

Bebauungsplan Nr. 44

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

Begründung mit Umweltbericht

- V o r e n t w u r f -

Mai 2024

O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
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
II.	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN	11
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
III.	UMWELTBERICHT	14
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	20
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.....	21
3.2	Fauna	22
3.3	Boden.....	22
3.4	Wasser	22
3.5	Klima	22
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.....	23
4.3	Bodenschutz.....	23
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
6.	Zusätzliche Angaben	25
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.....	25
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

IV.	VERFAHREN.....	28
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	28
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	28
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	28

ANLAGE

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(wird zum Entwurf ergänzt)

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“.

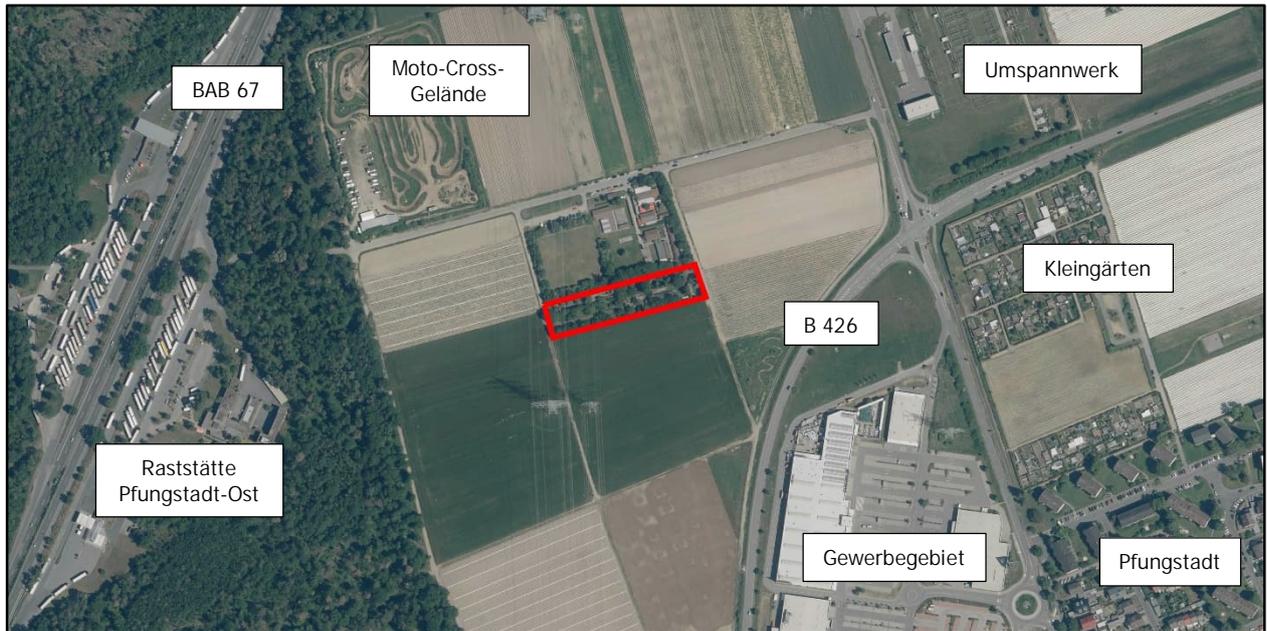


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

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.

