

Stadt Pfungstadt
Teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Nahversorger Süd“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frist bis zum 29.07.2022) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Pfungstadt und Gießen im November 2023

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.07.2022) *
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA) (15.07.2022) *
GASCADE Gastransport GmbH (01.07.2022) *
IHK Rhein Main Neckar (26.07.2022)
Hessenwasser GmbH (25.07.2022)
Hessen Mobil Darmstadt (12.08.2022)
Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt (24.08.2022)
Landesamt für Denkmalpflege/hessenArchäologie (26.07.2022)
Magistrat der Stadt Darmstadt, Dezernat III (24.06.2022)
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (25.07.2022)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (27.07.2022)

Die in den mit * gekennzeichneten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amprion GmbH (27.06.2022)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (30.06.2022)
Kreisausschuss Groß-Gerau (28.07.2022)
Schöfferstadt Gernsheim (27.06.2022)
Büchnerstadt Riedstadt (15.07.2022)
Thyssengas (12.07.2022)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND LV Hessen e.V.
DB Immobilien Mitte
e-Netz GmbH
Gemeinde Bickenbach
Gemeinde Seeheim-Jugendheim
Kreishandwerkerschaft Darmstadt
Hessische Gesellschaft für Ornithologie Eczell
HSE HEAG Südhessische Energie
ISP Interessengemeinschaft Pfungstadt
Magistrat der Stadt Griesheim
Naturschutzbund Deutschland
Polizei Hessen
PLEdoc GmbH
Stadtwerke Pfungstadt
Westnetz GmbH

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen vorgetragen worden.

Jürgen Höning
Q-SR/Hö
Telefon +49 69 25490-6201
juergen.hoening@hessenwasser.de

25.07.2022

Hessenwasser GmbH & Co. KG | Taunusstr. 100 | 64521 Groß-Gerau

Original Plan
27. JULI 2022

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35302 Gießen

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Süd" und
- Teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den o. g. Bereich
Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihren Schreiben vom 23.06.2022 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass sich der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Allendfeld der Hessenwasser GmbH & Co. KG befindet.

Zusätzlich ist eine Beregnungsleitung DN 100 des Wasserverbandes Hessisches Ried betroffen, die zu berücksichtigen ist.

I. Betroffenheit „Wasserschutzgebiet“

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

Wir weisen insbesondere auf die „...Verordnung zum Schutze des Wasserwerkes Allmendfeld...“ vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) hin.

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:

Hessenwasser GmbH & Co. KG
Taunusstraße 100 · 64521 Groß-Gerau
Sitz der Gesellschaft: Groß-Gerau
Amtsgericht Darmstadt HRA 53394
Ust-IdNr. DE 231 962 950

Telefon +49 69 25490-0
info@hessenwasser.de
www.hessenwasser.de

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE16 5085 2553 0000 0090 84
BIC: HELADEF1GRG

Komplementärin: Hessenwasser-Verwaltungs-GmbH
Geschäftsführerin: Elisabeth Jreisat
Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Niedermaier
Sitz der Komplementärin: Groß-Gerau
Amtsgericht Darmstadt HRB 54935

Hessenwasser GmbH & Co. KG (25.07.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die geltenden Schutzgebietsverordnungen wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Hinweise sowie die Begründung zur teilbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

- 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 „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

Die Unterlagen sind mit den v. g. Verordnungen, Erlassen, Richtlinien und Vorgaben aus den technischen Regelwerken entsprechend zu ergänzen.

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 (Anlage: „Anforderungen zum ...“, Stand 01/16“).

Ansprechpartner für Fragen des Gewässerschutzes ist:

Herr Höning Tel.: 069-25490-6201 Fax: 069-25490-7009

II. Betroffenheit „Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung“

2.

Stellungnahme der Hessenwasser GmbH & Co. KG:

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

3.

Stellungnahme des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR):

Als Betriebs- und Geschäftsführer des WHR teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich der von Ihnen geplanten Maßnahme eine Beregnungsleitung DN 100 des WHR befindet. Den Verlauf der Leitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan. Die Lage von Unterflurhydranten und deren Zuleitungen muss vor Ort mit einem Ansprechpartner der WHR-Anlagen abgestimmt werden.

4.

Wichtige Hinweise:

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage, die Überdeckung und den Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen in Abstimmung mit den u. g. Ansprechpartnern erkunden (z. B mittels Suchschachtungen) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen (OLG Köln, Versicherungsrecht 1987, 513). Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich auch aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5 und den Unfallverhütungsvorschriften.

5.

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 mindestens 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mindestens 1,0 m auszuführen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Hinweise sowie die Begründung aufgenommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung aufgenommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung aufgenommen.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht über die Aufnahme der Hinweise in die Begründung hinausgehend indes kein weiteres Handlungserfordernis.

Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Bei Erkundungsbohrungen sind sämtliche Bohr- und Schürfpunkte im Vorfeld in der Örtlichkeit zu markieren und bei einem Ortstermin freigegeben zu lassen.

