Art ergebende Zweckbestimmung oder Funktion des Gebiets entsprechend der planerischen Zielsetzung, die baulich-technische Gestaltung der Anlage und die funktionelle Zusammenfassung bestimmter aufeinander bezogener baulicher Anlagen.

Grundsätzlich ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten die Zweckbestimmung eindeutig festzusetzen. Insofern ist hier eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf einzelne Arten, Anlagen oder Betriebe möglich. Im ursprünglichen Bebauungsplan von 2001 wurden hier bereits entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Planbereich der 1. Änderung erfolgt eine Präzisierung auf Nutzungen, die ausschließlich mit dem Thema „Hunde“ zu tun haben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt sind Bauflächen dargestellt. In der FNP-Änderung erfolgt daher eine entsprechende Darstellung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft als „Sonderbaufläche“ (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Auch bei der Darstellung von Sonderbauflächen ist eine individuelle Zweckbestimmung anzugeben, um dem Bestimmtheitserfordernis Rechnung zu tragen. Daher erfolgt hier - analog zum Bebauungsplan - die Bezeichnung „Hunde“.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bestandsbebauung und gewährleisten somit die Einbindung der neuen Gebäude in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundflächenzahl sowie die max. Zahl der Vollgeschosse (I) werden ebenso übernommen wie die max. Höhe der baulichen Anlagen (104 m ü NHN).

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Grund der im Bestand bereits vorhandenen Gebäuden wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge bis 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist zu berücksichtigen.

### **4. Verkehrsflächen**

Zur gesicherten Erschließung wird im Bebauungsplan der vorhandene angrenzende Bereich des Feldweges (Flurstück 159/3) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

In der FNP-Änderung ist hier keine Änderung der Darstellung erforderlich.

### **5. Versorgungsleitungen**

Die vorhandenen Hochspannungs-Freileitungen werden einschließlich des Schutzstreifenbereichs nachrichtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Diese werden nach Abschluss der Artenschutzprüfung - sofern erforderlich - zum Entwurf noch ergänzt.

### **7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird im Bebauungsplan die Erhaltung der landschaftsprägenden Gehölzbestände gewährleistet. Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Hier werden die bereits im Ursprungsplan vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen und an die aktuell geltenden Bestimmungen angepasst.

## 9. Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“	4.754
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	130
<b>Summe</b>	<b>4.884</b>

**Tabelle 2:** Flächenbilanzierung

### III. UMWELTBERICHT

#### 1. Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel III.1.5). Hierzu greift sie auf die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung zurück.

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Verein „Verein für Deutsche Schäferhunde“ möchte die planungsrechtliche Zulässigkeit im Bereich der Flächenerweiterung für diverse, bereits bestehende Nebengebäude (Garten- und Hundehütten) und der bestehenden Einfriedung erwirken, die zu einem damaligen Zeitpunkt ohne Genehmigung errichtet wurden. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus einer erlassenen Beseitigungsanordnung der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Mit der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft gesichert und durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hunde“ die Nutzungsarten sowie durch weitere Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung) die Einbindung der bestehenden und zukünftigen Vorhaben in die Landschaft gesichert werden.

##### 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Darstellungen der FNP-Änderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg) festgesetzt, in der FNP-Änderung eine Sonderbaufläche „Hunde“ dargestellt. Der Standort des 0,49 ha großen Plangebiets liegt nordwestlich von Pfungstadt zwischen der B 426 und der A 67. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Bebauungsplan getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Festsetzung	Art	Umfang
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Hunde“ (SO)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4.754 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1.906 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1.906 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	130 m <sup>2</sup>

**Tabelle 3:** Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 4.884 m<sup>2</sup>, wobei 4.754 m<sup>2</sup> neu als Sondergebiet bzw. Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

### 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltinformationsgesetz (UIG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bauleitplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erhaltung von Grünbeständen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Erhaltung von Grünbeständen - Artenschutzbeitrag (zum Entwurf)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen

