



STADT PFUNGSTADT

Teilbereichsbezogene Änderung
Flächennutzungsplan im Bereich des
Bebauungsplans
„Zwischen Westumgehung und B 426“

Begründung mit Umweltbericht
Feststellung
Oktober 2025

IP-KONZEPT

Stadtplaner —————
————— Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	6
I BEGRÜNDUNG	7
1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	7
1.1 Anlass und Planungserfordernis.....	7
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
1.3 Bestehende Nutzungen.....	10
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	12
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	12
2.2 Ausgleich Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“	16
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	18
2.4 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne	19
2.5 Aufstellungsverfahren.....	21
2.5.1 Verfahrensdurchführung.....	22
2.5.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	24
2.6 Planungsalternativen.....	28
3 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	34
3.1 Natura 2000 - Gebiete	34
3.2 Umweltprüfung und Artenschutz	35
3.2.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	35
3.2.2 Belange des Artenschutzes.....	37
3.3 Verkehrliche und technische Erschließung	39
3.3.1 Äußere Erschließung.....	39
3.3.2 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	41
3.3.3 Untersuchung möglicher Auswirkungen des planbedingten Verkehrs	42
3.3.4 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	44
3.3.5 Löschwasser	46
3.3.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	46
3.3.7 Hochspannungs-Freileitungen und Bahnstromleitung.....	47
3.3.8 Abfallentsorgung	51
3.4 Wasserwirtschaftliche Belange.....	52
3.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	52
3.4.2 Wasserschutzgebiete	52
3.4.3 Grundwassermessstellen	54
3.4.4 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben	55
3.5 Belange der Landwirtschaft.....	57
3.6 Altlasten und Kampfmittel.....	58
3.7 Energiewende und Klimaschutz	59

3.8	Immissionsschutz.....	60
3.9	Denkmalschutz.....	60
3.10	Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung.....	61
4.	BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	61
5.	AUSWIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	62
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	62
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	62
5.3	Flächenbilanz.....	62
II	UMWELTBERICHT.....	63
1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG.....	63
1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung.....	63
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	65
1.3	Umfang und Eingriffe.....	66
1.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	67
1.5	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele.....	68
1.5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	68
1.5.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	68
1.5.3	Sonstige Vorgaben.....	69
1.6	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	72
1.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	72
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS - BASISZENARIO.....	73
2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	74
2.2	Schutzgut Fläche.....	74
2.3	Schutzgut Boden.....	74
2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	77
2.5	Schutzgut Wasser.....	79
2.6	Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt.....	81
2.7	Schutzgut Landschaft.....	84
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	85
2.9	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	85
2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	86
3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGS- DURCHFÜHRUNG UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VORHABENBEDINGTER AUSWIRKUNGEN.....	87
3.1	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	87
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	88
3.2.1	Schutzgut Fläche.....	88
3.2.2	Schutzgut Boden.....	88
3.2.3	Schutzgut Klima und Luft.....	90
3.2.4	Schutzgut Wasser.....	91
3.2.5	Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt.....	93
3.2.6	Schutzgut Landschaft.....	96
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	96
3.2.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	97
3.3	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	98
4	AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE.....	98

5	STÖRFALLBETRACHTUNG.....	99
6	KUMULIERENDE VORHABEN.....	99
7	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG SCHUTZGUT BIOTOPE.....	101
8	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANES (MONITORING).....	107
9	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	107
10.	ANLAGEN-, LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	110
10.1	Anlagen	110
10.2	Quellen	110
10.3	Literatur- und Internetbezugsquellen.....	110

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des Geltungsbereichs der Bauleitplanungen	9
Abbildung 3:	Bestandsaufnahme	12
Abbildung 4:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 5:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der „Eingriffsfläche“	17
Abbildung 6:	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt.....	18
Abbildung 7:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt – West“.....	20
Abbildung 8:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ ..	21
Abbildung 9:	Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand 2024)	30
Abbildung 10:	Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes	33
Abbildung 11:	Planausschnitt mit Eintragung der Leitungsverlauf der Hochspannungs-Freileitungen	47
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer, Internet-Abruf am 25.08.2023.....	53
Abbildung 13:	Lage der Grundwassermessstellen.....	54
Abbildung 14:	Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich).....	56
Abbildung 14:	Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (unmaßstäblich).....	59
Abbildung 15:	Ausschnitt aus der Karte „Bodenschutz in der Bauleitplanung“	76
Abbildung 16:	Starkregenkarte Hessen	78
Abbildung 17:	Hydrogeologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand.....	81

Übersichtsplan



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

HINWEIS:

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

Die aufgrund der Abwägungsergebnisse aus den erfolgten förmlichen Beteiligungen nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB zum Satzungs-/ Feststellungsbeschluss angepassten Inhalte sind durch Umrahmung besonders kenntlich gemacht. Bei Ergänzung eines vollständigen Kapitels wurde nur die Überschrift durch Umrahmung kenntlich gemacht. Die Umrahmungen erfüllen ausschließlich einen hinweisenden Charakter und werden zur Ausfertigung wieder entfernt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

I BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Unternehmens sowie eines Schnellladeparks für eMobilität zu schaffen. Ein weiteres Restaurant der Systemgastronomie befindet sich bereits im Nordwesten des vorliegenden Plangeltungsbereiches sowie der Standort für eine Tankstelle (vgl. dazu rechtskräftiger Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“; Bekanntmachung vom 30.06.2015 [1]). An verkehrsgünstiger Stelle zwischen der Westumgehung und der B 426 ist der Standort eindeutig autokundenorientiert und somit erreichbar, ohne die Siedlungslage der Kernstadt wesentlich durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Durch die periphere Lage am westlichen Stadtrand ist eine fußläufige Erreichbarkeit über die Retfordstraße und die Eschollbrücker Straße bzw. den Fuß-/ Radweg der Ringstraße ebenfalls sehr gut möglich ist.

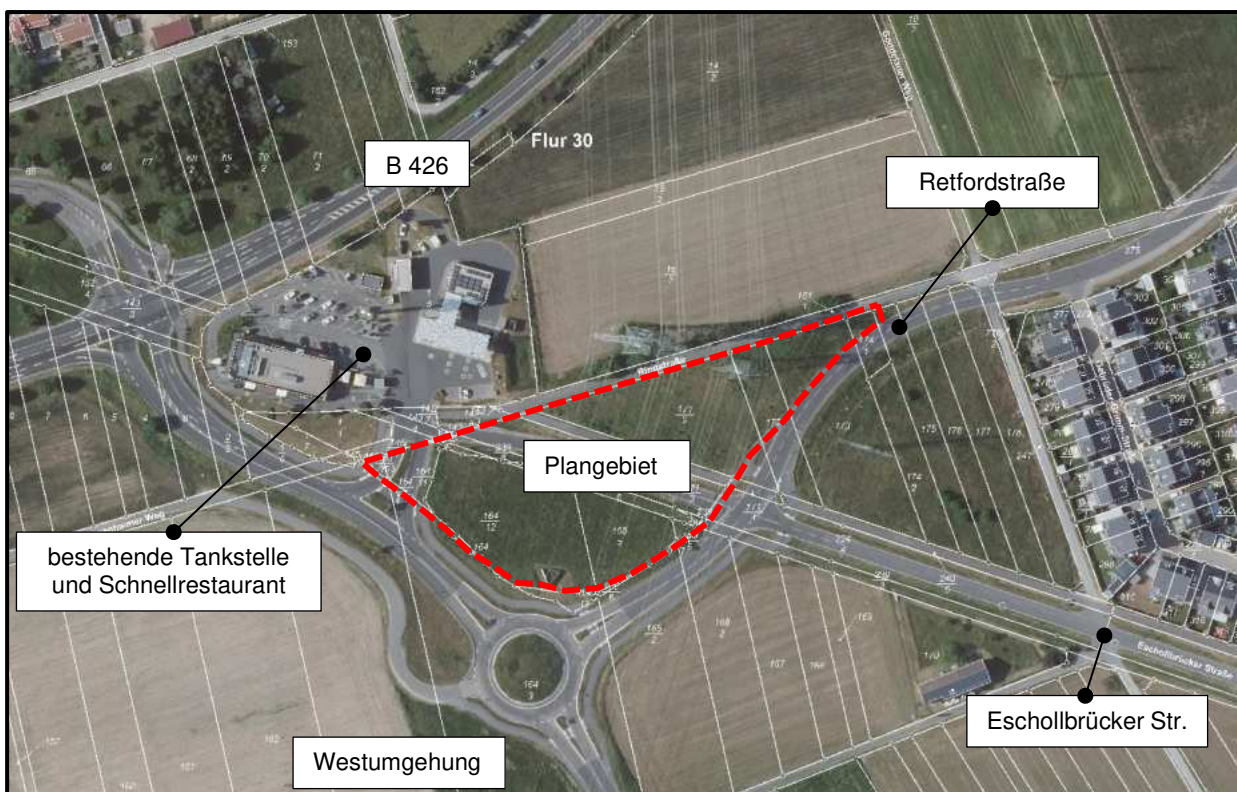


Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 13.01.2025

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung die kleinteiligen Flächenpotentiale als gewerbliches Bauland bauleitplanerisch zu entwickeln, die sich seit dem Neubau der Westumgehung und der Entwicklung des Gewerbe-/ Mischgebietes „Pfungstadt Nord-West“ ergeben haben. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wird ein weiterer planerischer Schritt vollzogen, die zusammenhängende gewerbliche Entwicklung im Westen der Kernstadt, die bereits im Rahmen des Siedlungsstrukturkonzepts sowie der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt vorgesehen ist, zu vollenden - eine Gewerbegebietsentwicklung, die mit der im Süden verlaufenden Westumgehung ihren städtebaulichen Abschluss finden soll. Das Planerfordernis ergibt sich, da die Grundstücke derzeit im Wesentlichen als dem Außenbereich zugehörig zu bewerten sind und eine Privilegierung der beabsichtigten Nutzung i.S.d. § 35 BauGB nicht gegeben ist.

Im Westen ist ein Teilbereich des plangegegenständlichen Geltungsbereichs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ (in der Bekanntmachung vom 28.07.2015) erfasst und dort als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und somit im Sinne des § 30 BauGB zu beurteilen.

Neben der Schaffung von Baurecht durch die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellen des Bebauungsplans sind im Sinne des Entwicklungsgebotes auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung herzustellen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Pfungstadt, zwischen der Kernstadt im Osten und Nordosten und dem Ortsteil Eschollbrücken im Westen. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, im Nordwesten liegt die Kreuzung der B 426 mit der Westumgehung (nach Südosten) bzw. der Eschollbrücker Straße (nach Nordwesten); im Süden grenzt der Kreisverkehrsplatz der Westumgehung an, von dem nach Norden die Retfordstraße als Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbe-/ Mischgebietes „Pfungstadt Nordwest“ abzweigt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Trasse der Eschollbrücker Straße, direkt im Westen die Straßenanbindung von der Westumgehung zur Tankstelle und zum bestehenden Schnellimbisrestaurant.

Für die Grundstücke im und im Umfeld des Plangebiets wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Grenzregelung durchgeführt, die zwischenzeitlich rechtskräftig geworden ist.

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von rd. 8.005 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt. Der betroffene Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst flächengleich den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Im Einzelnen sind durch den Geltungsbereich der Bauleitplanung die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 3, Nr. 163/4, 163/6, 164/11, 164/12, 165/5, 165/7, 166/5, 166/6, 224/3, 239/4, 239/6, 239/7, 239/8 sowie Nr. 171/2 teilweise, 171/3, 172 teilweise und 173 teilweise erfasst.

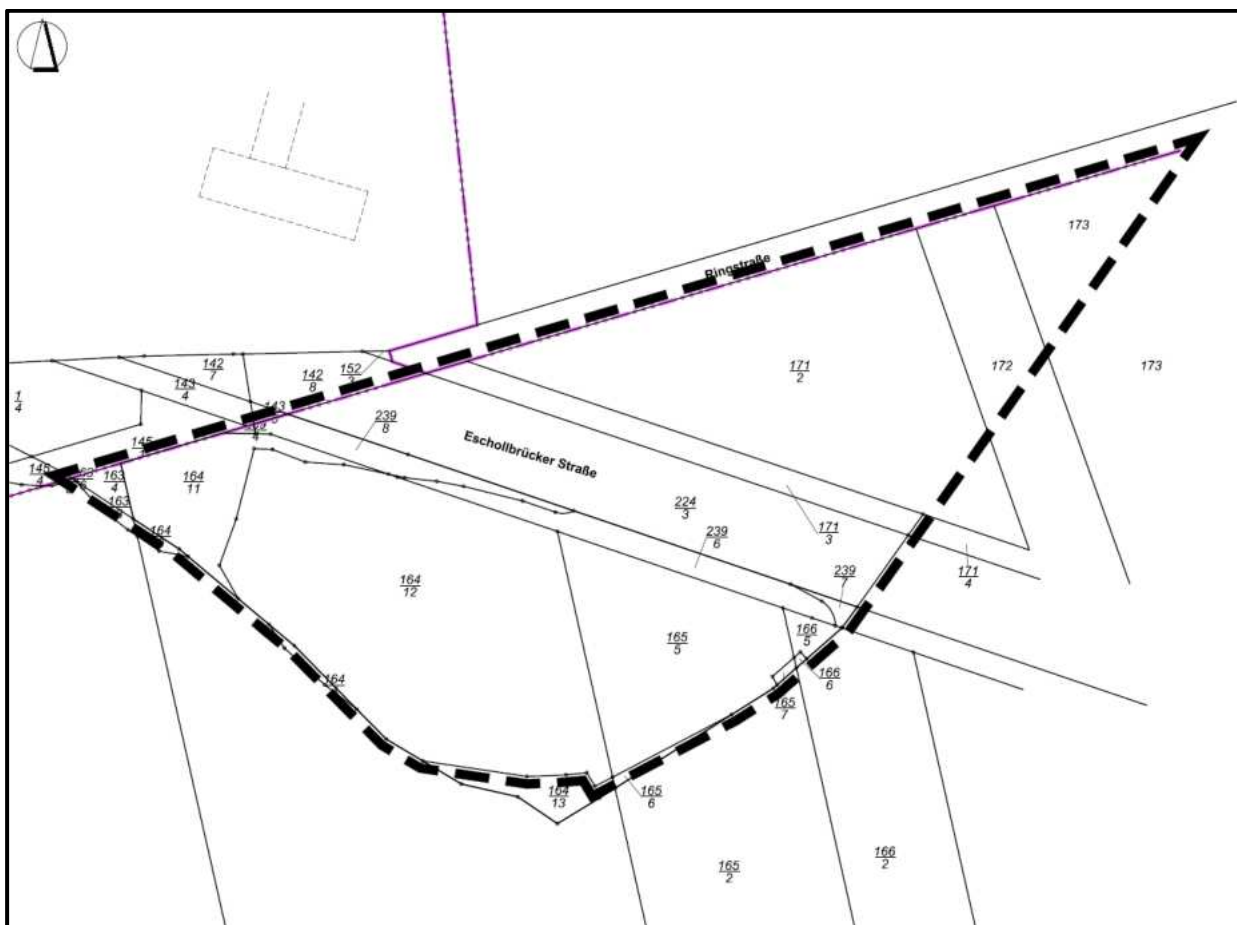


Abbildung 2: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des Geltungsbereichs der Bauleitplanungen