6.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung sicherzustellen, nehmen Sie bitte rechtzeitig und in jedem Fall vor Baubeginn Kontakt mit uns auf. Bei Nichtbeachtung behalten wir uns vor, Ihre Baumaßnahme unverzüglich einzustellen.

Ihre Ansprechpartner für die Anlagen sind:

WHR:

Herr Uwe Felger Mobil: 0160 / 74461941

Herr Christian Rippin: Mobil: 0160 / 90506498 Festnetz: 069 / 25490-7413

Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“, die auch für den WHR gültig ist, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, senden Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung an uns zurück.

Freundliche Grüße
Hessenwasser GmbH & Co. KG


Dr. Meike Beier


Jürgen Hörling

Anlagen: - Anforderungen zum ..., Stand 01/16
- 1 Plan WHR
- Anweisung
- Datenschutzhinweise

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird hierdurch nicht berührt.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-028388(2)

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 12. August 2022

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ und Teilbezogene Änderung des
Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den o.g. Bereich**

hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

BauGB

Ihre E-Mail vom 23. Juni 2022

Sehr geehrte Herr Frau Schade,

zu der oben genannten Bauleitplanung werden seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)

1.
 - Die straßenplanerische Prüfung des Planvorhabens kann weiterhin aufgrund fehlender Planunterlagen nicht erfolgen. Die konkrete Bemaßung des geplanten Einfahrtbereichs, Schleppkurvenachweise, Nachweis der Sichtfelder etc. sind Hessen Mobil vorzulegen. Wir bitten Sie diese Sachverhalte in der Planung einzuarbeiten und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen.
2.
 - Die uns vorliegende Verkehrszählung vom 10.06.2021 zeigt trotz einer Coronabedingten Erhöhung von 10 % weiterhin eine Abweichung von 1.457 Kfz/24h im Vergleich mit Verkehrszahlen von 2015. Hessen Mobil schlägt hier vor, die Verkehrszahlen von der Verkehrsuntersuchung 2015 zugrunde zu legen oder die vorhandenen Verkehrsbelastungen nach anderen Möglichkeiten (z.B. weitere Zählungen) zu ermitteln.

Hessen Mobil	Telefon: (06151) 3306 0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Groß-Gerauer Weg 4	Fax: (06151) 3306 3150	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 600 500 00
64296 Darmstadt		USt-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/228/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplans wird die Anbindung geplant und mit Hessen Mobil abgestimmt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine entsprechende Bemaßung eingefügt.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verkehrsgutachter wird die zugrunde liegenden Verkehrszahlen mit Hessen Mobil abstimmen.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

3.
 - In der Verkehrsuntersuchung wurde keine Aussage über Absicherung/Querung des stark befahrenen Radwegs gegenüber der ein- und ausfahrenden Verkehre in die Planstraße getroffen. Dies kann erst nach Vorlage der Planunterlagen näher untersucht und verkehrlich beurteilt werden.
4.
 - Hessen Mobil steht im Zuge der notwendigen Abstimmungen der Verkehrsuntersuchung für ein Gespräch zur Verfügung.

Einhaltung der Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

5.
 - Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn senkrecht zur Straßenachse, ist in den Planunterlagen einzuzeichnen und von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten.

(B) Fachliche Hinweise

6.
 - Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
7.
 - Aus verkehrssicherheitsgründen ist nur eine Zufahrt zum Plangebiet genehmigungsfähig. Wir bitten um entsprechende Änderung der Planunterlagen.

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung der Anbindung wird auch Aussagen über die Absicherung/Querung des stark befahrenen Radwegs beinhalten.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 4: Der Hinweis für zustimmend zur Kenntnis genommen.

Vorhabenträger und Verkehrsgutachter haben sich zu weiterer Abstimmung mit Hessen Mobil in Verbindung gesetzt. Die geforderte Nachzählung erfolgte am Dienstag, den 20. Juni 2023 am gleichen Zählpunkt unter den genau gleichen Randbedingungen, wie bei der Basisuntersuchung 2021. Die erhobenen Verkehrsdaten liegen niedriger als die Basisdaten, sodass davon auszugehen ist, dass die Ergebnisse günstiger sein werden, als prognostiziert – aus diesem Grunde wird die Machbarkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens als gegeben angesehen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus einer nachfolgend eingeholten verkehrsbehördlichen Stellungnahme der Stadt Pfungstadt vom 11.11.2022 und 31.10.2023 geht hervor, dass bei Erfüllung der gesetzl. Voraussetzungen (geschlossene Bebauung, Bezug/Zufahrt zur Straße) keine Bedenken zu einer Anordnung der Versetzung der Ortstafel bestehen und dies unverzüglich, d.h. bis im Zeitraum der Bauwerkerstellung bis zur Eröffnung des Einkaufsmarktes umgesetzt werden. Spätestens mit Fertigstellung des Marktes wäre damit die angesprochene Bauverbotszone obsolet.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht indes kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt, welche auf die neue Planung und rechtlichen Vorgaben nochmals angepasst wurde. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben als Festsetzung Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan gefunden. Es wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Maßnahmen ihre Wirkung entfalten.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 7: Der Hinweis wird Kenntnis genommen.