**Tabelle 4:** Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der überbaubaren Flächen</li> <li>- Erhaltung von Grünbeständen</li> <li>- Artenschutzbeitrag (zum Entwurf)</li> </ul>
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzbeitrag (zum Entwurf)
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Begrenzung der überbaubaren Fläche
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Keine besonders emittierende Nutzung

**Tabelle 4:** Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert. Dort sind für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Zielvorstellungen definiert.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die derzeitige Nutzung des Geländes existiert bereits seit über 25 Jahren. Sie ist jedoch nicht genehmigt. Insofern ist bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen der letzte rechtmäßige Zustand der Fläche heranzuziehen. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes ausgedehnte Ackerflächen befinden, wird diese Nutzung im Folgenden als Ausgangszustand für die Beurteilung herangezogen. Die ackerbauliche Nutzung in diesem Gebiet kann mindestens bis zum Jahr 2000 durch entsprechende Luftbildaufnahmen (Google Earth) als gesichert angesehen werden.

## 2.1 Pflanzen, Biotope

Aktuell sind im Plangebiet folgende Biotoptypen und Pflanzen anzutreffen (Nr. gemäß Kompensationsverordnung):

### 02.200 Gebüsche/ Hecken heimischer Arten



**Abbildung 6:** Heckenstreifen am östlichen Rand des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist fast vollständig von einem Saum aus Hecken und Gebüsch mit eingestreuten Großbäumen eingegrünt. Folgende Arten konnten hier nachgewiesen werden: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Efeu (*Hedera helix*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### 04.110 Laubbaum heimisch/ standortgerecht



**Abbildung 7:** Eingestreute Laubbäume – hier im Bereich ruderaler Wiese (Flurstück 98)

Innerhalb der Fläche, wie aber auch randlich in die o.g. Gebüsche eingestreut finden sich immer wieder standortgerechte Laubbäume, wie: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Pflaume (*Prunus spec.*), Walnuss (*Juglans regia*), Roteiche (*Quercus rubra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mirabelle (*Prunus spec.*), Birke (*Betula pendula*).

### 04.120 Einzelbaum nicht heimisch/ standortgerecht



**Abbildung 8:** Nadelgehölze

Immer wieder eingestreut finden sich auf den Flächen des Geltungsbereiches auch z.T. große mächtige Nadelbäume, wie Fichten (*Picea abies*), Kiefern (*Pinus sylvestris*), Thujas (*Thuja spec.*) und europäische Lärchen (*Larix decidua*).

### 06.380 Ruderale Wiese



**Abbildung 9:** Ruderale Wiese Ende Juni 2023

Die südwestliche Hälfte der Parzelle 98 ist als ruderale Wiese zu bezeichnen. Eine Nutzung findet z.T. nur sporadisch in Form einer Beweidung statt. In Teilbereichen haben sich Gailstellen mit Brennnesseln (*Urtica dioica*) ausgebildet und Obergräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knäulgras (*Dactylis glomerata*) dominieren den Bestand.