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2024)

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde der räumliche Geltungsbereich für den plangeordneten Bebauungsplan zum Entwurf nach Norden hin erweitert. Auf der Fläche nördlich der Eschollbrücker Straße und südlich an das zusammenhängende Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordwest“ angrenzend ist beabsichtigt, eine Ladeinfrastruktureinrichtung für Elektromobilität zu errichten. Damit wird die städtebauliche Verbindung und der Lückenschluss zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordwest“ und der im Süden des Planbereichs verlaufenden Westumgehung weiter geschlossen. Auf den Grundstücken südlich der Eschollbrücker Straße ist der Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Unternehmens geplant.

Perspektivisch war es bereits in der Vergangenheit die städtische Planungsabsicht, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch den Bereich südlich an das Gewerbegebiet „Pfungstadt Nordost“ bis hin zur Westumgehung für die gewerbliche Nutzung vorzusehen. Im Siedlungsstrukturkonzept ist dieser Bereich auch als mögliche Potenzialfläche für ein Gewerbegebiet betrachtet worden. Bisher konnte die gewerbliche Nutzung nicht flächendeckend umgesetzt werden, da die in diesem Bereich verlaufenden Hochspannungstrassen eine bauliche Nutzung im Einflussbereich der Leitungstrassen nicht oder nur untergeordnet möglich machten. Nachdem nunmehr der Rückbau einer Freileitung begonnen hat, stehen einige dieser Flächen als Option für die Vervollständigung des bereits eingeleiteten Gewerbegebiets „Pfungstadt Nordwest“ für die städtebauliche Nutzung offen.

Der Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung greift somit der laufenden Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans vor und schafft die notwendige Planungsgrundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Umsetzung des plangegenständlichen Bebauungsplans.

1.3 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist durch den Neubau der Westumgehung und die vorhandenen Verkehrswege bereits deutlich vorgeprägt. Bauliche Anlagen befinden sich keine auf der Fläche. Der Großteil des Planbereichs stellt sich als baum- und strauchlose ruderaler Wiese dar, Ausnahme bildet ein abgängiger Strauch im Nordwesten des südlichen Planbereichs.

Im nördlichen Teilbereich herrscht überwiegend Grünlandnutzung vor, lediglich im Bereich der Masten für die Hochspannungs-Freileitungen haben sich einige wenige buschartige Strukturen entwickelt. Ansonsten ist auch diese Fläche baum- und strauchlos.



Blick nach Nordwest, vom Kreisverkehr in Richtung aus zur Westumgehung / Zufahrt Tankstelle



Blick nach Südwest, von Retfordstraße aus in Richtung des Kreisverkehrs, rechts Eschollbrücker Straße



Blick nach Nordwest, von Westumgehung aus in Richtung Zufahrt Tankstelle



Blick nach Osten, von Zufahrt Tankstelle aus in Richtung Eschollbrücker Straße



Panoramaaufnahme von Retfordstraße aus nach Nordwesten in Richtung Tankstelle



Bauschuttreste auf dem südlichen Teilbereich



Abgängiger Strauch im südlichen Teilbereich



Abbildung 3: Bestandsaufnahme

Quelle: eigene Aufnahmen (27.08.2023 und 22.03.2024)

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“. Der RPS/RegFNP 2010 sieht für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vor, welche überlagert wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung Z10.1-10 hat in „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Ansprüchen der Bodennutzung. Ob dahingehend tatsächlich ein Zielverstoß bei der geplanten bauleitplanerischen Festsetzung von Gewerbeflächen innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mitteilt, kann die Planung daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

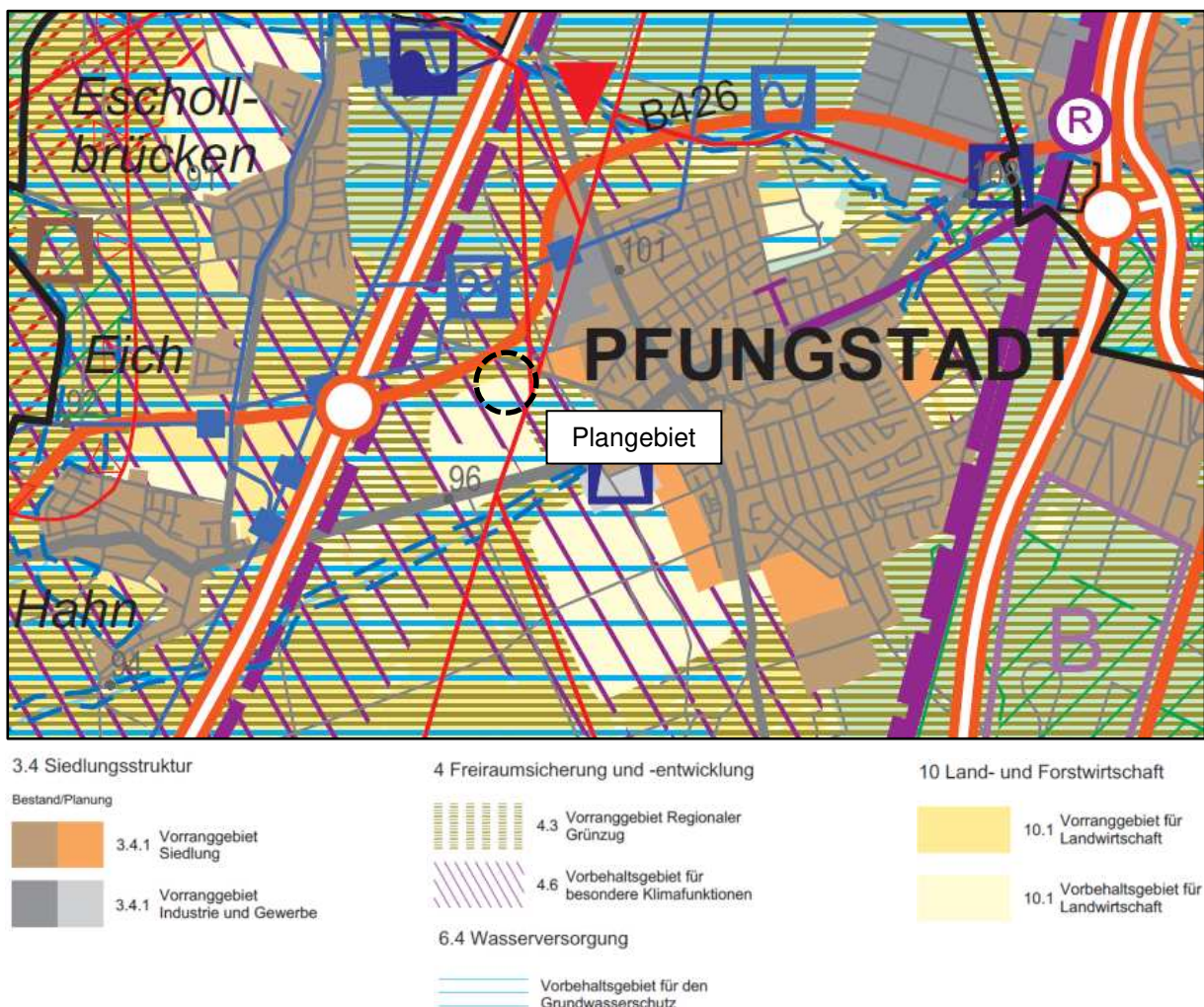


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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

Gleichwohl wird auch eine Teilfläche des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ beansprucht; nach Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 besteht jedoch ein grundsätzliches Verbot der baulichen Inanspruchnahme eines solchen Vorranggebiets. Abgestellt auf den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 01. März 2013 kann jedoch eine anderweitige Inanspruchnahme erfolgen, wenn die beanspruchte Fläche im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum kompensiert wird. Die Kompensation wird ausführlich im nachfolgenden Kapitel 2.2 behandelt und dargestellt, auf das hier verwiesen wird.

Im Einzelnen trifft der RPS/RegFNP folgende Festlegungen:

▪ Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“:

Die Gebiete sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums, sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen sowie deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Der Freiraum ist als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Regionale Grünzüge dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete zur Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushalts, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelstrukturen werden durch entsprechende überlagerte Planzeichen (z. B. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft) hervorgehoben.

Gemäß Z4.3-2 darf deren Funktion durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Nach Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

▪ Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Die Vorranggebiete sind besonders geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau und sollen dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten bleiben und langfristig für die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004.

Nach Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

Zu den Bestimmungen des Regionalplanes ist festzustellen, dass

- a) die Gültigkeit des RPS/RegFNP 2010 nicht mehr gegeben ist und somit die planerischen Grundlagen, die bei der Aufstellung gegolten haben, sich durch die erfolgte städtebauliche Entwicklung grundlegend verändert haben;
- b) die heutige Bestandssituation unter raumordnerischen Gesichtspunkten eine andere Bewertung der Flächen zur Folge hätte und von daher
- c) die regionalplanerischen Grundzüge unter Berücksichtigung des „faktischen“ nicht berührt werden und somit die Nichtübereinstimmung mit den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von geringem Gewicht ist - beurteilt wird die Gewichtung zwar an dem im Plan ausgedrückten planerischen „Wollen“, in Bezug auf dieses planerische „Wollen“ darf das Abweichen von der Zielsetzung jedoch keine derartige Bedeutung zukommen, dass das dem RPS/RegFNP zugrunde liegende planerische „Grundgerüst“ und in sich abgestimmte Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt würde, die Abweichung muss durch das planerische Wollen abgedeckt sein und sinngemäß im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des faktischen gewollt hätte - in diesem Sinne kann hinreichend zutreffend unterstellt werden, dass die Festlegung der Vorranggebiete innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung des tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und realen Nutzungen nicht erfolgt wäre,

so dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten die hier vorliegende Bauleitplanung vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes in Folge nicht berührt werden, da

- die Planung faktisch keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat (die Fläche des Plangeltungsbereiches ist bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen),
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann,

- dem Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die geplante Gewerbegebietsausweisung die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft und des Regionalen Grünzuges sowie in einem sehr geringen Umfang des lokalen Klimas ausfallen muss,
- die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasserschutz) berührt werden,
- artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- verfügbare und vergleichbare (z. B. hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit / Schutz der bebauten Ortslagen vor Mehrverkehren) Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht berührt werden und die Abweichung der städtischen Planungsabsicht von den regionalplanerischen Zielen auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption des RPS/RegFNP 2010 in ihrer Gesamtheit haben wird.

Dies entspricht auch der neueren Rundverfügung des RP vom 27.06.2023 (Az. RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4), in der der Umgang mit Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5,0 ha thematisiert wird. Nach dem Beschluss vom 18.10.2022 des Hessischen Verwaltungsgerichtshof (4 B 1069/22) geht hervor, dass von der Darstellungsgrenze von 5 ha ausschließlich bei den Zielen auszugehen ist, in denen dies ausdrücklich geregelt ist, und damit ausdrücklich nicht bei den Vorranggebieten der Ziele Z4.3-2 Regionaler Grünzug, Z4.5-3 Natur und Landschaft, Z9.2-1 für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Z10.1-10 für Landwirtschaft und Z10.2-12 für Forstwirtschaft. Hinsichtlich dieser Ziele der Raumordnung gilt die uneingeschränkt die Pflicht zur Anpassung der gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung unabhängig von einer Darstellungsgrenze und die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG wird notwendig, wenn ein Verstoß hiergegen erkennbar ist.

Nach Angabe des RP ist dies grundsätzlich ab einer Flächengröße von 3 ha der Fall. Es wird daher festgestellt, dass mit dem plangegegenständlichen Vorhaben die Flächengröße von 3,0 ha für die Inanspruchnahme von Vorranggebieten nicht überschritten wird und somit auch ein Zielabweichungsverfahren nach den vorgenannten Maßstäben nicht erforderlich ist.