Die Zufahrtssituation wurde im Rahmen der Fortschreibung des Entwurfs angepasst. Der Entwurf sieht für den Geltungsbereich lediglich eine gemeinsame Zufahrt zum Plangebiet von der Bergstraße vor.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.



IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB B - RO

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin: Susanne Roncka
Telefon: 06151 871-1223
Telefax: 06151 871-2-1223
E-Mail: susanne.roncka@darmstadt.ihk.de

Datum: 26.07.2022

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ und
- Teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den o.g. Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung nehmen dürfen.

1.

Anlass der Planung ist die Ansiedlung eines tegut Marktes mit zusätzlichen Dienstleistungs-, Büro- und Wohnflächen am südlichen Ortsrand von Pfungstadt. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Markt hat eine Verkaufsfläche von c a. 1970 m² inkl. Café/Bistro.

Wir haben keine Einwände gegenüber der Planung, regen jedoch zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an, Randsortimente wie Zeitschriften und Schreibwaren auszuschließen bzw. stark zu reduzieren.

Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Mitgliedsunternehmen der IHK Darmstadt Einwände oder Bedenken gegenüber der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße

Susanne Roncka
Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

IHK Darmstadt Rhein Main Neckar (26.07.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
Es war ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des Regionalplan Südhessen 2010 notwendig welches im Jahr 2022 erfolgte. Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 14. 10. 2022 die beantragte Abweichung vom RPS 201 0 / RegFNP 2010 zugelassen (Beschlussvorlage Drs. Nr. :X/41.1).
Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² (exklusive Café/Bistro) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Einschränkungen werden keine getroffen.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Kirchstr. 12-14
64319 Pfungstadt

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Süd" und Änderung
FNP**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Mail des Planungsbüros PlanES vom 29. Juli 20222

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Brand- und Katastrophenschutz

1. gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine
Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen
und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von bis zu 3 und
der GFZ von 1,2
mit der baulichen Nutzung SO

sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder
feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:
mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

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

weiter auf Seite 2



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Fr. Werner
06151 881-16 17
06151 881-22 29
umwelt@ladadi.de
www.ladadi.de
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411.1-TOB-220761-TOB)

Datum
24.08.2022

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFIDAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt
(24.08.2022)

Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis
genommen.**

Die Hinweise werden zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begrün-
dung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen,
bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. Soweit die Anregung den
Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar gel-
tendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und Ausführung
ohnehin zu berücksichtigen sind.

Für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres
Handlungserfordernis.

aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Hinweis: 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.

Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Landwirtschaft

2. Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Fläche grundsätzliche Bedenken, da es sich um 0,9 ha „Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft“ laut Regionalplan Südhessen handelt.

Nachfolgende Punkte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

3.
 - Ausgleichsmaßnahmen – Es besteht ein Kompensationsbedarf von 139.499 Wertpunkten. Konkrete Ausführungen zur Umsetzung des Ausgleiches fehlen noch. Kompensationsmaßnahmen sind nicht auf landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen. Auch in diesem Zusammenhang sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Wir verweisen hier auf die Ausführungen u.a. unter § 1, Abs. 2 sowie § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018.
4.
 - CEF-Maßnahmen – Bei allen notwendigen CEF-Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen sowie die Bewirtschafter frühzeitig mit einzubeziehen.
5.
 - Erreichbarkeit aller landwirtschaftlicher Flächen ist zu gewährleisten
6.
 - Festsetzungen – Ergänzungen zu
 - A 8 – Baumpflanzungen: doppelter Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen (Hessisches Nachbarrecht)
 - B 4 – Einfriedungen: doppelter Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen (Hessisches Nachbarrecht)
 - Immissionsschutz (neu): An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm,

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen; ein direkter Siedlungszusammenhang besteht nicht. Das Vorhaben verstößt somit gegen das Integrationsgebot gemäß Plan-Ziffer 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Es war ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des Regionalplan Südhessen 2010 notwendig welches im Jahr 2022 erfolgte. Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 14. 10. 2022 die beantragte Abweichung vom RPS 201 0 / RegFNP 2010 zugelassen (Beschlussvorlage Drs. Nr. :X/41.1).

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 3 -5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde das Flurstück 95/1 vom Vorhabenträger erworben und gegenüber dem Vorentwurf der Geltungsbereich für notwendige Kompensationsmaßnahmen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend erweitert. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von rd. 138.591 Punkten. Dieses wird über den Kauf von Biotopwertpunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH ausgeglichen. Eine entsprechende Freistellungserklärung, nach § 5 Abs. 6 Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. 2018 S. 652) kann der Oberen Naturschutzbehörde RP Gießen vorgelegt werden.

Die neue Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt in die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des FNP aufgenommen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Seite 3 des Schreibens vom 24.08.2022

Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos
hingenommen werden.