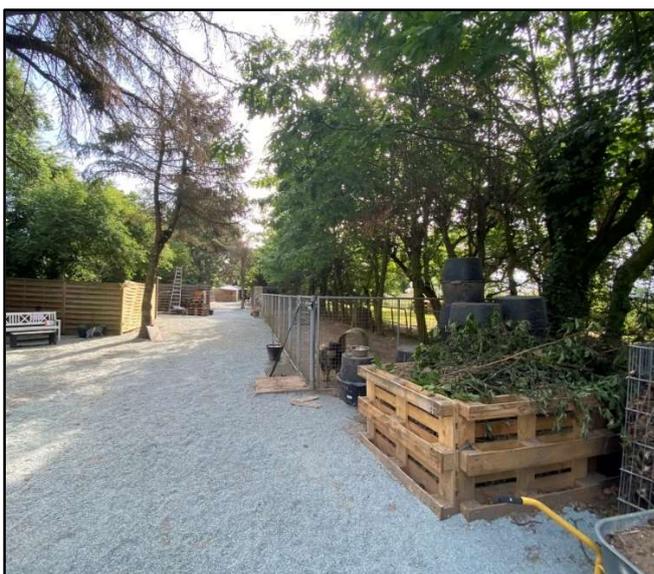
### 10.510 Befestigte Fläche/ Fundament



**Abbildung 10:** Zwinger und Aufenthaltshütten

Bei diesen Flächen handelt es sich um die bereits vorhandenen Hütten und Unterstände mit Fundament. Die Hütten dienen z.T. unterschiedlichen Zwecken: Zwinger, Unterstellhütten, Gerätehütten, Aufenthaltsräume.

### 10.520 Schotterflächen



**Abbildung 11:** Schotterflächen

Die westliche Hälfte der Parzelle 97 ist zu weiten Teilen geschottert und beherbergt diverse Hundeausläufe wie auch einige Zwinger.

### 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage



Auf der nordwestlichen Hälfte der Parzelle 98 wird die dortige Freifläche als intensiv gepflegte Rasenfläche genutzt. Die Grünfläche wird regelmäßig gemäht und als kleine Übungs-/ Auslauffläche genutzt. Der Bestand setzt sich ausschließlich aus weit verbreiteten, häufigen Pflanzenarten zusammen.

**Abbildung 12:** Rasenfläche

### 11.222 Arten-/struktureicher Garten (hier: verbracht)



Die östliche Hälfte der Parzelle 97 wurde ursprünglich als Freizeitgarten genutzt. Kleine Gartenhütten sind noch in dem verwilderten Strauch- und Ruderalflurbestand zu erkennen.

**Abbildung 13:** Gartenbrache

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 25 HeNatG) sind nicht vorhanden.

## **2.2 Fauna**

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (siehe Anlage) wurde eine Betroffenheit der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien eine Betroffenheit festgestellt.

Die Gruppe der Fledermäuse wurde nicht systematisch kartiert, sondern es wurde eine „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt. Ein Vorkommen verschiedener gebäude- wie gehölbewohnender Fledermausarten ist aufgrund der z.T. vorhandenen, potenziell geeigneten Habitatstrukturen (vorhandene Gebäude, Hütten, Gehölze mit ggf. Rinden-/ Höhlenbesatz) nicht vollkommen auszuschließen. Potenziell betroffen sind allerdings ausschließlich Sommerquartiere geeignete Winterquartiere sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Zur Erfassung der Reviervögel und Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von April - Juli 2023 sechs Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten anhand singender Männchen oder aber anderer revieranzeigender Verhaltensweisen erfasst wurden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 31 Vogelarten nachgewiesen, wovon 19 Arten als Brutvögel und weitere 12 Arten als Nahrungsgäste zu bezeichnen sind. Unter den 19 nachgewiesenen Brutvögeln befinden sich vier Arten in einem unzureichenden Erhaltungszustand (Feldsperling, Star, Feldlerche, Goldammer) und eine in einem schlechten Erhaltungszustand (Türkentaube). Unter den Nahrungsgästen weisen Elster, Grünfink, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Tannenmeise einen unzureichenden und der Stieglitz einen schlechten Erhaltungszustand auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten befinden sich die Goldammer (*Emberiza citrinella*) und der Star (*Sturnus vulgaris*) in einem unzureichenden Erhaltungszustand. Die Goldammer wurde am südlichen Rand des Plangebiets mit einem Revier nachgewiesen. Zwei weitere Goldammerreviere wurden in den Randstrukturen der Motor-Cross Strecke nachgewiesen. Der Star wurde im Gehölzbereich zwischen Tierheim und Schäferhundverein nachgewiesen. Der Feldsperling (*Passer montanus*) wurde mit mind. 2 Revieren im Bereich des Tierheimes nachgewiesen. Die Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) wurde in den Gehölzrandbereichen des Tierheims mit einem Revieraufgenommen. Ein Revier der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wurde in einem Abstand von ca. 100 m in östlicher Richtung, zwischen Geltungsbereich und Umgehungsstraße Pfungstadt aufgenommen.