2.2 Ausgleich Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets „Regionaler Grünzug“. Gemäß dem Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht

beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. auch gewerbliche Nutzungen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Planung liegt ausschließlich im äußersten Nordosten teilweise in einem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Ziel Z4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 sagt aus, dass Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig sind, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Vormalig war daher bei einem bauleitplanerischen Eingriff in ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ ein adäquater Flächenausgleich im selben Naturraum nachzuweisen. Der Umfang des Flächeneingriffs in das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ beläuft sich auf rund 1.800 m².

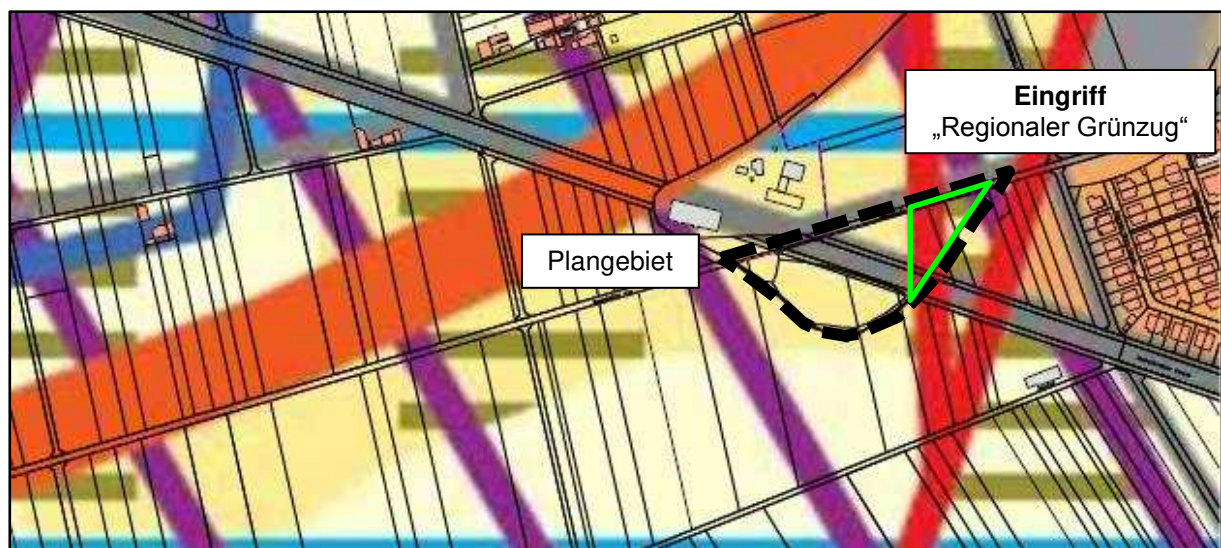


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der „Eingriffsfläche“

Quelle: RPS/RegFNP 2010: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.); überlagert mit dem digitalen Flurkartenauszug (ALK) - Bearbeitung durch IP-Konzept
ALK (2023): Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Bezüglich der kleinräumigen Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die bisherige Verwaltungspraxis aufgrund einer Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen geändert wurde. Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung vom 28. Februar 2025 den Beschluss aus dem Jahre 2013, wonach jedwede Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im selben Naturraum zu kompensieren ist, insoweit geändert, als dass fortan eine Kompensation von Eingriffen in Vorranggebiete Regionaler Grünzug (nur noch) im Rahmen von Abweichungsverfahren – nicht jedoch bei kleinräumigen

Bauleitplanungen – zu erfolgen hat. Insofern erübrigt sich eine weitere Auseinandersetzung mit der Frage der Kompensation des Regionalen Grünzugs und möglicher geeigneter Kompensationsflächen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

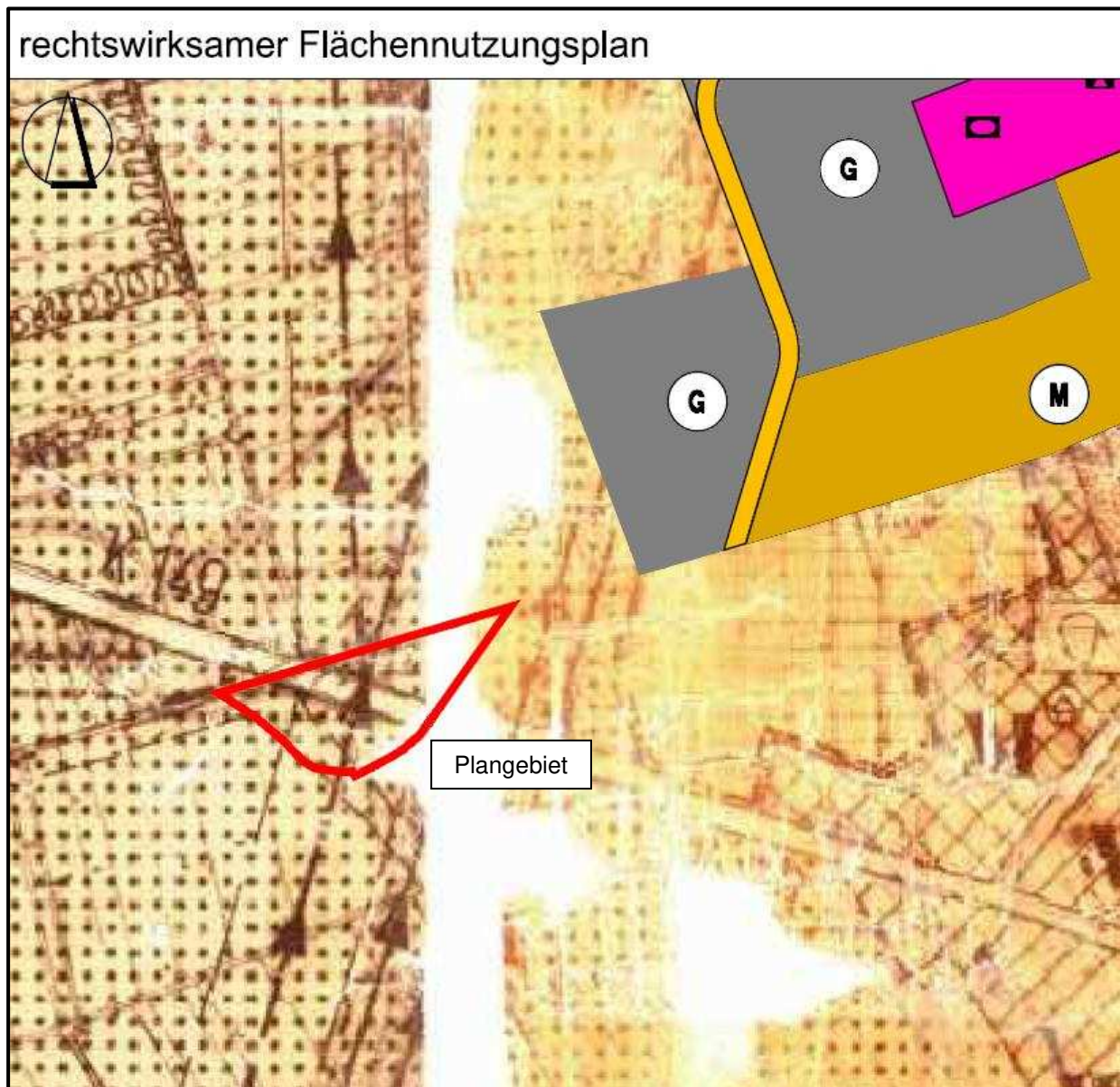
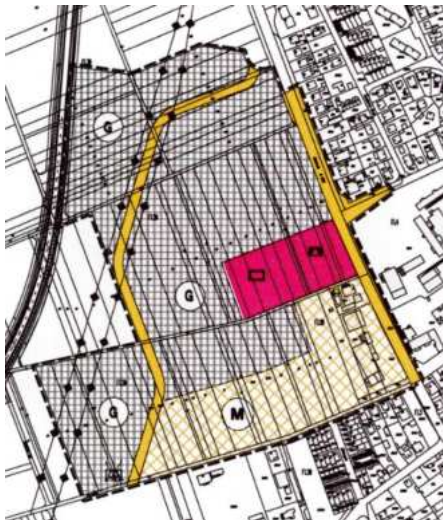


Abbildung 6: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg, mit ergänzenden Eintragungen IP-Konzept

Der derzeit rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan trat mit der Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der erfolgten städtebaulichen Fortentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit, die insbesondere auch das hier vorliegende Plangebiet betreffen und maßgeblich beeinflusst haben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, so dass für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein teilbereichsbezogenes Änderungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan angepasst.



In der oben dargestellten Abbildung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist die seit dem 01.03.2007 geltende teilbereichsbezogene Änderung im Bereich „Pfungstadt Nord-West“ mit dargestellt (siehe kleine Abbildung links), die in diesem Teil den Ursprungsplan überlagert und ersetzt.

Abb. links: Planteil zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans „Pfungstadt Nord-West“

In der momentan laufenden Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet einbezogen in die gewerbliche Gesamtentwicklung südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Pfungstadt Nord-West“, die ihren südlichen Abschluss findet mit der Trasse der Westumgehung – siehe dazu auch Kapitel 2.6.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird im Westen teilweise überlagert durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Pfungstadt mit der Bezeichnung „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ [2] in der Bekanntmachung vom 28.07.2015. Mit dem Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Grundlagen geschaffen für den Neubau einer Ortsentlastungsstraße im Westen der Kernstadt, als Verbindung zwischen der Bergstraße im Süden und der B 426 im Nordwesten. Zugleich wurde auch die verkehrliche Durchbindung des westlich, zwischen der Kernstadt und der Trasse der B 426 gelegenen Gewerbegebietes „Pfungstadt Nord-West“ geschaffen. Auf dieser bauleitplanerischen Grundlage konnte alsdann der verkehrliche Anschluss

der als zentrale Sammelstraße im Gewerbegebiet geplanten „Retfordstraße“ an den Kreisverkehr der Westumgehung baulich umgesetzt werden.

Die einst als direkte Straßenverbindung zwischen der Ortslage Pfungstadts und dem Stadtteil Eschollbrücken fungierende „Eschollbrücker Straße“ wurde mit dem Neubau der B 426 erstmals durch einen planfreien Knotenpunkt unterbrochen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ wurde der südliche Straßenanschluss der Eschollbrücker Straße an die B 426 in die vorrangige Straßenführung der Westumgehung einbezogen und in diesem Zuge weiter zurück gebaut. Die Eschollbrücker Straße bindet seither untergeordnet in die Retfordstraße an, die in den Kreisverkehrsplatz der Westumgehung mündet; der Abschnitt der Eschollbrücker Straße zwischen der Retfordstraße und dem vorherigen Straßenanschluss an die B 426 wurde vollständig zurück gebaut.

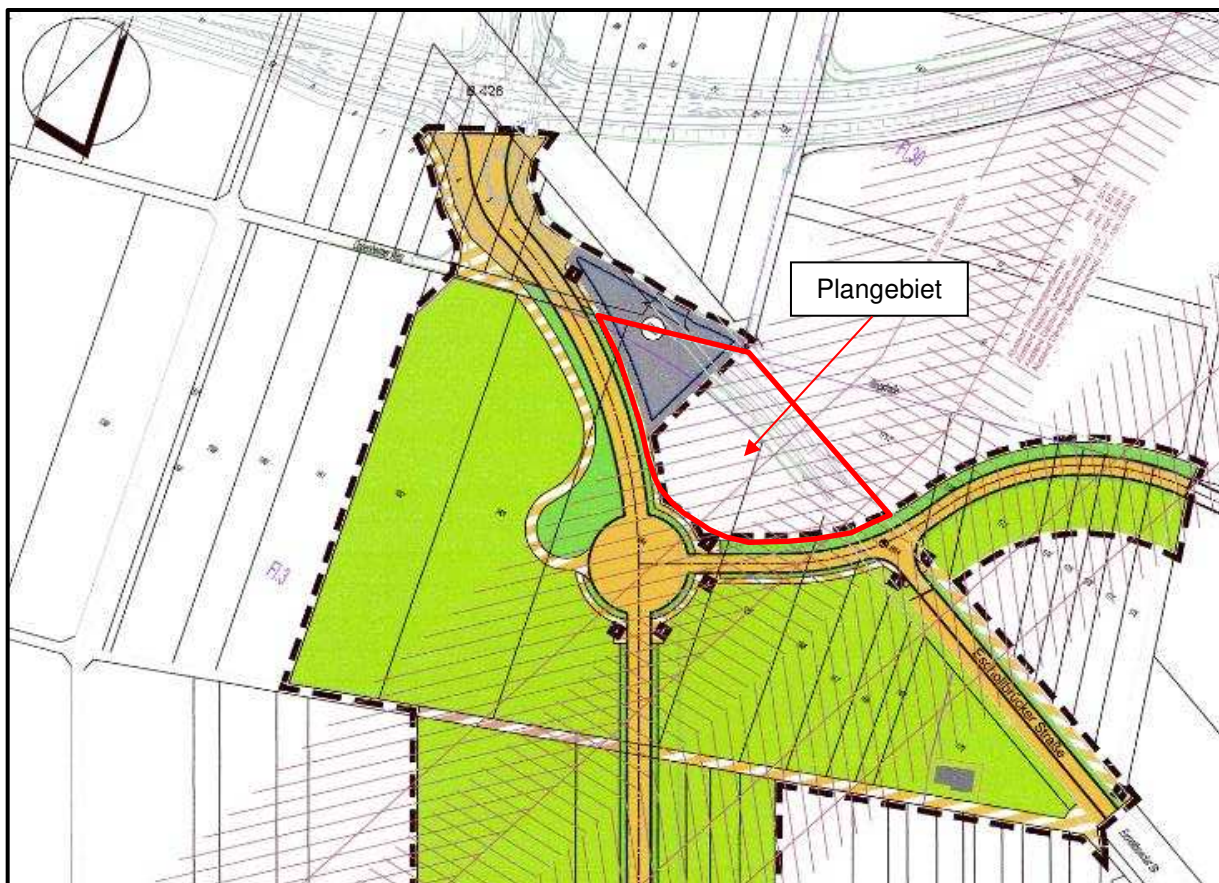
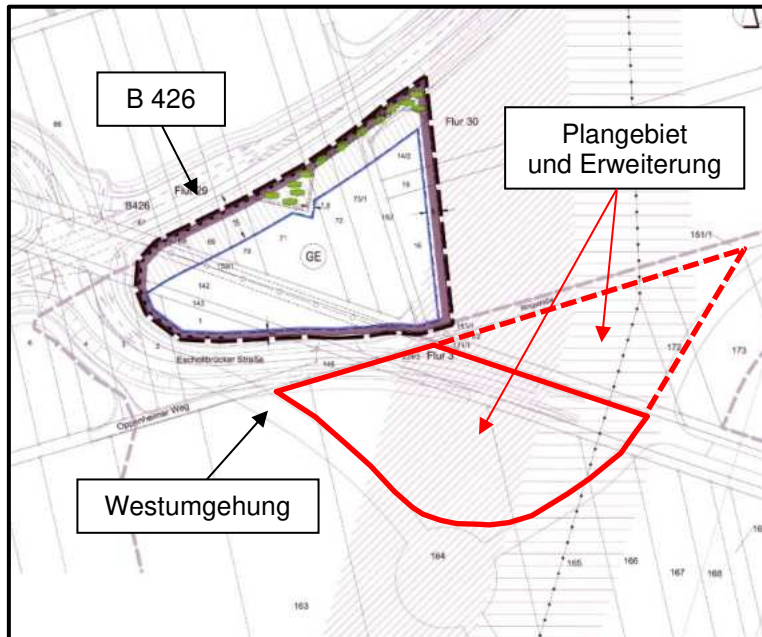