- Frühzeitige Einbeziehung des Ortslandwirtes und des Bewirtschafters der Fläche

7. Die geplante Mehrfachnutzung der Fläche (Nahversorger, Wohnbaufläche, Erneuerbare Energien – Solarenergie mit mind. 25 % auf Dachfläche) ist trotz des Flächenverlustes aus landwirtschaftlicher Sicht und im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden zu begrüßen.
8. Vorbehaltlich der Zulassung des Antrages auf Zielabweichung vom 28.04.2022 und aufgrund dessen, dass es sich um eine Fläche handelt, die in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in dieser Form berücksichtigt wird, zusätzlich der Schaffung von Wohnraum dient und vom Standort (u.a. geringe Bodenqualität) eher dafür spricht, stellen wir unsere Bedenken zurück.
9. Da der Zeitrahmen für die Genehmigungsverfahren von Bebauungsplänen sich häufig über mehrere Jahre hinzieht, ist die Nutzung der betroffenen Landwirtschaftsfläche noch möglichst lange zu gewähren.

Gewässer- und Bodenschutz

10. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B. eines festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Allmendfeld (WSG-ID 433-002). In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen.
11. Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (St.Anz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.
12. Niederschlagswasser ist möglichst der Versickerung zuzuführen. Es können Bedenken zur Versickerung von Niederschlagswasser bestehen, wenn der Niederschlag aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe-, Verkehrsflächen und Stellplätzen abgeleitet werden soll. Eine Überprüfung der möglichen Versickerung ist nach den einschlägigen bekannten Vorgaben(DWA-Vorschriften) im Vorfeld vorzunehmen.
- Es wird empfohlen, die stofflichen und hydraulischen Voraussetzungen eigenverantwortlich im Vorfeld zu überprüfen und den Hinweis in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser über zentrale Versickerungsanlagen ist wasserrechtlich zu erlauben. Die Erlaubnis kann nicht mit der Baugenehmigung erteilt werden, sondern stellt ein separates Verfahren da.
- Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

weiter auf Seite 4

Zu 7 und 8: Die Hinweise auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung aufgenommen.

Zu 11: der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung aufgenommen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Erschließungsplanung durchgeführt die auch Aussagen zu einer möglichen Niederschlagswasserverwertung beinhalten wird. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter 14-1-09-anzeigeformular.doc (live.com)

13. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Untere Naturschutzbehörde

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen ist die Untere Naturschutzbehörde in Bezug auf die von ihr zu wahrenen Belange zu folgender Stellungnahme gelangt:

14. FNP:
Der Änderung des Flächennutzungsplans kann vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde vorbehaltlich zugestimmt werden, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt über die Änderung des Regionalplans positiv entschieden hat.

15. Bebauungsplan:
Die artenschutzfachlichen Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Pfungstadt zu sichern. Der städtebauliche Vertrag sollte folgende Punkte abdecken:
- vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zum Erhalt der Eidechsenpopulation
 - vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der Fledermauspopulation
 - artenschutzfachliche Maßnahmen während der Baufeldfreimachung (Amphibiensuche, Kontrolle der Gehölze und Gebäude vor Rodung/Abbruch)
 - Umfang der Ökologischen Baubegleitung und des Monitoring

Alle Maßnahmen sind durch eine **Ökologische Baubegleitung** zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein **Monitoring** zu dokumentieren.

16. Es ist fraglich, ob die Kompensationsmaßnahme „blütenreiche Wiese mit 20% Gehölzpflanzung“ zielführend ist. Eine Bepflanzung mit Gehölzen erschwert die regelmäßige Pflege (Mahd). Viele der in den textlichen Festsetzungen explizit aufgeführten Arten der Wiesenmischung sind an nährstoffarme, frische bis trocken-warme Standorte angepasst. Eine Beschattung durch die festgesetzten Baumpflanzungen am Rand der Fläche und regelmäßige anthropogene (und canine) Nutzung würden zu Eutrophierung und Ruderalisierung – und damit Abwertung – der Fläche führen. Es ist daher sicherzustellen, dass a) die avisierte Pflege fachgerecht umgesetzt wird und b) die Fläche vor Missbrauch

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung aufgenommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 14: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 14. 10. 2022 die beantragte Abweichung vom RPS 201 0 / RegFNP 2010 zugelassen (Beschlussvorlage Drs. Nr. :X/41.1).

Zu 15 – 18.: - entfällt-

Seite 5 des Schreibens vom 24.08.2022

als „Hundewiese“ geschützt wird. Letzteres ist vor allem in Bezug auf die Funktion der Fläche als Eidechsenhabitat von großer Bedeutung. Zum Zwecke des Eidechsen-schutzes sollte die Wiese nicht nur

17.

mit einem Amphibienzaun, sondern auch mit einem Schutzzaun vor Hunden versehen werden. Hierzu könnte die Fläche zum Beispiel mit einem grobmaschigen (zur Passierbarkeit für Kleinsäuger) Zaun mit unbehandelten Holzpfosten (für Wildbienen) versehen werden, der auch über die Aufstellungszeit des Amphibienzauns zur Halterung der Eidechsen hinaus bestehen bleibt.