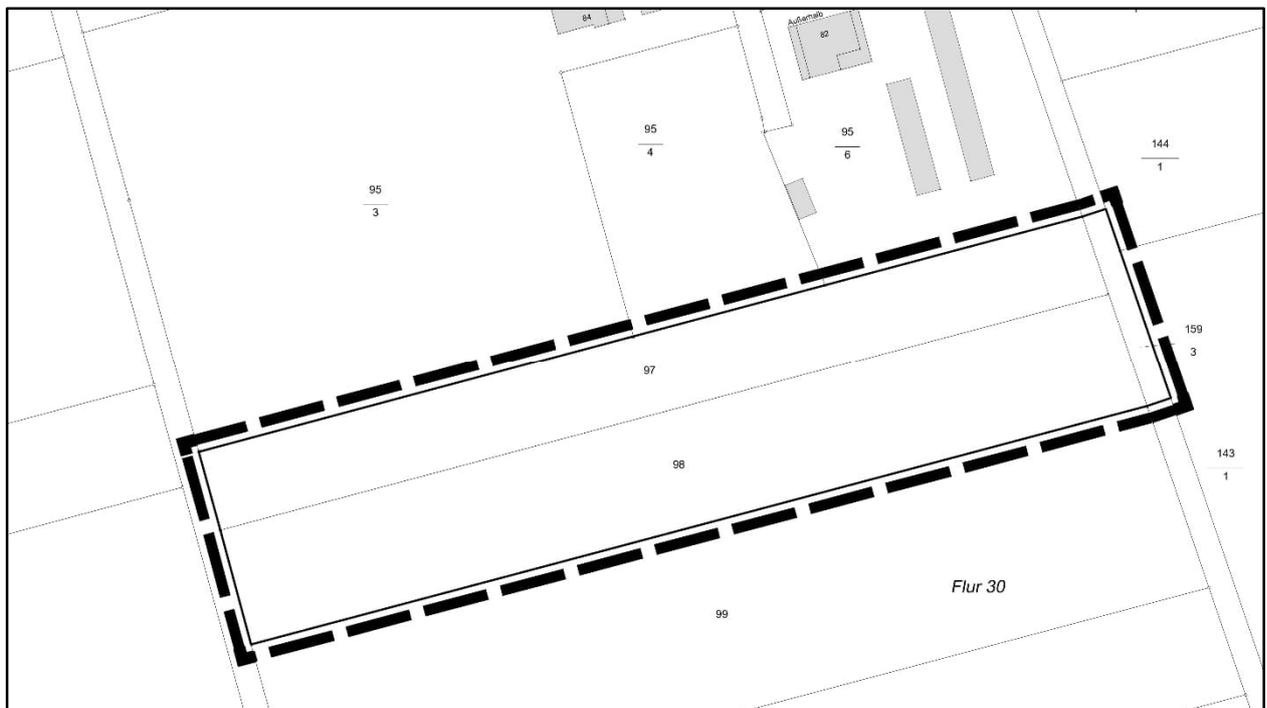


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Tierheim und Tierzuchtanlage - 1. Änderung“ (Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

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.



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

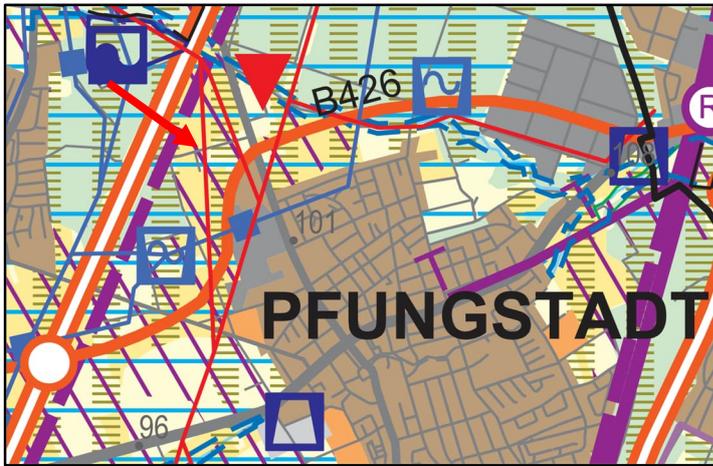


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd-hessen 2010

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

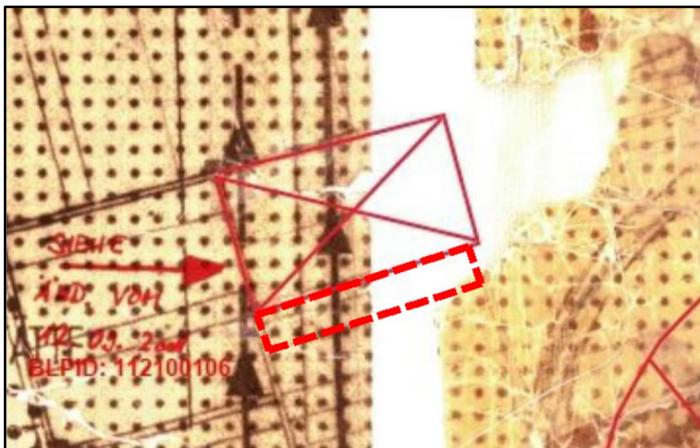


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt

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 Biotopie 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
1.	Soziale, demographische, kulturelle Belange		
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"/>
2.	Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur		
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
3.	Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen		
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
4.	Ökonomische Belange		
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"/>
5.	Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung		
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"/>
6.	Sonstige Belange		
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

Nutzung	Fläche (m ²)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“	4.754
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	130
Summe	4.884

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 Plangebietes 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 ²
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1.906 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1.906 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	130 m ²

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 m², wobei 4.754 m² 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.	- Beschränkung der überbaubaren Flächen - Erhaltung von Grünbeständen - Artenschutzbeitrag (zum Entwurf)
§ 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