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt – West“ [2]

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Aufgrund dieser grundlegenden Veränderung in der Verkehrswegeföhrung hat sich letztlich die städtebauliche Option für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zwischen dem Trassenverlauf der Westumgehung im Süden, dem Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-West“ im Norden und dem Verlauf der B 426 im Westen ergeben. Die Verkehrswege der Westumgehung und der Bundesstraße bilden zugleich eine städtebauliche Zäsur und den Abschluss einer gewerblichen Entwicklung im Westen der Stadt Pfungstadt.

In diesem Sinne und gesamtstädtebaulichen Licht wurde vormals zwischen dem plangegegenständlichen Geltungsbereich und der B 426 der Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ (Bekanntmachung 30.06.2015) [1] aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, mit dessen baulicher Umsetzung alsdann ein Schnellimbissrestaurant sowie eine Tankstelle errichtet wurden.



Das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan wie folgt fest:

- Grundflächenzahl
GRZ = 0,8
- Höhe baulicher Anlagen
max. 12,00 m
- offene Bauweise

Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ [1]

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Wie die Übersicht zeigt, ist der hier plangegegenständliche Bebauungsplan in den gesamtstädtebaulichen Rahmen der Gewerbegebietsentwicklungen im Westen der Stadt Pfungstadt sehr gut integriert. Eine verkehrliche Anbindung für die geplante Nutzung ist bestmöglich vorhanden, ohne die bestehenden Siedlungsbereiche der Kernstadt zu beanspruchen.

2.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes und Abarbeitung der gesetzlich vorgesehenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die zu der Bauleitplanung zugehörige Begründung, die zunächst für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wurde während des Aufstellungsverfahrens sukzessive fortgeschrieben und zum Verfahrensabschluss (hier: Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine eigenständige Begründung vorliegt.

2.5.1 Verfahrensdurchführung

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

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

- 29.01.2024** Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“.
- 01.03.2024** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- 29.01.2024** Kenntnisnahme und Billigung des Vorentwurfs für die jeweiligen Bauleitpläne (Änderung FNP und Bebauungsplan) zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- 01.03.2024** Ortsübliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsorgan und der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom
- 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024.** Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- 07.03.2024** Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 12.04.2024** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert.

Vermerk über die Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- 03.09.2024** Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienangelegenheiten hat die im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die

öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Ausschuss alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- 10.06.2025** Beschlussfassung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, jeweils einzeln, durch den Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.
- 27.06.2025** Ortsübliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsorgan und der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen Stadthaus der Stadt Pfungstadt und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
 - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.
- 30.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025:** Öffentliche Auslegung der Entwürfe für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- 28.06.2025** Anschreiben / eMail im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 01.08.2025** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung aus den förmlichen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- __._.2025:** Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen

und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann über die vorgetragenen Anregungen und maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange sowie das so erreichte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Feststellungsbeschluss:

___.__.2025 Die Stadtverordnetenversammlung hat die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes endgültig beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 6 Abs. 5 BauGB):

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.5.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

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

A) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VOM 11.03.2024 BIS EINSCHLIESSLICH 12.04.2024:

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben und Anregungen / Hinweise vorgetragen.

Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 zur Kenntnis genommen, dass im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

▪ Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22	Heppenheim
▪ Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt	Darmstadt
▪ ISP – Interessengem. aller Selbstständigen Pfungstadt e.V.	Pfungstadt
▪ Landesamt für Denkmalpflege, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden
▪ PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	Essen
▪ RWE Westfalen-Weser-Ems Netz-service GmbH	Dortmund
▪ Stadtwerke Pfungstadt	Pfungstadt
▪ Vodafone Hessen GmbH & Co.KG	Kassel
▪ Wasserverband Modaugebiet	Groß-Gerau
▪ Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	Wettenberg
▪ BUND für Umwelt- und Naturschutz Deutschl., LV Hessen	Frankfurt
▪ Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen	Weilrod
▪ Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	Echzell
▪ Landesjagdverband Hessen	Bad Nauheim
▪ Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen	Wetzlar
▪ Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen	Wiesbaden
▪ Verband Hessischer Fischer	Wiesbaden
▪ Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach	Bickenbach
▪ Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt	Darmstadt
▪ Gemeindevorstand der Gemeinde Riedstadt	Riedstadt
▪ Gemeindevorstand der Gemeinde Seeheim-Jugenheim	Seeheim-Jugenheim

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen werden oder deren Belange nicht berührt sind. Eine Abwägung konnte daher entfallen.

▪ Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	Darmstadt	Stellungnahme vom 09.04.2024
▪ Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim,	Gernsheim	Stellungnahme vom 11.03.2024
▪ Magistrat der Stadt Griesheim,	Griesheim	Stellungnahme vom 13.03.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen waren und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

1. AMPRION GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 17.04.2024
2. DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt	Stellungnahme vom 07.03.2024
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12	Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 07.03.2024
4. eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt	Stellungnahme vom 11.04.2024
5. GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	Stellungnahme vom 18.03.2024

6.	HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt	Stellungnahme vom 12.04.2024
7.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau	Stellungnahme vom 04.04.2024
8.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt	Stellungnahme vom 16.04.2024
9.	Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	Darmstadt	Stellungnahme vom 26.03.2024
10.	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg,		
11.	Amt für Naturschutz und Landschaftspflege	Darmstadt	Stellungnahme vom 09.04.2024
12.	Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Straßenverkehrsbeh.	Darmstadt	Stellungnahme vom 18.03.2024
13.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2		
14.	Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	Darmstadt	Stellungnahme vom 08.04.2024
15.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim	Stellungnahme vom 15.03.2024
16.	Thyssengas GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 19.03.2024
17.	Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung	Messel	Stellungnahme vom 15.03.2024

Aus allen vorgetragenen Stellungnahmen haben sich keine Auswirkungen auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans ergeben.

B) FÖRMLICHE BETEILIGUNG VOM 30.06.2025 BIS EINSCHLIESSLICH 01.08.2025

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen gewesen wären. Die Stadtverordnetenversammlung hat dies zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation Darmstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12 Bauleitplanung Bad Kreuznach
- E.ON New Build & Technology GmbH Gelsenkirchen
- Handwerkskammer Rhein-Main, Hauptverwaltung Darmstadt Darmstadt
- Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt Darmstadt
- ISP - Interessengemeinschaft aller Selbstständigen Pfungstadt Pfungstadt
- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege Wiesbaden
- Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Straßenverkehrsbehörde Darmstadt
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netz-service GmbH Dortmund
- Stadtwerke Pfungstadt Pfungstadt
- Vodafone Hessen GmbH & Co.KG Kassel
- Westnetz GmbH Dortmund
- ZAW - Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung Lkr. Darmstadt-Dieburg Messel
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen Wettenberg
- BUND für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen Frankfurt
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen Weilrod
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz Echzell

- Landesjagdverband Hessen Bad Nauheim
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hessen Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen Wiesbaden
- Verband Hessischer Fischer Wiesbaden
- Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach
- Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Stadtplanungsamt
- Gemeindevorstand der Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Anregungen und Hinweise vorgetragen werden:

1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22	Heppenheim	Stellungnahme vom 18.07.2025
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Ref. Infra I 3	Bonn	Stellungnahme vom 30.06.2025
3.	ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH Landabteilung	Hannover	Stellungnahme vom 01.07.2025
4.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt	Stellungnahme vom 08.07.2025
5.	Wasserverband Modaugebiet	Groß-Gerau	Stellungnahme vom 14.07.2025
6.	Magistrat der Stadt Gernsheim		Stellungnahme vom 30.06.2025
7.	Magistrat der Stadt Griesheim		Stellungnahme vom 17.07.2025
8.	Gemeindevorstand der Gemeinde Riedstadt		Stellungnahmen vom 09.07.2025 und 05.06.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und / oder Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplans vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen waren und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

C1	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung	Darmstadt	Stellungnahme vom 30.07.2025
C2	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst	Darmstadt	Stellungnahme vom 22.07.2025
C3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege	Darmstadt	Stellungnahme vom 31.07.2025
C4	AMPRION GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 30.07.2025
C5	Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Pfungstadt (BBV Pfungstadt)	Pfungstadt	Stellungnahmen vom 29.06.2025 und 30.06.2025
C6	DB Energie GmbH, I.ET-W-MI 3	Borken (Hessen)	Stellungnahme vom 02.07.2025
C7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Frankfurt / Main	Stellungnahme vom 25.07.2025

C8	eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt	Stellungnahme vom 28.07.2025
C9	Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd	Idar-Oberstein	Stellungnahme vom 01.07.2025
C10	GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	Stellungnahme vom 16.07.2025
C11	HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt	Stellungnahme vom 15.08.2025
C12	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau	Stellungnahme vom 30.07.2025
C13	Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	Darmstadt	Stellungnahme vom 24.07.2025
C14	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Essen	Essen	Stellungnahme vom 02.07.2025
C15	RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim	Stellungnahme vom 24.07.2025

Die Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung in Bezug auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen da festzustellen war, dass hierzu keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen wurden. Eine Anpassung des Planinhaltes zum Flächennutzungsplan war daher nicht vorzunehmen, an den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde unverändert festgehalten.

2.6 Planungsalternativen

Mit dem Aufstellungsverfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Alternativenprüfung aus dem Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz heraus durchgeführt. Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsermessens erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Aspekt der Alternativenabwägung als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Gemessen daran ist die Ausweisung des gegenständlichen Baugebiets nicht rechtsfehlerhaft, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Stadtverordnetenversammlung bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit alternativen gewerblichen Bauflächen befasst hat und nach Abwägung der Belange zu dem Schluss gekommen ist, das plangegegenständliche Gebiet weiter bauleitplanerisch zu entwickeln. Nicht zuletzt aus Gründen der bereits vorhandenen allseitigen Erschließung und den im Westen und Norden angrenzenden Gewerbeflächen hat sich das gegenständliche Plangebiet nach den planerischen Vorstellungen der Stadt als vorzugswürdig erwiesen. Weitere Gesichtspunkte für diese Auswahlentscheidung waren die geringe (fußläufige) Entfernung zum Stadtkern, die insgesamt verkehrsgünstige Lage vor allem für die geplante Nutzungsabsicht (Systemgastronomie und Schnellladepark für e-Mobilität) sowie das Ziel, die sich entlang der Retfordstraße bereits entwickelten Gewerbegebiete bis zur Westumgehung als südliche Grenze harmonisch abzurunden (Arrondierung) und das Baugebiet somit in das vorhandene Siedlungsgefüge bestmöglich

zu integrieren. Nicht zuletzt ist das Plangebiet auch durch die vorhandenen bzw. neu entstehenden Leitungstrassen für Hochspannung deutlich vorbelastet und für eine anderweitige Nutzung nicht zu bevorzugen.

In diesem Sinne erfolgt eine Auseinandersetzung mit weiteren Alternativstandorten in der Begründung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans anhand der auf der Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bzw. im Rahmen des Siedlungsstrukturkonzepts identifizierten Potenzialflächen. Weitere Alternativen mussten sich für die Stadt zur Verfolgung ihrer städtebaulichen Ziele auch nicht aufdrängen.