Die textliche Festsetzung C) 4 V2 ist im letzten Satz zu korrigieren: „Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist die zuständige Naturschutzbehörde **und** das Gutachterbüro zu informieren.“

Für die Bepflanzung von Straßenrand und Parkplatz sind die ausgewählten, klimaresilienten Pflanzenvorschläge der „Artenliste 1“ gut geeignet, für Pflanzungen an der Grenze zum Außenbereich (hinter den Wohnhäusern) ist aufgrund der Bestimmungen des §40 BNatSchG dagegen eine rein heimische Artenauswahl geeigneter. Von der aktuellen Liste wären dies *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Quercus petraea*, *Tilia cordata*, *Sorbus aria*, (*Tilia x europaea*). Die *Parthenocissus*-Arten der „Artenliste 3“ sind ebenfalls aufgrund des §40 BNatSchG zu streichen.

Soziales und Teilhabe

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

18.

„...Im Süden des Plangebietes wird das Vorhaben durch drei **barrierearme** Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss abgerundet. Diese sind im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, welche über den Parkplatz des Marktes erschlossen wird. Weitere ebenerdige Stellplatzflächen sind direkt von der Bergstraße zugänglich und befinden sich westlich der Wohngebäude...“

3 Inhalt und Festsetzung

„...Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten...“

3.1. Art der baulichen Nutzung:

„...Hierfür wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig...“

Das Planziel sollte auch die komplette barrierefreie Gestaltung für dieses Areal sein. Alle Menschen profitieren – egal, ob als Mieter, Eigentümer, Besuchende, Beschäftigte oder als Kunde*Innen. Deshalb soll das unter Pkt. 2 genannte Wort barrierearm durch das Wort barrierefrei oder das Wort rollstuhlgerecht ersetzt werden.

Folgende Aspekte sollten in den einzelnen Bereichen Beachtung finden:

weiter auf Seite 6

Seite 6 des Schreibens vom 24.08.2022

Tiefgarage:

- Alle Stellplätze, insbesondere die Parkplätze in der Tiefgarage sollten die geforderte Mindestbreite überschreiten, damit Menschen mit Gehilfen, Rollatoren, oder Kinderwagen bequem und sicher ein- und aussteigen können.
- Bereitstellung von speziell ausgewiesene Behindertenparkplätzen mit ausreichend Bewegungsflächen auf einer Seite des abgestellten Pkws
- In der Tiefgarage sollten rollstuhlgerechte Stellplätze in der Nähe der Aufzüge liegen; oder unmittelbar am barrierefreien Haupteingang.
- Schwellenlose Übergänge zu anderen (Verkehrs-)Flächen
- Gute Ausleuchtung in der gesamten Tiefgarage
- Taktile, visuell kontrastreiche und akustische Leitsysteme

Sondergebiet Lebensmittel/Einzelhandel:

- Taktile, visuell kontrastreiche und akustische Leit- und Orientierungssysteme
- Alle Türen sollten eine Breite von mindestens 85 cm aufweisen.
- Aufzüge sollten i.d.R.: 110 cm breit und 140 cm tief sein.
- Rampen dürfen eine Steigung/Gefälle von 6 % nicht übersteigen.
- Bodenbeläge sollten gut befahrbar, rutschhemmend und eben sein.
- Eine gut abgestimmte Ausleuchtung im gesamten Einzelhandelsbereich
- Ausreichender Bewegungsraum vor und hinter Türen (1,50 m x 1,50 m)
- Alle Bedienelemente sollten auch von einem Rollstuhl aus gut erreichbar sein (Höhe ca. 85 cm)
- Barrierefreie WC-Anlagen

Wohnen

Die steigenden Bodenpreise und Mieten erschweren zunehmend mehr Menschen die Suche nach Wohnraum. Es sollten verstärkt Flächen für den sozialen Wohnungsbau geprüft und aktiviert werden. So könnte für den ausgewiesenen Bereich Wohnen im Textteil des Bebauungsplanes unter Nutzung folgendes aufgenommen werden:

Es müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Unter Beachtung des demographischen Wandels, der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen und dem Aspekt der lebenslangen Bewohnbarkeit einer Immobilie sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Punkte unter Hinweise aufgeführt werden: Eine durchgängige barrierefreie Wohnraumgestaltung, mindestens jedoch:

- o Je Wohneinheit muss mindestens ein Sanitärraum barrierefrei nutzbar sein.
- o Erdgeschosswohnungen (Räume) sollten nach den Anforderungen der DIN 18040 2 R (Rollstuhl geeignet) errichtet werden.

Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten die Anforderungen der DIN 18040 2 (R) und der HBO.

Fazit:

Die Berücksichtigung der Tendenz zu einer inklusiven Gesellschaft sollte bei der Vorgabe der baurechtlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Kommune ebenso wie das barrierefreie, inklusive, technologische und nachhaltige Bauen bei allen Gebäuden, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung finden. Eine Hinwirkung in den Festsetzung des Bebauungsplanes, des Durchführungsvertrages oder einem städtebaulichen Vertrag ist sehr zu begrüßen.

weiter auf Seite 7

Untere Denkmalschutzbehörde

19.