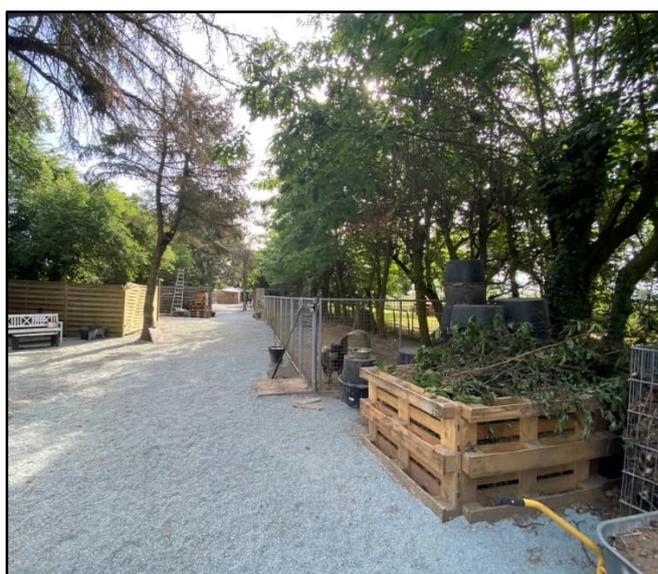


Abbildung 11: Schotterflächen

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

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage



Abbildung 12: Rasenfläche

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.

11.222 Arten-/struktureicher Garten (hier: verbracht)



Abbildung 13: Gartenbrache

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

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

2.2 Fauna

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden zwischen April und Juli 2023 sechs Mal begangen (20.04., 10.05., 30.05., 06.06., 28.06., 10.07.2023). Hierbei lag der Focus auf der Erfassung von Vögeln. Da die Flächen z.T. schwer begehbar waren, weite Teile der Gehölzbestände erhalten bleiben und die großflächige Umgebung aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Anbauflächen besteht, wurde auf eine systematische Erfassung von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Schmetterlingen verzichtet.

Eine Aufarbeitung der Ergebnisse der avifaunistischen Bestandserfassung, die Potenzialbetrachtung aller weiteren o.g. Artengruppen sowie die Ableitung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, erfolgt in einem Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag, der im Rahmen des Entwurfsplanung vorgelegt wird.

Als Ergebnis der Bestandserhebung lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt festhalten, dass unter den nachgewiesenen Brutvögeln im Untersuchungsgebiet lediglich der Star (*Sturnus vulgaris*), die Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Goldammer (*Emberiza ctrinella*) und der Feldsperling (*Passer montanus*), einen unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen.

Deutlich außerhalb des Geltungsbereiches konnte zudem die Feldlerche (*Alauda arvensis*) als Brutvogel in unzureichendem Erhaltungszustand, in den angrenzenden Ackerflächen, nachgewiesen werden.

Unter den nachgewiesenen Nahrungsgästen befindet sich die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) in einem unzureichenden Erhaltungszustand.

Alle weiteren nachgewiesenen Vogelarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Während die Vielzahl standortgerechter Gehölze im Plangebiet hervorzuheben ist, da sie vielen Tieren einen Lebens-/ Teillebensraum bieten, sind die standortfremden Nadelgehölze von geringerer Wertigkeit. Dennoch bieten auch diese einigen Arten einen Lebens-/ Teillebensraum. Die vorhandenen Schuppen, Unterstände etc. bieten zudem einigen Nischenbewohnern einen Lebensraum bzw. Rückzugsort.

Gegenüber dem angenommenen Ursprungszustand „Acker“ ist der ökologische Zustand der Fläche - trotz der bestehenden baulichen Anlagen und der Nutzung - insgesamt höher einzustufen.

2.3 Boden

Für die beiden Flurstücke 97 und 98 im Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen keine Boden-daten 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 boden-funktionale 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 Teil-raum „Rheingrabenscholle“. Der Teilraum wird geprägt von lockeren Sedimenten, silikatisch/kar-bonatischen Gesteinen sowie mittel durchlässigen Porenhohlräumen.

Grundwasserstände liegen für das Plangebiet nicht vor. Grundwassermessstellen sind in der nä-heren 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

Die Vielzahl standortgerechter Gehölze bietet vielen Tieren einen Lebens-/ Teillebensraum. Die vorhandenen Schuppen, Unterstände etc. bieten zudem einigen Nischenbewohnern einen Lebensraum bzw. Rückzugsort.

Ob ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, wird nach Abschluss des Artenschutzprüfung im Entwurf festgelegt.

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 m² (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
- ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

4.2 Artenschutz

Wird nach Abschluss der Artenschutzprüfung zum Entwurf ergänzt.

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 BauGB¹ 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.

¹ „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.“

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,
- 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 Kompensationsverordnung². 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 m². Als Ausgangszustand wird eine Ackernutzung angenommen.

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

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

Tabelle 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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.

³ GRZ 0,4

⁴ Einstufung auf Grund des hohen Gehölzanteils

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 Plangebietes 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 anzunehmenden Voreingriffszustand „Acker, intensiv genutzt“ durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes eingetreten.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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.biologischevielfalt.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
- 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 Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de

IV. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.07.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	__.__.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 (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.