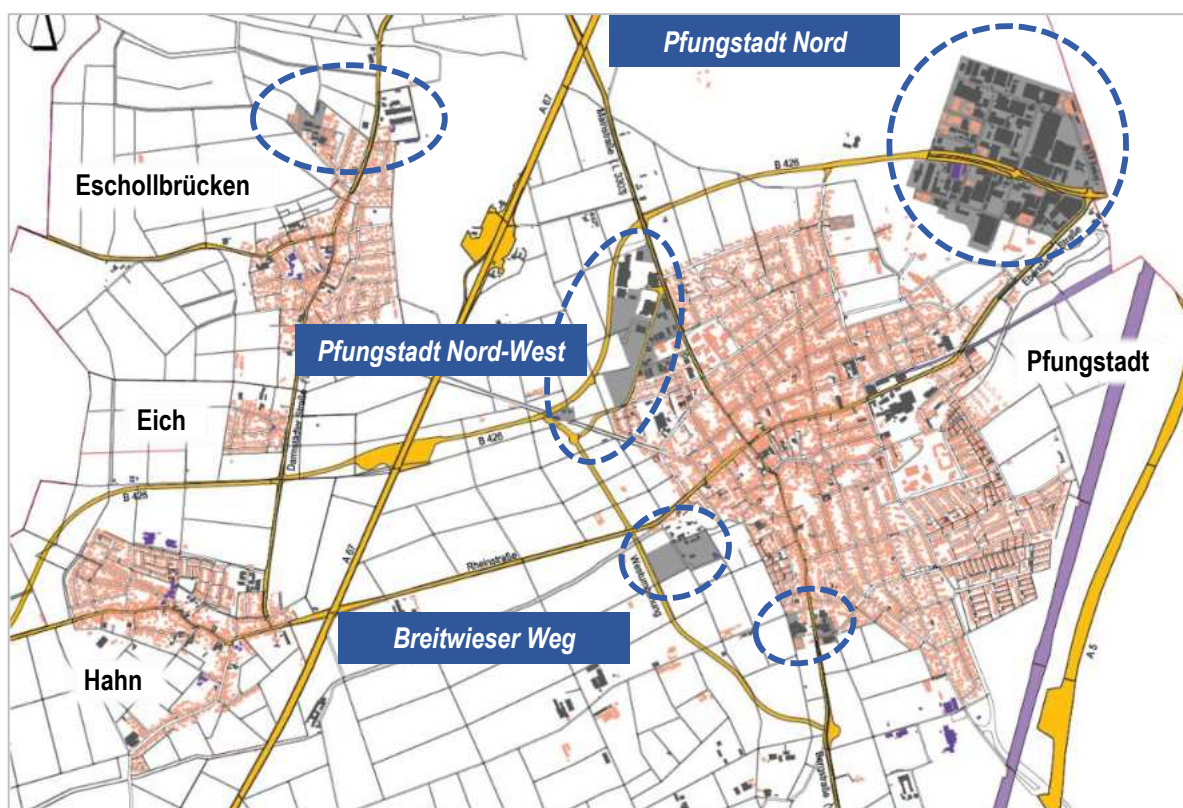
Leitbild Gewerbe:

Für die gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt **drei Schwerpunkte** bestimmt:

- Gewerbegebiet Nord B-Plan „Gewerbegebiet Nord“
- Gewerbegebiet Nord-West B-Plan „Pfungstadt Nord-West“, B-Plan „Zwischen Mainstraße und B 426“
- Gewerbegebiet „Breitwieser Weg“ B-Plan „Am Breitwieser Weg“

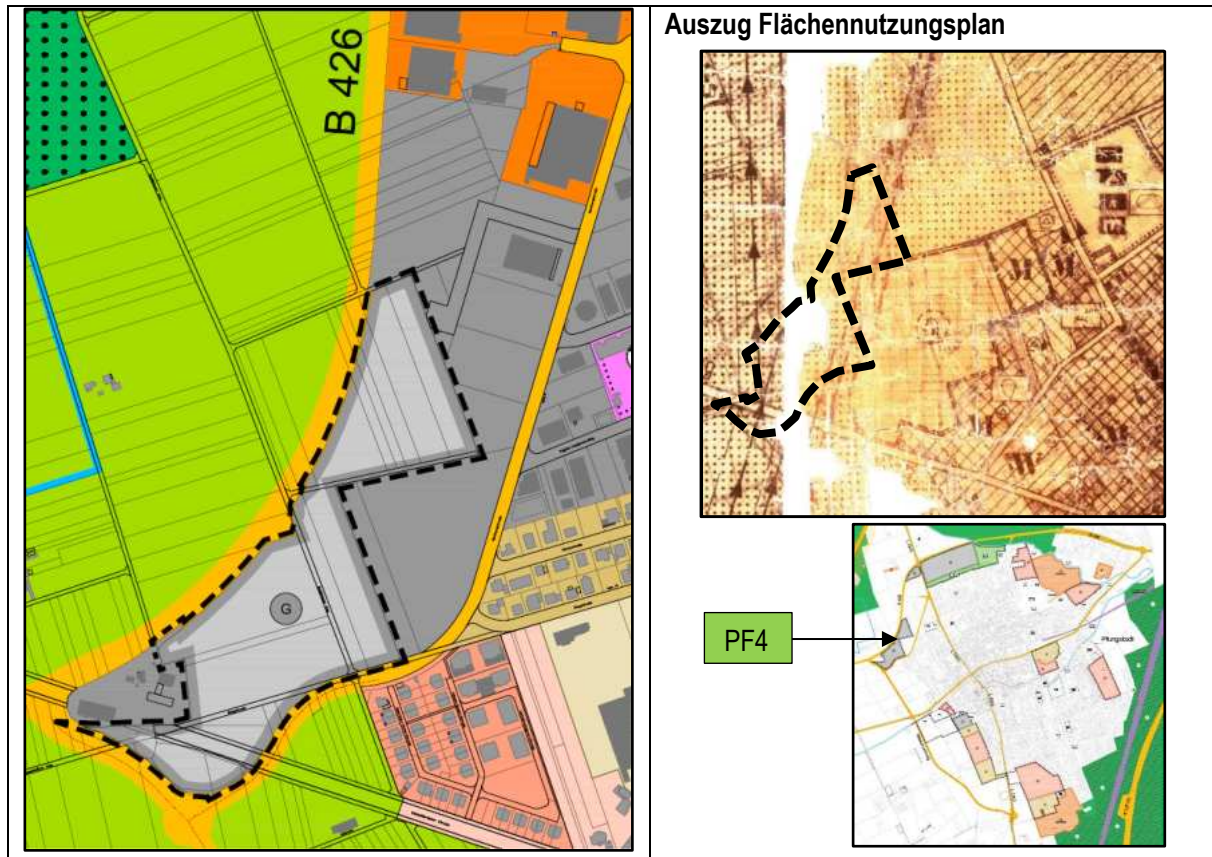
Ferner wurden für eine angemessene Bestandsentwicklung und -ergänzung im Pfungstädter Süden und im Norden des Stadtteils Eschollbrücken weitere kleinflächige gewerbliche Bauflächen dargestellt, die jedoch nicht als Schwerpunktentwicklung gelten und als Standort für das gegenständliche Planvorhaben schon aus verkehrlicher Sicht nicht in Betracht kommen.

Schwerpunkte für **Gewerbe**:



Flächenpotentiale für die künftige Gewerbeflächenentwicklung sollten daher im Sinne der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der v.g. drei Schwerpunktgebiete vorgesehen werden.

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als **Potentialfläche PF 4 (Kernstadt)** erfasst:




Siedlungsstrukturkonzept	<i>geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche</i>
 <p>Cluster 4:</p>	<p><u>Beurteilung (g12 – b6):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagekriterien: Innerhalb von 100-500 m zu Wohnbestand - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Wohnbauflächen Belastung durch Straßenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	A

Abbildung 9: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand 2024)

Quelle: Stadt Pfungstadt, bearbeitet durch IP-Konzept

Somit hat sich die Stadt Pfungstadt mit den privaten Belangen, die Anlass der hier vorliegenden Bauleitplanung sind, und den städtischen Planungszielen auseinandergesetzt und mögliche Planungsoptionen geprüft. Auch eine „0-Variante“, also der Verzicht auf die Ansiedlung einer weiteren Systemgastronomie und eines Schnellladeparks, wurden in die Überlegungen mit eingestellt. Beachtlich hierbei ist jedoch, dass die kommunale Planungshoheit nicht in den freien Wettbewerb eingreifen kann, solange städtebauliche Gründe hierfür nicht vorliegen. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsrechtlich neutral und dient nicht dem Konkurrenzschutz, mit den Mitteln der Bauleitplanung darf kein unmittelbarer Konkurrenzschutz zugunsten bestimmter Betriebe vorgehalten werden. Das Bundesverwaltungsgericht verfolgt dazu eine klare Linie und macht den Konkurrentenschutz für die Abwägung unzugänglich. Einzig gewichtige Auswirkungen, die städtebauliche Folgen mit sich bringen, sind in diesem Zusammenhang bei der Abwägung zu berücksichtigen. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind jedoch nicht zu befürchten, so dass die Stadt dem grundsätzlichen Interesse auf Umsetzung des Vorhabens nicht entgegentreten wird.

Grundsätzlich war die Stadt frei in ihrer städtebaulichen Entscheidung der Standortwahl, da die Grundstücke im Plangeltungsbereich nicht von Vorneherein im Eigentum des Planbegünstigten lagen. In diesem Sinne war die Stadt auch nicht gehalten, ggf. die Mittel der Bauleitplanung vorzuschieben, um allein private Interessen zu verfolgen. Vielmehr hat die Stadt hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass der Grundsatzentscheidung für die Bauleitplanung genommen, wenngleich sie sich nicht zuletzt auch bei der Standortwahl an den Wünschen der Initiatoren orientiert hat unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch eigene städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Ein Zusammenwirken zwischen der planenden Gemeinde und privaten Investoren bei der Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht insoweit nicht dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Insgesamt darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für eine Bauleitplanung nehmen (VGH, Bad.-Württ., Beschl. v. 30.8.1993 – 8 S 773.93, ZfBR 1994, 252), hierbei handelt es sich nicht um eine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ oder um eine unzulässige Einzelfallplanung für ein einzelnes Grundstück (BVerwG Beschl. v. 16.8.1993 – 4 NB 29.93; Urt. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99, aaO vor Rn. 1).

Ein wesentliches Kriterium zur Standortwahl war aus städtebaulichen Gründen die räumliche Lage zu den Verkehrswegen und eine ausreichende Distanz zu bestehenden Wohn- oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen. Daher waren aus der Sicht der Stadt Pfungstadt nur solche Flächen geeignet, die außerhalb der Wohnsiedlungsgebiete der Stadt lagen, also in erster Linie die Gewerbegebiete in Ortsrandlage, die dennoch auch eine strukturelle Beziehung durch eine fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortslage gewährleisten können. Dafür kommt vordergründig das in der Entwicklung befindliche Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-West“ in Betracht. Konkret wurde eine als Mischgebiet festgesetzte Fläche im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Mainstraße und B 426“ geprüft, die sich südwestlich der Kreuzung B 426 mit der Mainstraße befindet. Schutzbedürftige Nutzungen sind im direkten näheren Umfeld nicht vorhanden, im Süden der Fläche befinden sich großflächige Einzelhandelsmärkte und einem zentralen Kundenparkplatz, zu den übrigen Seiten grenzen jeweils Verkehrswege an (B 426 bzw.

Mainstraße). Die nächstgelegenen Wohnnutzungen östlich der Mainstraße bzw. im Südosten sind in ausreichender Entfernung. Eindeutig benachteiligt ist die Fläche aufgrund der verkehrlichen Erschließung bzw. der Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs als auch hinsichtlich der nicht-autokundenorientierten Erreichbarkeit, das Gebiet kann nahezu ausschließlich mit dem Auto erreicht werden.

Im Bereich des im Norden der Stadt Pfungstadt gelegenen Gewerbegebietes „Nord“ würden die Kriterien zur Standortwahl zwar grundsätzlich auch zutreffen, jedoch sind dort eigentumsrechtlich keine Grundstücke verfügbar noch ist die verkehrliche Anbindung vergleichbar mit dem Bereich im Westen der Stadt.

Ein erheblicher Nachteil des Standortes B 426 / Mainstraße ist die herrschende ungünstige Erschließungssituation, die grundsätzlich nur über die Mainstraße erfolgen kann. Zufahrten in das Plangebiet bestehen sowohl im Norden wie auch im Süden über den Kreisverkehrsplatz, hingegen ist eine Ausfahrtmöglichkeit ausschließlich über den Kreisverkehr möglich. Insbesondere aus der Stadt kommend muss die Mainstraße und der innerstädtische Knotenpunkt mit der Eberstädter Straße benutzt werden, aus dem zusätzliche Verkehre ferngehalten werden sollen.

Die Anfahrbarkeit des plangegegenständlichen Vorzugsstandortes hingegen kann nahezu vollständig über die Westumgehung abgewickelt werden und somit ohne eine zusätzliche Verkehrsbelastung innerörtlicher Strecken oder Knotenpunkte.

Darüber hinaus bedingt die Nähe zur Autobahn auch eine potenzielle Frequentierung des Vorhabens durch Verkehrsteilnehmer, die über die Anschlussstelle Pfungstadt der A 67 den Standort erreichen wollen. Dafür bietet der Planstandort eine deutlich günstigere Lage, da dieser auf kurzen Wegen angefahren werden kann, ohne die Ortslage zu belasten. Der Alternativstandort könnte ausgehend von der A 67 über die B 426 und die nördliche Mainstraße zwar auch ohne Belastung der Ortslage angefahren werden, jedoch ist die südliche Ausfahrt über den Kreisverkehrsplatz an der Mainstraße mit dem Ziel, wieder auf die A 67 zu gelangen, auf kurzem Wege nur über vorhandene Stadtstraßen innerhalb der Siedlungslage möglich.

Zudem wurden weitere unbebaute Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfungstadt Nord-West“ beleuchtet (in der vorstehenden Abbildung mit „Flächenpotenziale“ bezeichnet). Da es jedoch in der Absicht der Stadt Pfungstadt liegt, diese zusammenhängenden Freiflächen an Interessenten mit größeren Flächenbedarfen zu veräußern, wurden diese als potenzielle Standorte aus städtebaulichen und Vermarktungsgründen verworfen.