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

**Altlasten
Polizeipräsidium Darmstadt**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Kisting

Zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen A III.3 Da 139-2022
Bearbeiter/in Thomas Becker
Durchwahl (06151) 3977830
Fax (06151) 9574539
E-Mail poststelle.archaeologie.da@ifd-hessen.de
Ihr Zeichen Schade/Braumann
Ihre Nachricht 23.06.2022
Datum 26.07.2022

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ und Teilbezogene Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Pfungstadt 50: römische Siedlungsstelle; Pfungstadt: frühneuzeitliche Siedlungsstelle), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Dies gilt auch für die Option anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung während des Mutterbodenauftrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologe

Dezernat III
Stadtrat Michael Kolmer

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



per Email:
beteiligung@plan-es.com

Stadtrat
Michael Kolmer

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2307, 13-2308 o. 13-3574
Telefax: 06151 13-2329
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatIII@darmstadt.de

Datum
24.06.2022

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ und
Teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den o.g. Bereich
Hier: Stellungnahme der Wissenschaftsstadt Darmstadt**

Sehr geehrte Frau Schade,

ich bedanke mich für die Zusendung der Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ sowie teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den selbigen Bereich der Stadt Pfungstadt. Zu diesen Bauleitplanverfahren wird von Seiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt folgende Stellungnahme abgegeben:

1.

Gegen das Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken. Es ist mit schädlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche im Darmstädter Stadtteil Eberstadt zu rechnen.

Bereits mit dem bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebot in Pfungstadt ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von rund 111 % (s. Seite 24 der Auswirkungsanalyse „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“), so dass aktuell schon Kaufkraft aus den Nachbarkommunen abgezogen wird.

Vor diesem Hintergrund muss die zusätzliche Kaufkraft, die durch das Vorhaben gebunden werden wird, in der Summe vollständig aus den Nachbarkommunen gewonnen werden. Schon jetzt leiden die zentralen Versorgungsbereiche im Darmstädter Stadtteil Eberstadt in erheblichem Maße unter einem starken Kaufkraftabfluss bei den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen nach Pfungstadt sowie in die südlichen und östlichen Nachbarkommunen.



Magistrat der Stadt Darmstadt, Dezernat III (24.06.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Bereits mit dem bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebot in Pfungstadt ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von rd. 111 % (s. Seite 24 der Auswirkungsanalyse „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“), sodass aktuell schon Kaufkraft aus den Nachbarkommunen abgezogen wird. Vor diesem Hintergrund muss die zusätzliche Kaufkraft, die durch das Vorhaben gebunden werden wird, in der Summe vollständig aus den Nachbarkommunen gewonnen werden.

Das Einzugsgebiet des tegut-Vorhabens an der Bergstraße in Pfungstadt geht nicht über das eigene Stadtgebiet hinaus. Vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der einzelnen Lagen, der konkreten Vorhabenplanung und der spezifischen Wettbewerbssituation ist nicht davon auszugehen, dass Verbraucher aus Eberstadt künftig in signifikantem Maße am Planstandort an der Bergstraße in Pfungstadt einkaufen werden. Umgekehrt steht nicht zu erwarten, dass heute Verbraucher aus Pfungstadt in signifikantem Maße ihre nahversorgungsrelevanten Einkäufe in den zentralen Versorgungsbereichen Eberstadt und Kirchtanensiedlung tätigen. Beide zentralen Versorgungsbereiche sind funktionsgerecht auf ihre eigene Wohnbevölkerung im Stadtteil bzw. im direkten Umfeld ausgerichtet. Durch die Realisierung des Vorhabens wird es damit nicht zu einer „Wegorientierung“ aus Eberstadt kommen.

Es ist richtig, dass aktuell per saldo nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus dem Umland nach Pfungstadt zufließt (Zentralität von rd. 111 %). Dies ist jedoch v.a. durch die leistungsfähigen Strukturen in den Fachmarktlagen und im NVZ Am Bahnhof bedingt. Das tegut-Vorhaben im südlichen Stadtgebiet ist deutlich stärker auf die verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet und befindet sich zudem schon in deutlich größerer Entfernung zu den Einzelhandelslagen in Eberstadt. Wie die Wirkungsmodellierung gezeigt hat, werden rd. 90 % des Vorhabenumsatzes aus einer Umverteilung innerhalb des eigenen (Pfungstädter) Stadtgebiets rekrutiert.

2.

Grundsätzlich möchten wir noch anmerken, dass ein solches Vorhaben vor dem Hintergrund des gebotenen schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vorzugsweise im Innen- statt im Außenbereich realisiert werden sollte.