Alle weiteren, innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und nutzen entweder hier vorhandene Gehölz- wie auch Gebäudestrukturen als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten.

Unter den Nahrungsgästen weisen Mäusebussard (*Buteo buteo*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Elster (*Pica pica*), Grünfink (*Carduelis chloris*) und Tannenmeise (*Parus ater*) einen unzureichenden und der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) einen schlechten Erhaltungszustand auf. Mehlschwalbe und Mäusebussard nutzen die umgebenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen zur Nahrungssuche, alle weiteren genannten Arten wurde als vereinzelte Nahrungsgäste im Bereich des Tierheims/ Schäferhundvereins nachgewiesen.

Die Gruppe der Reptilien wurde ebenfalls nicht systematisch kartiert wurde, sondern es wurde auch hier eine „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist potenziell, aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Saumbereiche, ruderale Gartenfläche, Kleinstrukturen wie Astschnitthaufen etc.), möglich. Allerdings wird die Wahrscheinlichkeit als gering eingestuft, da durch den hohen Hundebesatz und auch durch den Auslauf der Tiere ein hoher Stördruck auf der Fläche liegt.

## 2.3 Boden

Für die beiden Flurstücke 97 und 98 im Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen keine Bodendaten vor.

Im direkten Umfeld kommen sandige Böden und lehmige Sandböden (aus mächtigem Flugsand) vor. Die Acker-/Grünlandzahl liegt bei >25 bis 30. Die Feldkapazität ist sehr gering (< 130 mm). Das Ertragspotenzial ist gering. Die Böden sind als Trockenstandort charakterisiert. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Böden ist „mittel“.

Versiegelungen sind in Form von Gebäuden sowie Schotter-/Kiesflächen vorhanden.

## **2.4 Wasser**

Fließ- oder Stillgewässer sind (bis auf einen kleinen, fast zugewachsenen Zierteich) nicht vorhanden.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Oberrheingraben mit Mainzer Becken und hier in im Teilraum „Rheingrabenscholle“. Der Teilraum wird geprägt von lockeren Sedimenten, silikatisch/karbonatischen Gesteinen sowie mittel durchlässigen Porenhohlräumen.

Grundwasserstände liegen für das Plangebiet nicht vor. Grundwassermessstellen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **2.5 Klima**

Lokalklimatisch stellen die umgebenden Ackerflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Flächen heizen sich tagsüber stärker auf als das teilweise mit dichten Gehölzen bestandene Vereinsgelände.

## **2.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird geprägt von den Hochspannungsleitungen, der B 426 mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, dem Umspannwerk und dem Motocrossgelände sowie den Waldbereichen im Westen zur Autobahn. Das Vereinsgelände stellt dabei mit seinem relativ dichten Gehölzbestand den einzigen landschaftsästhetischen Blickfang dar.

## **2.7 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung müssten die vorhandenen baulichen Anlagen abgebaut und die Flurstücke in ihren vorherigen Zustand (landwirtschaftliche Fläche) versetzt werden.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne verbundenen Umweltauswirkungen hinsichtlich der beeinträchtigten Belange beschrieben und bewertet.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### **3.1 Pflanzen, Biotope**

Gegenüber dem Ausgangszustand „Acker“ besitzen die vorhandenen Biotopstrukturen - trotz der vorhandenen baulichen Anlagen - aus naturschutzfachlicher Sicht eine wesentlich höhere Wertigkeit. Die Gehölzbestände bleiben weitestgehend erhalten, so dass das Gebiet insgesamt seine Trittsteinfunktion für Tiere und Pflanzen aufrechterhalten kann.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung bzw. der Ersatzpflanzung bei Rodung einzelner Gehölze ab einer gewissen Mindestgröße wird die bestehende Eingrünung des Gebiets sichergestellt.