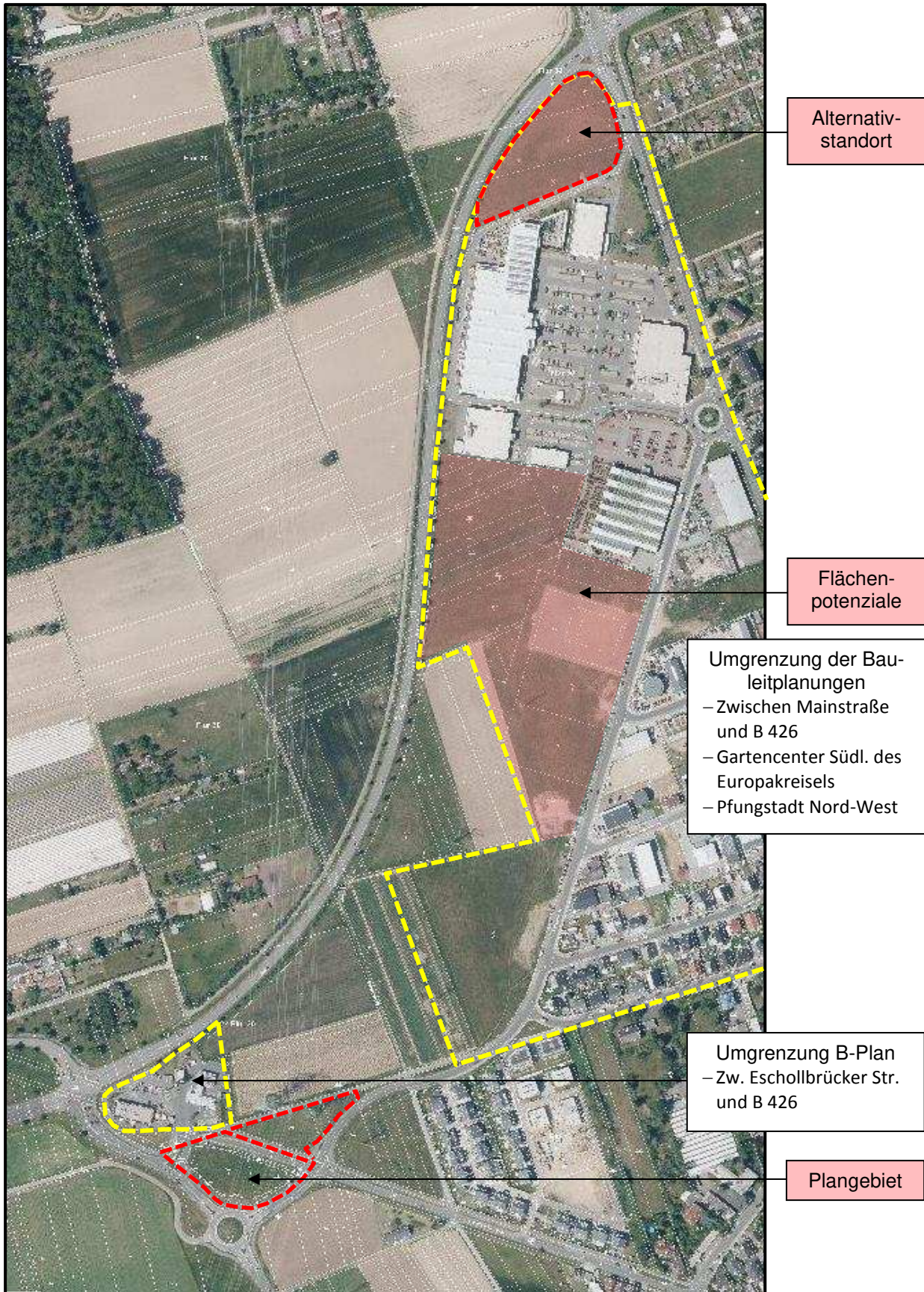


Abbildung 10: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abwurf am 25.08.2023

Die Nutzung des Planstandortes unmittelbar an der Westumgehung und in Nachbarschaft zu einem in dieser Hinsicht bereits vorgeprägten Standort (auch im Hinblick auf die örtliche Tankstelle) ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Umweltauswirkungen im Vergleich besonders günstig und mit vergleichsweise geringen Eingriffen verbunden. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der allgemeinen Umweltauswirkungen des Vorhabens trägt bei, dass keine weiteren Landwirtschaftsflächen für den Bau von Erschließungsstraßen als auch für die Verwirklichung des Vorhabens selbst herangezogen werden müssen; die momentan zwar noch als „Vorranggebiet“ bzw. „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im RPS/RegFNP 2010 deklarierte Fläche ist faktisch seit dem Bau der Westumgehung für die landwirtschaftliche Nutzung ohne Bedeutung und dieser vollständig entzogen. Auch können durch die angrenzende Lage an das Gewerbegebiet sowie die benachbarten Nutzungen Synergieeffekte generiert werden, die bei einem räumlich distanzierten Standort ohne weiteres nicht gegeben wären.

Daher ist der gewählte Standort aus Sicht der Stadt Pfungstadt für die plangegegenständliche Nutzungsabsicht am besten geeignet.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6117-307 „Pfungstädter Düne“ liegt in rund 2,5 km Luftlinie im Osten des Plangebietes; das FFH-Gebiet Nr. 6117-306 „Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“ befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung im Norden. Aus der Sicht der Stadt sind somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Düne am Ulvenberg von Darmstadt-Eberstadt“ befindet sich in einer Distanz von rund 3,8 km östlich in der Gemarkungsfläche des Darmstädter Stadtteils Eberstadt. Auch hier ist keine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2023) ebenfalls nicht tangiert.

3.2 Umweltprüfung und Artenschutz

3.2.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Stadt ist daher im Regel-Aufstellungsverfahren verpflichtet, dem Entwurf eines Bebauungsplans eine Begründung beizufügen sowie einen Umweltbericht, in dem die Umweltbelange umfassend aufbereitet sind.

Für das Regelverfahren bestimmt § 2 Abs. 4 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung ist der Begründung noch kein Umweltbericht beigelegt, da die Planung noch nicht so verfestigt ist, dass die Belange der von der Planung berührten Träger nicht mehr in einer dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7) genügenden Weise berücksichtigt werden könnten. Daher wäre es dem Verfahren wenig zuträglich, wenn bereits in einem frühen Planungsstadium des Vorentwurfes (als planerische Grundlage für die frühzeitige Beteiligung) die Abarbeitung der Umweltbelange einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig erbracht wäre. Dem unterschiedlichen Kenntnisstand zu Beginn und am Ende des Planungsverfahrens trägt der Wortlaut des § 4 Abs. 1 Rechnung. Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung zu erfolgen hat, werden u. a. die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Äußerung bzw. einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich u. a. eindeutig aus dem Wortlaut des § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB; diese Rechtspflicht wird auch für die Beibringung der für den Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2 a Satz 3) erforderlichen Daten vorausgesetzt. Die Behörden und sonstigen TöB haben also nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme; sie sind auch verpflichtet, eine solche abzugeben, um vor der Erstellung des Planentwurfs die Gemeinde zu unterstützen, unnötige eigene Ermittlungen anzustellen, somit insbesondere auch den Zeit- und Kostenaufwand zu verringern. Es handelt sich um eine echte Rechtspflicht, nicht nur um eine Obliegenheit im eigenen Interesse, deren Ver-

letzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein die von den Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend, vor allem auch in der Abwägung, berücksichtigt und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können. Daher sieht das Gesetz vor, durch frühzeitige Offenlegung der Planungsabsicht alle verfügbaren Umweltinformationen und ein hohes Maß an Transparenz bei der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung zu gewährleisten. Durch Einbeziehen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die frühzeitige Beteiligung wird deren besonderes Fachwissen im Hinblick auf die Umweltbelange schon in einer frühen Planungsphase abgefragt und in das Verfahren eingespeist. Zugleich soll dadurch die planende Kommune von eigenen Ermittlungspflichten entlastet werden.

Mit der Einführung der Umweltprüfung wurde diese Rechtspflicht noch weiter verdeutlicht. Auf die Mitwirkung der Behörden ist insbesondere hinzuweisen, namentlich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 über die Auslegung wichtiger umweltbezogener Stellungnahmen in der Offenlage sowie der Hinweis auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2), auf Nr. 3 b der Anlage zum BauGB über die geplanten Maßnahmen für ein Monitoring sowie auf die auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens fortwirkende Unterrichtungspflicht insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3, die wiederum zentraler Bestandteil des Monitorings-Verfahrens nach § 4 c Satz 2 ist. Die Gemeinde hat somit auch daher einen Rechtsanspruch auf Übermittlung der Informationen. Die Mitteilungspflicht dient namentlich auch dem Schutz vor Fehleinschätzungen bei der Umweltprüfung.

§ 1a Abs. 3 führt die Bauleitplanung mit der Eingriffsregelung zusammen und regelt deren Anwendung durch Vorgaben zum Zusammenwirken von BauGB und BNatschG. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist danach gemäß den Grundsätzen der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange planerisch zu entscheiden.

In § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 6 BauGB wird für die Bauleitplanung und ihren Vollzug konkretisiert, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann, im Bebauungsplan z. B. durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 können die Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 können anstelle von Festsetzungen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf (von der Gemeinde) bereitgestellten Fläche getroffen werden.

Wann ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das BNatSchG geregelt. Und auch zur Auslegung der Begrifflichkeiten von Vermeidung, Ausgleich



und Ersatz ist das Verständnis des BNatSchG unumgänglich, zumal das BauGB diese Rechtsbegriffe nicht eigenständig definiert, sondern deren Existenz voraussetzt.

3.2.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Reptilien und Amphibien.

Fledermäuse können aufgrund fehlender Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Als Nahrungsrevier ist die Fläche aufgrund der Nähe zum angrenzenden Offenland für Fledermäuse zwar grundsätzlich geeignet, jedoch sind innerhalb der Fläche keine Gehölze vorhanden, die den Tieren im Gelände unter anderem zur Orientierung dienen oder deren Baumhöhlen als eine potenzielle Quartiermöglichkeit besiedelt werden könnten.

Vorkommen oder eine erheblich nachteilige Betroffenheit von Insekten und anderen wirbellosen Arten des Anhangs IV oder II der FFH-Richtlinie konnten aufgrund der mangelnden Lebensraumstrukturen nicht nachgewiesen werden, deren Vorkommen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden (Schmetterlinge, Libellen, Käfer Mollusken, Pseudoskorpione). Auch die in Südhessen verbreitete Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Nahrungsgast, können aufgrund mangelnder Standortqualitäten ausgeschlossen werden.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Die südliche Fläche ist gekennzeichnet durch überwiegend nach Abschluss der Bautätigkeiten zum Neubau der Westumgehung aufgegangene Ruderalarten, im nördlichen Abschnitt wurde die Fläche als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (Kartoffelacker).

Vögel

Ein möglicher Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden in 4 Ortsterminen erkundet:

09.05.2023	6.30 Uhr – 8.30 Uhr	Temperatur ca. 12°C	bewölkt
30.05.2023	5.30 Uhr – 8.00 Uhr	Temperatur ca. 15°C	sonnig
18.06.2023	5.15 Uhr – 7.45 Uhr	Temperatur ca. 14°C	sonnig
27.08.2023	14.00 Uhr – 16.30 Uhr	Temperatur ca. 20°C	mäßig bewölkt

Eine besondere Bedeutung für Rastvögel kann aufgrund der hohen Störwirkung der allseits an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen ausgeschlossen werden. Bedingt durch die nahe Tankstelle und das Schnellimbissrestaurant konnte bereits in den frühen Morgenstunden

neben dem Fahrzeugverkehr ein reger Fußgänger- und Radfahrerverkehr am Plangebiet festgestellt werden. Wegen der mangelnden Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wenig geeignet für Brutvogelvorkommen dar, dementsprechend konnte bei den Begehungen weder Nestfunde noch wiederholtes revieranzeigendes Verhalten von Arten nachgewiesen werden.

In Kenntnis der erfolgten Beobachtungen in den angrenzenden Plangebieten (B-Plan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“) wurde insbesondere auf die erfassten Brutvogelvorkommen Amsel, Dorngrasmücke, Grünfink, Rotkehlchen und Stieglitz geachtet, wobei sich als Brutvogel nur der Stieglitz in einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen befindet. Als Nahrungsgäste, die sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, wurden im angrenzenden Plangebiet der Feldsperling und der Mauersegler beobachtet. Wesentlich für die damaligen Beobachtungen, die zwischen April und August 2013 erfolgten ist, dass zu diesem Zeitpunkt die heute maßgeblichen Störfaktoren noch nicht vorhanden waren, wie z. B. die Tankstelle und das Schnellimbissrestaurant (die durch den B-Plan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ erst umgesetzt wurden) oder die Westumgehung, die in den Jahren nach 2013 gebaut wurde. In diesem Sinne ist die Einwirkung von äußeren Störfaktoren auf das heutige Plangebiet nicht vergleichbar mit dem Zustand, der im Jahr 2013 noch herrschte.

Während den v.g. örtlichen Begehungen (2023) wurden folgende Arten gesichtet:

Amsel - <i>Turdus merula</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Elster - <i>Pica pica</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Rabenkrähe - <i>Corvus corone</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand
Ringeltaube - <i>Columba palumbus</i>	als Nahrungsgast	günstiger Erhaltungszustand

Brutvorkommen des Stieglitz oder der Amsel als potenzielle Brutvogelarten wurden vor Ort nicht beobachtet. Auch im Rahmen der Begehung der Fläche am 27.08.2023 wurden keine Vogelbruten festgestellt.