Mit der Bitte, meine Anregung mit in Ihre Bauleitplanverfahren aufzunehmen, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Michael Kolmer
Stadtrat

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In einer Prüfung von Alternativflächen sind von der Stadt Pfungstadt acht mögliche Flächen untersucht worden. Die Alternativenprüfung hat jedoch ergeben, dass die Planfläche in Flächengröße, Zuschnitt, Form, Eigentumsverhältnissen, Verfügbarkeit, städtebaulicher Planungen / Beschlüssen für bauliche Nutzungen, lokaler Besonderheiten, verkehrlicher Anbindung, baulicher Verbindungen zum bestehenden Siedlungsbereich sowie funktionaler Verbindungen zum bestehenden Siedlungsbereich am besten geeignet sei.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
PF 267-2022
Ihr Zeichen: Frau Elisabeth Schade
Ihre Nachricht vom: 23.06.2022
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 25.07.2022

Pfungstadt,

"Nahversorger Süd"

Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan und teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes, Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06 151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06 151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlungen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,
und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung aufgenommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail:

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/22-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/995824

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Postfach 1149
64310 Pfungstadt

Ihre Ansprechpartnerin: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.045
Telefon/ Fax: 06151 12 6326/ +49 611 327642287
E-Mail: petra.langsdorf@pda.hessen.de
Datum: 27. Juli 2022

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt im Kreis Darmstadt-Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Nahversorger Süd“ und
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt für den o.g. Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Schade vom 23.06.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie den vorgelegten Planunterlagen zu entnehmen ist, soll mit der Planung „Nahversorger Süd“ der südliche Ortseingang von Pfungstadt durch eine gemischte Nutzung städtebaulich aufgewertet und gleichzeitig insbesondere die Grundversorgung der südlichen Kernstadt dauerhaft sichergestellt werden. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf sieht einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Büros und Dienstleistungen (max. 1.970qm Verkaufsfläche) und neun Apartments im Obergeschoss des Marktes vor. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen zusätzlich drei Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten sowie die erforderlichen Stellplätze entstehen.

Die Umgebung des fraglichen Bereiches ist im Norden durch ein Gewerbegebiet geprägt, an welches sich in östliche Richtung ein Wohngebiet anschließt. Östlich des potentiellen künftigen Plangebietes befindet sich – getrennt durch einen Feldweg - eine Kleingartenanlage. südlich die freie landwirtschaftlich genutzte Feldflur. In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die L3303 „Bergstraße“ an.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Planung soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein rund 1 ha großes Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen und gleichzeitig der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung des Planziels ist zutreffend.

2.

Aus **regionalplanerischer Sicht** wird zunächst festgestellt, dass der fragliche Bereich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist, welches von einem Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz überlagert wird. Ein Bereich also, der von Bebauung frei bleiben soll.

Die Planung eines Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen in diesem Bereich widerspricht der regionalplanerischen Zielvorgabe Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat.

Zudem ist die Planung im Hinblick auf die konzipierte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, da dieser nicht dem in Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Integrationsgebot (Z3.4.3-2, 4. Absatz) entspricht. Selbst wenn der Standort – wie in der Begründung zum Bebauungsplan argumentiert - aufgrund weiterer geplanter Siedlungsentwicklungen im Süden Pfungstadts perspektivisch irgendwann städtebaulich integriert sein sollte, so kann der fragliche Bereich, der nur in nördliche Richtung an die Ortslage und das dortige kleine Gewerbegebiet „angebunden“ ist, aus regionalplanerischer Sicht derzeit jedenfalls nicht als integriert angesehen werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt kann auch nicht unter die in Z3.4.3-2 enthaltene Ausnahmeregel subsumiert werden, da diese gerade nur für Einzelhandelsvorhaben in städtebaulich integrierten Lagen Anwendung findet.

Die Planung ist somit nicht i. S. des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 durch die Regionalversammlung Südhessen. Mit Datum vom 28. April 2022 hat die Stadt Pfungstadt einen diesbezüglichen Antrag auf Abweichungszulassung gestellt. Die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen bleibt abzuwarten.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** wird mitgeteilt:

3.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen, auch keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.

Die Erhebungen zum streng zu schützenden Feldhamster (Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) sind aus Sicht des Artenschutzes noch nicht ausreichend. Es fehlt eine Frühjahrsbegehung (April/Mai), wenn die Oberflächenaktivität des Feldhamsters beginnt. Die Begehung Ende Oktober war dagegen zeitlich so spät, dass die Bauten ggf. schon abgeschlossen und keine Funde mehr möglich waren. Neben der Frühjahrsbegehung sind

Regionalplanung

Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen; ein direkter Siedlungszusammenhang besteht nicht. Das Vorhaben verstößt somit gegen das Integrationsgebot gemäß Plan-Ziffer 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Es war ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des Regionalplan Südhessen 2010 notwendig welches im Jahr 2022 erfolgte.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 14. 10. 2022 die beantragte Abweichung vom RPS 201 0 / RegFNP 2010 zugelassen (Beschlussvorlage Drs. Nr.:X/41.1).

Naturschutz

Zu 3: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Ende April/Anfang Mai 2023 erfolgt eine zusätzliche Frühjahrsbegehung. Die Ergebnisse finden Eingang in den Umweltbericht der als Anlage zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt wird.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Begehungsprotokolle zu ergänzen und anschließend ist das Untersuchungsergebnis zu überprüfen.

5. Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse und die Zauneidechse sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

6. Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben.

Folgende Hinweise bitte ich aufzunehmen:

Grundwasser

7. Der Abweichung von den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplans Südhessen 2010 kann aus Sicht des Grundwasserschutzes zugestimmt werden. Die betroffene Fläche ist nicht als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz ausgewiesen.

8. Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob noch verfügbare Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).

9. Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die das Wasserwerk Allmendfeld der Hessenwasser GmbH & Co KG zuständig ist. Die entsprechende Verordnung vom 06. November 1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

10. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung anderen Behandlungsformen (z.B. Entwässerung im Trennsystem und Einleitung in einen Vorfluter) gegenüber zu priorisieren, da sich der steigende Flächenverbrauch tendenziell negativ auf den quantitativen Zustand der Grundwasserressource auswirkt. Diese Priorisierung sollte in der Entwässerungsplanung aus Sicht des Grund-

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Abt. Umwelt Darmstadt

Zu 6: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Erschließungsplanung durchgeführt, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung als Hinweis in den Bebauungsplan sowie in die Begründung aufgenommen.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

wasserschutzes berücksichtigt werden. Die Standortbedingungen für eine Versickerung sind in Bezug auf das konkrete Vorhaben günstig. Die in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 10.2.7 dargestellte Planung ist aus Sicht des Grundwasserschutzes zu begrüßen.

11. In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

12. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich der Stadt Pfungstadt. Das Gelände liegt außerhalb der Bebauung auf derzeit ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzgebietszone III B. Hinsichtlich Entwässerung wird ausgeführt, dass an das bestehende Netz angeschlossen werden soll und daher die Entwässerung gesichert ist.

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

13. Es handelt sich um ein Neubaugebiet in der Nähe der Bebauung, ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist somit möglich. Die Kläranlage Pfungstadt ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik. Das Plangebiet ist als Trenngebiet T 18b Pfungstadt Süd in der Schmutzfrachtsimulation für den Planzustand enthalten. Auch im Prognosezustand entsprechen die Mischwasserbehandlungsanlagen den Regeln der Technik.

14. Die Auswirkung der Maßnahme bezüglich Kläranlage und Mischwasserentlastungen ist aufgrund der Größe der Planfläche als gering einzustufen.

15. Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Den Antragunterlagen liegt der geo- und abfalltechnische Untersuchungsbericht der bgm Baugrundberatung, Ober-Ramstadt vom 30. November 2011 bei. Es wurden im Plangebiet insgesamt acht Kleinrammbohrungen bis max. 9 m unter der Geländeoberkante und drei Versickerungsversuche durchgeführt. In keiner Bohrung wurde Grundwasser angetroffen. Das Gelände liegt bei ca. 100,40 m über Normalnull, Maximalwasserstände bei 95,50 m über Normalnull (1957 ohne die heutige Grundwasserförderung). Die Wohngebäude sollen unterkellert werden. Die Versickerungsversuche erga-

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird zu dem angesprochenen Umweltmerkmal Grundwasser weitergehende Ausführungen treffen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 13: Die Hinweise auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Zusammenfassung ist zutreffend.

ben Werte von $1,1 \cdot 10^{-4}$ bis $6,5 \cdot 10^{-5}$ m/s. Der Untergrund ist somit für eine Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Laut Begründung soll das Wasser möglichst vollständig im Geltungsbereich versickert werden. Vorgaben in der Festsetzung fehlen. Hier sollte konkreter eine Versickerung von unproblematischen Flächen – wie z. B. Dächer – vorgegeben werden, da ja auch keine Oberflächengewässer im Nahbereich vorhanden sind.

Nicht überdachte Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Dachflächen von flach geneigten Dächern sind mindestens zu 80 % dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies steht so in den textlichen Festsetzungen.

§ 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz

16. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

17. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

18. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Entwurf, Stand 06.2022) hinreichend betrachtet.

Zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass weder der Stadt Pfungstadt noch dem Vorhabenträger Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen oder sonstige Bodenveränderungen bekannt sind.

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 18: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsmaßnahmen:

19. „Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe durch die Anlage von Grünflächen mit einer blütenreichen Wiesenvegetation sowie mit Baum- und Strauchpflanzen zu einem kleinen Teil (rd. 1.154 m²) kompensiert. Es verbleibt jedoch im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 139.499 Punkten (Umweltbericht, Tab. 2, Kap. B2).“

Das oben genannte Kompensationsdefizit ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen und in den Planunterlagen festzuschreiben.

Im Rahmen dessen bitte ich für die Kompensation im ausreichenden Maße die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

20. Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Baugenehmigungsverfahren ist das schalltechnische Gutachten auf die Genehmigungsplanung hin anzupassen (konkrete Schalleistungspegel der technischen Anlagen, Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten usw.) sowie eine gutachterliche Aussage über die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden zu treffen.

21. Aus Sicht des Fachdezernats Oberflächengewässer werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf und die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

22. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten über die Hessische Landgesellschaft (HLG). Die Aussagen zur Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs finden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf des Umweltberichts.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 20: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Erfordernis zur Konkretisierung des schalltechnischen Gutachtens im Hinblick auf die Genehmigungsplanung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Für die hier in Rede stehende teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 21: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung aufgenommen

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

23. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

24. Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Kampfmittelräumdienst

Zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 25.7.2022 ausgeführt, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgänger zu rechnen ist da auch sonstige Erkenntnisse über mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen ist ein systematisches Flächen absuchen nicht erforderlich soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.