### **3.2 Fauna**

Hinsichtlich der Fledermäuse konnte in der Artenschutzprüfung der Eintritt von Konflikten bzw. von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr 1-3 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher erfolgte eine nähere Betrachtung im Rahmen eines Prüfprotokolls. Durch die Ergriffung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2) kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG für die Gruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Tiergruppe der Reptilien.

Durch die Tatsache, dass weite Teile der vorhandenen Gehölze im Bereich des Tierheims zum Erhalt festgesetzt werden, kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung/Zerstörung von vorhanden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und somit auch nicht zu einer Tötung/ Verletzung brütender Vogelarten. Die nachgewiesenen Arten sind alle unempfindlich gegenüber Störwirkung. Zudem erfolgten die Nachweise der Arten, „obwohl“ bereits hohe Störeinflüsse auf der Fläche durch das Tierheim und den Schäferhundverein existieren. Es ist somit von einem Aspekt der Gewöhnung auszugehen. Sollten allerdings dennoch einzelne Gehölze im Zuge eines Neubaus kleiner Hütten/ Gebäude notwendig werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (siehe Kapitel 4.2).

### **3.3 Boden**

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Durch die Planung ergibt sich eine max. mögliche Versiegelung von 1.900 m<sup>2</sup> (Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen). Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet ist nicht möglich. Insofern sind die Beeinträchtigungen im Wesentlichen durch Minderungsmaßnahmen möglichst zu begrenzen.

### **3.4 Wasser**

Die zulässige Versiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert z.B. durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden soll, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

### **3.5 Klima**

Hinsichtlich der (klein)klimatischen Bedingungen ergibt sich gegenüber der vorherigen offenen Ackerfläche eine Veränderung - insbesondere durch den hohen Gehölzanteil - zu einem kühleren Kleinklima. Dies stellt jedoch keinen Eingriff dar. Die zulässige Versiegelung durch bauliche Anlagen wird sich auf Grund der weitestgehenden Erhaltung der Gehölze nicht wesentlich auf das Kleinklima auswirken.

### **3.6 Landschaftsbild**

Bezüglich des Landschaftsbildes findet ebenfalls lediglich eine Umwandlung von offenen Ackerflächen zu Gehölz betonten Grünflächen mit geringer Bebauung statt. Ein erheblicher Eingriff findet nicht statt, da die baulichen Anlagen durch die Gehölze in die Landschaft eingebunden und kaum sichtbar sind. Die bestehenden großen Freileitungen treten hier optisch wesentlich stärker in Erscheinung.

## **4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen**

### **4.1 Überblick über die festgesetzten Maßnahmen**

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche (GRZ)
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Versickerung / Nutzung von Niederschlagswasser
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

## 4.2 Artenschutz

Die zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind in der Artenschutzprüfung beschrieben und wurden vollumfänglich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

## 4.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt sind zunächst einige gesetzliche Grundlagen zu nennen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB<sup>1</sup> rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Dies wird in der Planung berücksichtigt, da die Böden im Plangebiet lediglich einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen (Acker-/Grünlandzahl >25 bis 30).

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase berücksichtigt werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (alle Flächen),
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,

---

<sup>1</sup> „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,19 ha erheblich betroffen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt stellt die Entsiegelung die wirksamste Möglichkeit dar, einen Ausgleich für den Verlust bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu realisieren. Innerhalb des Plangebiets sind jedoch keine Flächen vorhanden, welche dauerhaft entsiegelt werden könnten.