Im Rahmen der Nachsuche am 03.05.2025 konnten insbesondere im nördlichen Teil des Offenlandes folgende Arten beobachtet werden:

Feldlerche (*Alauda arvensis*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*) sowie Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*).

Für Eulen und Spechte gibt es im Untersuchungsgebiet keine Höhlenbäume mit möglichen Brutplätzen, demnach kann ein Brutvorkommen sicher ausgeschlossen werden. Vorkommen dieser Arten konnten nicht beobachtet werden.

Reptilien

Die Beobachtung nach Reptilien wurde im Rahmen der Erkundung nach Brutvogelarten vorgenommen durch langsames Abschreiten des Plangebietes, wobei besonders in den straßenbegleitenden Entwässerungsmulden nachgesucht wurde. Die Zauneidechse nutzt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, wasserdurchlässigem (Sand-)Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen, Versteck- und Eiablageplätzen aus grabbarem Material und Nahrungshabitaten sowie potenziellen Winterquartieren.

Sandige, besonnte Freiflächen als bevorzugte Aufenthaltsbereiche für die Zauneidechse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen oder Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht – mit Ausnahme weniger kleinerer Schotterflächen (als Restbestände oder Bauschutt aus den Straßenbaumaßnahmen) sind sonst keine Potentiale angetroffen worden. Durch das Abschreiten können Reptilien aufgeschreckt und somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten.

Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Auch die Winterquartiere liegen üblicherweise ebenfalls im Sommerlebensraum und dienen neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpfen. Daher muss für den Fall des Nachweises der gesamte besiedelte Habitatkomplex sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte angesehen werden.

Die Zauneidechse ist eine Art der bundesweiten Vorwarnliste. Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind auf dem gesamten Gelände zwar möglich, ein Nachweis von Reptilien ist jedoch nicht gelungen, so dass Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Amphibien

Während der Brutvogelerfassung wurde insbesondere in den frühen Morgenstunden auch auf Amphibien geachtet. Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergebnis:

Da keinerlei Ruhe- bzw. Brutplätze und Quartiere von Vogelarten oder Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, das Plangebiet somit allenfalls als Nahrungsrevier aufgesucht und hierbei nur untergeordnet bedeutsam ist und Vögel bzw. Fledermäuse bei der Nahrungssuche ohne Beeinträchtigung auf umgebende Freiflächen ausweichen können, sind keine Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes angezeigt.

Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergaben sich hieraus nicht. In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans hingegen wurden **Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweise und Empfehlungen** aufgenommen,

3.3 Verkehrliche und technische Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandene Trasse der Eschollbrücker Straße erfüllt, die ausgehend von der Westumgehung aus südöstlicher Richtung kommend für den Rechtsabbieger erreicht werden kann. Eine direkte Abbiegemöglichkeit aus Nordwesten von der B 426 kommend ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich, Verkehrsteilnehmer, die ausgehend von der B 426 in das

Plangebiet einfahren möchten, müssen zuvor den „Umweg“ über den nahmen Kreisverkehrsplatz an der Retfordstraße / Westumgehung nutzen.

Im Planteil sowie im Textteil zum Bebauungsplan (Teil A, Nr. 7) wurde die Eschollbrücker Straße innerhalb des Plangeltungsbereichs als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

An bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie auch vorhandenen Fuß- und Radwegen soll im Zuge der Bauleitplanung als auch bei dessen Umsetzung keine Veränderungen vorgenommen werden. Die bauplanungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“.

In der vorhandenen Verkehrsfläche der Eschollbrücker Straße sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Vorhandenen Leitungen verlaufen – soweit bekannt und mit Ausnahme der Hausanschlüsse – innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Für neu zu verlegende Versorgungsleitungen stellt die Stadt Pfungstadt, wie an allen anderen Stellen im Stadtgebiet bereits auch, den betroffenen Versorgungsunternehmen kostenfrei den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Bauliche Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Zustandsstörers. Daher hat im Bereich der privaten Grundstücksflächen - auch innerhalb privater Verkehrsflächen - der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer und das Versorgungsunternehmen eine privatrechtliche Vereinbarung, ggf. unter Vereinbarung von Dienstbarkeiten, als Voraussetzung für die geplante Leitungsverlegung zu treffen. Da es im Interesse der Gebietsversorgung des Bauherren bzw. Grundstückseigentümers liegt, kann hinreichend angenommen werden, dass dahingehende vertragliche Vereinbarungen in beiderseitigem Einvernehmen getroffen werden. Die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

Insbesondere der Energiebedarf für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen ist in Bezug auf vorhabenbedingt benötigte Transformatorstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein zusätzlicher Bedarf an Flächen für die Errichtung von Stationen und Kabelverteilerschränken oder auch an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität oder bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen erforderlich werden.

Sollten in diesem Zusammenhang technische Nebenanlagen, wie z.B. Trafostationen oder Schaltgehäuse erforderlich werden, sind diese im Sinne der Textfestsetzung in Teil A, Nr. 6 als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zulässig. Da im Rahmen des Angebotsbaugebungsplans weder über die Notwendigkeit noch über den Umfang von zusätzlichen Nebenanlagen

eine belastbare Aussage gemacht werden, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen vorhabenbezogen zu ermitteln. Damit eine versorgungsabhängige Inanspruchnahme von geeigneten Flächen an nahezu jeder Stelle möglich ist, sind die Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über eine eigentumsrechtliche Zuweisung der Flächen kann der Bebauungsplan keine Festsetzung treffen, dies erfolgt bedarfsweise nachrangig im Rahmen der Umlegung oder in privatrechtlichen Vereinbarungen.

Festzustellen ist, dass öffentliche Maßnahmen, für die die Stadt Pfungstadt als Planungsträger verantwortlich ist oder auch zur Kostentragung verpflichtet wäre, nicht erforderlich sind. Evtl. Maßnahmen betreffen ausschließlich private Bauvorhaben, hierfür sind die privaten Bauherren bzw. Grundstückseigentümer eigenverantwortlich.

3.3.2 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebiets mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist vorhanden, die nächste Haltestelle „Hévizstraße“ befindet sich rund 300 Meter nordöstlich entfernt und wird von der Buslinie PE im Takt bedient. Für den städtischen Raum wird empfohlen, das Haltestellennetz in 100 – 500 m erreichbar zu machen, diese Möglichkeit kann für das Plangebiet umgesetzt werden. Die Haltestelle ist fußläufig im Rahmen der Empfehlungen gut zu erreichen, für das Vorhaben kann damit eine hinreichend gute ÖPNV-Erschließung festgestellt werden.

Dennoch besteht Potenzial zur Verbesserung der Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV. Nach der Zielsetzung des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, insbesondere dem Grundsatz G3.4-11 ist „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen (...) eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“

Grundsätzlich ist die Stadt Pfungstadt bestrebt, das vorhandene ÖPNV-Angebot und Liniennetz weiter auszubauen. Jedoch gibt es für die Festsetzung eines im lokalen Nahverkehrsplan angestrebten Erschließungs- und Verbindungsstandards und die Anbindung und Erschließung des Plangebiets mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans keine Ermächtigungsgrundlage. Es ist daher festzustellen, dass eine Anbindung des Plangebiets durch ein nachhaltiges ÖPNV-Angebot in erster Linie auch von den betroffenen Trägern des Nahverkehrs abhängig ist. In diesem Sinne ist die Erweiterung des Liniennetzes von der im Plangebiet betroffenen Nahverkehrsorganisation durchzuführen.

3.3.3 Untersuchung möglicher Auswirkungen des planbedingten Verkehrs

Zur Entwurfsplanung wurde u.a. aufgrund der Stellungnahme von HessenMobil vom 12.04.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. In der Stellungnahme hat HessenMobil Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen zur gesicherten äußeren Erschließung im Kfz-Verkehr und zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG) vorgetragen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte. Diese sollten im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich untersucht und bewertet werden, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen lassen zu können.

Dazu wurde das Büro Schlothauer & Wauer beauftragt, in einer Verkehrsuntersuchung an den vier Knotenpunkten B 426 / Eschollbrücker Straße, Eschollbrücker Straße / Halbanschluss Mc Donalds, Eschollbrücker Straße / Retford Straße / Westumgehung und Retford Straße / Eschollbrücker Straße die aktuellen Verkehrsmengen in den Zeitbereichen 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr zu erheben und das aufgrund der geplanten Gewerbenutzung innerhalb des gegenständlichen Plangebiets zu erwartende Verkehrsaufkommen abzuschätzen. Anhand der so ermittelten Verkehrsmengen sollte im Rahmen der Untersuchung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der benannten Knotenpunkte unter Berücksichtigung der planbedingten Mehrverkehre gutachterlich untersucht und bewertet werden.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden am Dienstag, dem 10.12.2024 an den v.g. Knotenpunkten

- B 426 / Eschollbrücker Straße
- Eschollbrücker Straße / Halbanschluss Mc Donalds
- Eschollbrücker Straße / Westumgehung / Retford Straße
- Eschollbrücker Straße / Retford Straße

in den Zeitbereichen von 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr erhoben.

Die Verkehrsströme wurden richtliniengemäß jeweils richtungs- bzw. fahrstreifenbezogen in Viertelstunden-Intervallen ermittelt und nach den Fahrzeugarten Fahrrad, Kraftrad, Pkw / Kombi, Lkw < 3,5 t (Transporter), Lkw > 3,5 t, Bus, Lastzug / Sattelzug und Sonstige ermittelt.

Die Ergebnisse der Verkehrszählung sind dem als Anlage beigefügten Gutachten in Abbildung 2.1 und 2.2 zu entnehmen. Die erhobenen Spitzenstundenbelastungen am Vor- und Nachmittag sind in den Abbildungen 2.3 und 2.4 der Anlage ausgewiesen.

Die induzierten zusätzlichen Mehrverkehre aus den geplanten Gewerbenutzungen (konkret Schnellrestaurant und E-Ladestation) wurde vom Gutachter anhand der gemachten Angaben zu Art und Maß der Nutzungen von den im Plangebiet bereits bekannten künftigen Nutzern abgeschätzt. Die Abschätzung für einen Normalwerktag unter Berücksichtigung spezifischer Kennwerte erfolgt jeweils getrennt für die Verkehrsarten Beschäftigtenverkehr, Besucher-/ bzw.

Kundenverkehr und Liefer-/Wirtschaftsverkehr. Für die E-Ladestation sind hierbei 16 Ladeplätze vorgesehen. Für das Schnellrestaurant ist eine Bruttogeschossfläche von etwa 1.000 m² geplant mit insgesamt rund 130 Sitzplätzen. Zusätzlich wird eine gemeinschaftliche Terrasse mit etwa 40 Sitzplätzen vorgesehen. Für Schnellrestaurants sind gemäß den Angaben der Nutzer jeweils 8 Mitarbeiter, welche in zwei Schichten arbeiten, anzunehmen.

Erschlossen werden die geplanten Gewerbenutzungen über den Halbanschluss Mc Donalds bzw. die Einbahnstraßenführung der Eschollbrücker Straße.

Hiernach ergeben sich für die geplanten Nutzungen im Quell- und Zielverkehr insgesamt etwa 850 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden gemäß der Tabelle 1 des Gutachtens:

Kfz-Fahrten [Kfz / 24h]	E-Lade- station	Schnellrestaurant		Summe [Kfz / SV]
		Kentucky Fried Chicken	Pizza Hut	
Beschäftigten- verkehr	0	13	13	26
Besucher- verkehr	320	252	252	824
Lieferverkehr	0	1	1	2
Summe [Kfz / SV]	320 / 0	266 / 1	266 / 1	852 / 2

Tabelle 1: Zusätzliche Kfz-Fahrten infolge der Gewerbenutzung

In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag wird von etwa 18 bzw. 98 Kfz-Fahrten/h ausgegangen.

Die detaillierten Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen sind in dem als Anlage zur Begründung beigefügten Gutachten in den Anlagen 1 bis 4 und den Abbildungen 2.3 und 2.4 für den Bestand sowie in den Anlagen 5 bis 8 und den Abbildungen 3.1 und 3.2 für die Prognose dokumentiert. Hierauf wird verwiesen.

Mit den bestehenden Verkehrsbelastungen in den beiden ermittelten Spitzenstunden erreichen der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt B 426 / Eschollbrücker Straße die Qualitätsstufe C, die Einmündung Eschollbrücker Straße / Halbanschluss Mc Donalds, der Kreisverkehr Eschollbrücker Straße / Westumgehung / Retford Straße und der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt Eschollbrücker Straße / Retford Straße jeweils die Qualitätsstufe A.

Für den Bestand können die vier betrachteten Knotenpunkte somit als leistungsfähig eingestuft, die bestehenden Verkehrsbelastungen können leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Prognosefall erreichen in beiden Spitzenstunden mit den zuvor prognostizierten Verkehrsbelastungen der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt B 426 / Eschollbrücker Straße die Qualitätsstufe C und ist im Vergleich zum Bestand damit unverändert. Auch die anderen untersuchten Knotenpunkte erfahren keine negative Veränderung der Qualitätsstufen, hiernach erreichen die

Einmündung Eschollbrücker Straße / Halbanschluss Mc Donalds, Kreisverkehr Eschollbrücker Straße / Westumgehung / Retford Straße und Knotenpunkt Eschollbrücker Straße / Retford Straße jeweils die Qualitätsstufe A.

Auch für den Prognosefall können die Knotenpunkte als leistungsfähig eingestuft und die prognostizierten Verkehrsbelastungen leistungsfähig abgewickelt werden.