#### 4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsverordnung<sup>2</sup>. Eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 zur KV Nr. 2.2.5 hinsichtlich des Schutzgutes Bodenfunktion wurde nicht vorgenommen. Wie in Kapitel III.2.3 dargelegt weisen die Böden im Plangebiet Ertragsmesszahlen von 25 bis 30 auf. Eine Zusatzbewertung ist jedoch nur bei Böden mit einer Ertragsmesszahl von < 20 bzw. > 60 erforderlich. Zudem beträgt die Eingriffsfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Als Ausgangszustand wird eine Ackernutzung angenommen.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm	Biotopwert
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>				
11.101	Acker. Intensiv genutzt	16	4.757	76.112
<b>Summe 1.</b>			<b>4.757</b>	<b>76.112</b>
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>				
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	1.902	11.412
10.715	Dachflächen mit Regenwasserversickerung <sup>3</sup>			
11.222	Arten- und strukturreiche Gärten im Außenbereich <sup>4</sup>	25	2.855	71.375
<b>Summe 2.</b>			<b>4.757</b>	<b>82.787</b>

**Tabelle 5:** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gegenüber dem Voreingriffszustand „Acker“ ergibt sich somit kein Eingriffsdefizit, weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

<sup>2</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

<sup>3</sup> GRZ 0,4

<sup>4</sup> Einstufung auf Grund des hohen Gehölzanteils

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung vorhabengebunden ist, sind keine Standort- oder Planungsalternativen ersichtlich. Die bereits vorhandene Vereinsanlage steht in engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Vereinsanlage und nutzt deren Infrastruktur.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet:

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

### **6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan voraussichtlich keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen.

Mit der Planung sollen die vorhandenen Vereinsnutzungen planungsrechtlich dauerhaft gesichert und durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hunde“ die Nutzungsarten sowie durch weitere Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung) die Einbindung der bestehenden und zukünftigen Vorhaben in die Landschaft gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg) festgesetzt, in der FNP-Änderung eine Sonderbaufläche „Hunde“ dargestellt. Der Standort des 0,49 ha großen Plan-gebiets liegt nordwestlich von Pfungstadt zwischen der B 426 und der A 67.

Die zu beachtenden Zielsetzungen des Umweltschutzes wurden tabellarisch zusammengefasst und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Vorbehaltlich der ausstehenden artenschutzrechtlichen Beurteilung werden gegenüber dem an-zunehmenden Voreingriffszustand „Acker, intensiv genutzt“ durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes eingetreten.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaß-nahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt kein Defizit.

Da die Planung vorhabengebunden ist, sind keine Standort- oder Planungsalternativen ersichtlich. Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan voraussichtlich keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

#### **6.4 Referenzliste der Quellen**

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokon-ten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverord-nung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

## IV. VERFAHREN

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.07.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.07.2024 bis 23.08.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.2024

**Tabelle 6:** Verfahrensübersicht (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*)

### 2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 (1) BauGB	38	19	9	Leitungstrassen, Barrierefreiheit, Wasserschutzgebiet, Kampfmittel, Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Artenschutz, Nachbarrecht, Bodenschutz, Lärmschutz
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

**Tabelle 7:** Übersicht des Beteiligungsverfahrens (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*)

### **3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Folgenden werden ggf. Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt.

Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert, und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.

#### **3.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in Trinkwasserschutzgebieten alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes sowie die „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird insbesondere auf die „... Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt ...“ vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) hingewiesen.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:

- Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete.“

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Bei der Umsetzung der Planungen ist Folgendes zu beachten:

- Bei den Baumaßnahmen ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt.
- Die jeweils aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ sind entsprechend zu beachten und einzuhalten (Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG - 10/2).

### **3.2 Anlagenteile der Hessenwasser GmbH & Co. KG sowie im Randbereich Anlagen des Wasserverbandes Hessisches Ried**

Durch das geplante Vorhaben sind Anlagenteile der Hessenwasser GmbH & Co. KG sowie im Randbereich Anlagen des Wasserverbandes Hessisches Ried tangiert, die zu berücksichtigen sind. Im Plangebiet befinden sich Leitungen DN 300 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Der WHR teilt mit, dass sich im nahen Bereich der geplanten Maßnahme Rohrleitungen PVC DN 100 des WHR befinden. Die Lage von Unterflurhydranten und deren Zuleitungen muss vor Ort mit einem Ansprechpartner der WHR-Anlagen abgestimmt werden.

Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mind. 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mind. 1,0 m auszuführen. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Bei Erkundungsbohrungen sind sämtliche Bohr- und Schürfpunkte im Vorfeld in der Örtlichkeit zu markieren und bei einem gemeinsamen Ortstermin freigeben zu lassen.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitungen sicherzustellen, ist in jedem Fall vor Baubeginn Kontakt mit dem WHR aufzunehmen. Bei Nichtbeachtung behält sich der WHR vor, die Baumaßnahme unverzüglich einzustellen.

Zusätzlich sind die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG sowie der durch Hessenwasser betriebgeführten Verbandsanlagen vom Wasserverband Kinzig, WVV Main-Taunus West, WBV Rheingau-Taunus und Wasserverband Hessisches Ried zu beachten.

Hessenwasser ist lediglich durch Leitungs- und sonstige Anlagenrechte betroffen. Eine Betroffenheit von Hessenwassereigenen Grundstücken / Grundstücksrechten liegt nicht vor. Der WHR ist ebenfalls im Gebiet zu dem voran genannten Antrag durch Leitungs- und sonstige Anlagenrechte betroffen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Leitungsabschnitte (Leitungs- und sonstige Anlagenrechte zugunsten der Hessenwasser und des WHR), sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



**Planauskunft**  
 Taunusstraße 100  
 64521 Groß-Gerau  
 planauskunft@hessenwasser.de

<b>Ort:</b>	<b>Pfungstadt</b>	<b>Plannummer:</b>
<b>Straße:</b>	<b>Tierheim Pfungstadt</b>	
<b>Maßstab</b>	<b>Auskunft Nr.:</b> 2157/24	Die eingetragenen Maße sind nur Richtmaße. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung zu ermitteln! Sollen Arbeiten in der Nähe von Rohrleitungen ausgeführt werden, ist vor Baubeginn der entsprechende Ansprechpartner aus dem Anschließern zu verständigen. Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen nach DVGW-Regelwerk Technische Mitteilung GW 315 sind zu beachten.
<b>1:1.000</b>	<b>erstellt am :</b> 29.07.2024	
	<b>erstellt von :</b> Marina Ruppel	

**Dieser Plan verliert 2 Monate nach Erstellung seine Gültigkeit !**

**Abbildung 14:** Leitungsplan

### **3.3 Brandschutz**

Bei der angegebenen baulichen Ausnutzung mit der Art der baulichen Nutzung als SO sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 400 L/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVVTB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

### **3.4 Leitungen der ENTEGA AG, der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.**

Die o.g. Versorger geben folgende Hinweise:

„Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzusprechen.

Bitte stellen sie sicher, dass wir für den Netzanschluss hinterliegender Grundstücke im jeweiligen Grundbuch des zu belastenden Grundstücks die Netzanschlussleitung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichern können. Die Gestattung und Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgen unentgeltlich. Die hierzu erforderlichen Unterlagen werden wir zu gegebenem Zeitpunkt bereitstellen. Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorgelagerten Bereich des Grundstücks sichergestellt sein.

Bei einer Grundstücksteilung ist eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen erforderlich. Bitte Informieren Sie uns in diesen Fällen frühzeitig. Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden. Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unserem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6 m. Falls die Erdüberdeckung der Leitung zu gering sein sollte, muss eine Tieferlegung unserer Leitungen durchgeführt werden. Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal ([www.e-netz-suedhessen.de/ bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben](http://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben)) ein.“

### **3.5 Straßenbaulastträger**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.