Ergebnis:

- Für den Knotenpunkt B 426 / Eschollbrücker Straße ergibt sich in beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe C.
- Für die Knotenpunkte Einmündung Eschollbrücker Straße / Halbanschluss Mc Donalds, Kreisverkehr Eschollbrücker Straße / Westumgehung / Retford Straße und Knotenpunkt Eschollbrücker Straße / Retford Straße kann für jeweils beide Spitzenstunden die Qualitätsstufe A ausgewiesen werden.
- Die prognostizierten Verkehrsbelastungen an den jeweiligen Knotenpunkten können somit leistungsfähig abgewickelt werden.

3.3.4 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Pfungstadt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Trinkwasserbedarf wird durch den Neubau des Restaurants zwar ansteigen, sich im Hinblick auf das Wasserdargebot und den Verbräuchen im gesamten Stadtgebiet jedoch nicht signifikant auswirken.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen. Erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

Unter Zugrundelegung des prognostizierten Mehrverbrauchs für die Verbräuche in der Stadt Pfungstadt kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass die Versorgung mit Trinkwasser auch unter diesen Voraussetzungen als gesichert zu bewerten ist. In der „Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region“¹ (Kap. 5.2.6) wird konstatiert, dass die Wasserversorgung im Teilraum Darmstadt / Groß-Gerau durch die ortsnahen, überwiegend

¹ Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region, Juli 2023 // Fortschreibung, Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main AG (WRM), Groß-Gerau

verbundwirksamen und infiltrationsgestützten Dargebote im Hessischen Ried bis auf Weiteres als gesichert angesehen werden kann. Die Verbundstrukturen im Hessischen Ried werden durch die zweite Riedleitung und vor allem durch die leistungsfähige Anbindung des Wasserwerks Eschollbrücken an die Riedleitung vervollständigt und gestärkt. Das Hessische Ried bildet mit den Wasserwerken der Hessenwasser und des WBV Riedgruppe Ost die Grundlage für die Wasserversorgung. Die nachhaltige Sicherung der Infiltrations- und Förderkapazitäten im Ried ist hierfür von essentieller Bedeutung; die Randbedingungen für die nachhaltige Grundwasserbewirtschaftung enthält der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.

Durch die Auswirkungen des Klimawandels ist mit weiteren trockenen und heißen Sommern zu rechnen, in denen Niederschläge fehlen, die für die mengenmäßige Sicherstellung des Grundwassers als Grundlage der Trinkwassergewinnung benötigt werden. Für den Fall einer Wassermangelsituation wurde daher in Hessen die „Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser“ durch das hessische Umweltministerium gemeinsam mit den Kommunalen Spitzenverbänden zur Verfügung gestellt. Hiernach können Kommunen und Landkreise etwaige Einschränkungen bei der Wasserentnahme rechtssicher durchsetzen. Die veröffentlichte Muster-Gefahrenabwehrverordnung für Kommunen ist Teil der Umsetzung des Maßnahmenplans Trockenheit und Dürre.

Bei Trinkwasserknappheit besteht daher auch für die Stadt Pfungstadt die Möglichkeit, durch Erlass einer Gefahrenabwehrverordnung die Nutzung von Trinkwasser einzuschränken, wenn aufgrund lokaler oder klimatischer Besonderheiten (insbesondere lange Trockenheitszeiten) Trinkwasser nicht in ausreichender Menge zur Verfügung stehen würde. Damit einhergehende Nutzungseinschränkungen haben den Zweck, den Wasserverbrauch soweit zu reduzieren, dass bei fortgeschrittener Trockenheit genug Trinkwasser für dringende und erforderliche Wassernutzungen zur Verfügung steht. Das bedeutet jedoch auch, dass einzelne nicht bedeutsame Nutzungen unterbleiben müssen. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass Bewässerungen zum Erhalt von Bäumen und mehrjährigen Sträuchern zwingend notwendig sind, um die langfristig fortschreitenden Auswirkungen des Klimawandels in Grenzen zu halten und sich derer anzupassen. Damit sind gleichzeitig Gründe des Natur- und Artenschutzes sowie die rechtlichen Anforderungen an Ausgleichsflächen und Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen.

Hingegen ist es im Falle eines Trinkwassernotstandes erforderlich, Wasserbedarfe, welche aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung über das absolut notwendige Maß hinausgehend verbraucht oder gespeichert werden sollen, einzuschränken bzw. vollständig zu verbieten, wie bspw. Verbräuche für das Beregnen, Berieseln, Bewässern und Begießen einjähriger Pflanzen, Rasenflächen und privaten Nutzgartenflächen sowie von landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder sonst gärtnerisch genutzten Flächen, Abspritzen von Terrassen, Wänden, Hof- und Wegflächen, Dächern etc., Befüllen und Nachfüllen von privaten Schwimmbecken, Waschen von Fahrzeugen, Befüllen von Zisternen oder Teichen (soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder aus hauswassertechnischen Gründen erforderlich ist, das Beregnen, Berieseln, Bewässern und Begießen von Spiel- und Sportplätzen u.v.m.

Eine solche Verordnung gilt für alle natürlichen und juristischen Personen (Privatpersonen sowie Unternehmen und Körperschaften des öffentlichen Rechts).

Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen.

3.3.5 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu beschreiben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadt Pfungstadt sicherzustellen. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen.

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

3.3.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das nächste Oberflächengewässer (die Modau) ist über 600 m entfernt, die Einleitung von Niederschlagswasser in die Modau als Vorfluter ist damit in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht in Erwägung zu ziehen.

Aufgrund der geografischen Lage des Planungsgebiets im nördlichen Oberrheingraben besteht der Boden laut Geologie-Viewer (HLNUG) aus flach ausgebreiteten Flugsanden. Somit ist der Boden für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Damit steht der erlaubnispflichtigen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nichts im Wege.

3.3.7 Hochspannungs-Freileitungen und Bahnstromleitung

Das Plangebiet wird durch Hochspannungs-Freileitungen unterschiedlicher Betreiber überspannt:

1. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Ried - Urberach, Bl. 4591 (Maste 88 bis 89)
2. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Kelsterbach - Pkt. Heppenheim, Bl. 4504 (Maste 119 bis 120) (wird demontiert)
3. 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Griesheim - Weinheim, Bl. 4604 (Maste 27 bis 28) (im Bau)
4. 380-KV-Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath - Philippsburg (Projekt „Ultranet“), Bl. 4591

Die vorstehend unter Ziffer 1 und 2 genannten Höchstspannungsfreileitungen werden von der Amprion GmbH betrieben. Diese plant, die unter 2. genannte Freileitung zu demontieren und die unter 3. genannte Freileitung neu zu errichten. Ein dementsprechender Planfeststellungsbeschluss liegt vor, teilte das Unternehmen mit, die Fertigstellung sei für Ende 2025 geplant.

Darüber hinaus plant die Amprion GmbH gemeinsam mit der Trans-netBW GmbH die Umsetzung der vorstehend unter der Ziffer 4 genannten Höchstspannungsgleichstromverbindung „Ultranet“ oder Korridor A (Süd) genannt. Das geplante Vorhaben befindet sich im Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 ff. NABEG, einen entsprechenden Antrag gemäß § 19 NABEG auf Planfeststellungsbeschluss hat die Amprion GmbH bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) als verfahrensführende Behörde gestellt. Die Unterlagen nach § 21 NABEG wurden am 28.03.2024 bei der Behörde eingereicht. Das Vorhaben soll als Freileitung realisiert werden. Dafür können weitestgehend bestehende Drehstromleitungen durch Umstellung eines Stromkreises von Drehstrom (AC)- auf Gleichstrom (DC)-Technologie genutzt werden. Insbesondere auch für das Gebiet der Gemeinde Pfungstadt kann dies auf der vorhandenen Freileitung (Bl. 4591) umgesetzt werden. Hier werden eine Zubeseilung sowie der Austausch der Isolatoren notwendig.

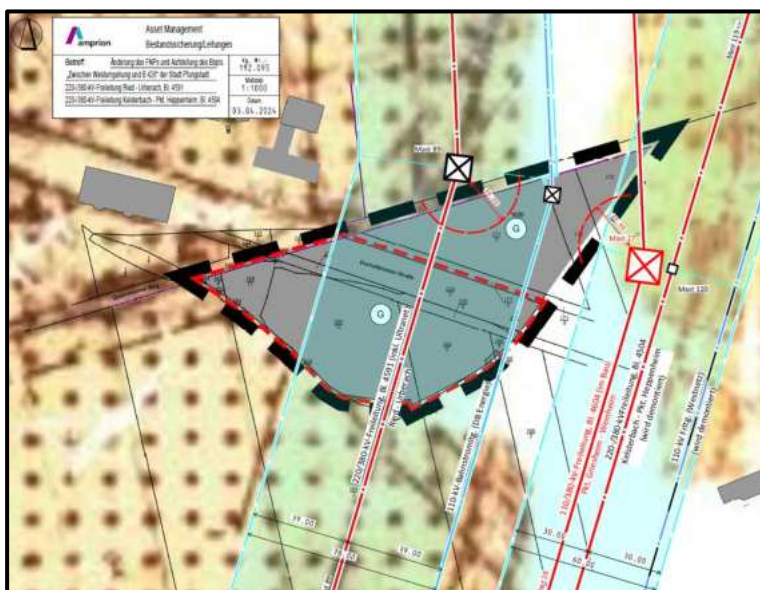


Abbildung 11: Planausschnitt mit Eintragung der Leitungsverläufe der Hochspannungs-Freileitungen

Quelle: Amprion (2024)

Die Höchstspannungsfreileitungen sind jeweils mit deren Leitungsmittellinien als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Maststandorte und Schutzstreifengrenzen wurden im Planteil zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Leitungen, für die der Rückbau mitgeteilt wurde, sind durch ein Planzeichen gesondert kenntlich gemacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Innerhalb der Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nur für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Zulässigkeiten in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig; dazu wurde u. a. bestimmt, dass folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehene Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- Vergnügungsstätten sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schauausstellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wurden auch die Maststandorte nachrichtlich eingetragen. In einem Umkreis von 20 m Radius um die Eckstiele der Maste wurde die Bebauung durch hochbauliche Anlagen eingeschränkt - innerhalb des Teilbereichs mit der Bezeichnung GE3 sind demgemäß hochbauliche Anlagen generell unzulässig. Dort ist allenfalls eine Oberflächenbefestigung und Nutzung als Frei- oder Abstellfläche möglich. Für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 wurde das Maß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Oberkante (OK) begrenzt.

Eine im GE 1 zugelassene geringfügige Überschreitung der festgesetzten OK für bauliche Anlagen wurde in den Teilgebieten GE 2 und GE 3 nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung wurde im Textteil zum Bebauungsplan, Teil B, Nr. 1.1 bestimmt, dass Gebäude nach den Maßgaben der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 einzudecken sind. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 9.1 darauf hingewiesen, dass im ausgewiesenen Schutzstreifen der Leitungen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Daher wurde textlich darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die

in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, wurde darauf hingewiesen, dass der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen ist. Kommt der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

In der im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 9.2.1 und 9.2.2 angegebenen Artenliste wurden diejenigen Arten besonders gekennzeichnet, deren Aufwuchshöhen bis 7 m erreichen, um den Bauherren eine Information geben zu können, welche Arten besonders geeignet sind für Anpflanzungen innerhalb oder im Nahbereich der Schutzzonen.

Ferner wurde im Textteil des Bebauungsplans in Teil C, Nr. 5.4 der Hinweis aufgenommen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Parallel zu den Freileitungen der Amprion GmbH verläuft zudem eine 110-kV-Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH bzw. 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Beide Unternehmen wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Westnetz GmbH hat innerhalb der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben.

Bahnstromleitung:

- 110 kV-Bahnstromleitung 441 Mannheim – Weiterstadt, Mast-Nr. 1619 - 1620

Das Plangebiet wird im Osten durch die 110 kV-Bahnstromleitung Mannheim – Weiterstadt der DB Energie GmbH tangiert, hier konkret die Mastfelder 1619 – 1620. Der Mast 1620 liegt innerhalb des nordöstlichen Bereichs innerhalb der Parzelle Nr. 172, der Mast 1619 befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungssachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je 24,50 m. Im Schutzstreifenbereich bestehen bauliche Einschränkungen, welche mit der DB Energie GmbH abzustimmen sind.

In der Planzeichnung ist der Freihaltebereich nachrichtlich eingetragen, dieser überlappt sich teilweise mit den Freibereichen der vorgenannten Hochspannungsfreileitungen der Amprion GmbH.

Innerhalb des Freibereichs sind Höhenbeschränkungen für Unterbauungen und Anpflanzungen sowie Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Hierauf wurde im Textteil in Teil C, Nr. 7 gesondert hingewiesen. Beispielhaft werden einige Abstände zwischen baulichen Anlagen oder Bepflanzung zu den Leitungsverläufen aufgezeigt, im Zuge der Baugesuche sollte die Einhaltung der geforderten Abstände mit dem Betreiber DB Energie GmbH abgestimmt werden:

- 6,50 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)
- 3,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung $>15^\circ$ und aus feuerhemmendem Material
- 5,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung $<15^\circ$ und aus feuerhemmendem Material
- 11,00 m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
- 3,00 m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u. ä. auf denen man nicht stehen kann.
- 7,00 m zu Straßenoberflächen
- 8,00 m zu allgemeinen Sportflächen (bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4m vermieden wird)
- 4,00 m zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können
- 2,50 m zu Bäumen, dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise werden daher niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze empfohlen.

Von den Höhenbeschränkungen ist der Teilbereich GE2 betroffen. Innerhalb des GE3 sind hochbauliche Anlagen ohnehin generell unzulässig, der Teilbereich GE1 im Südwesten des Plangebiets liegt außerhalb des Schutzstreifens. Die zulässigen Aufwuchshöhen von Bäumen und Gehölzen sind dennoch zu beachten.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Im Umkreis von 10 Metern um den Mast herum darf kein Erdreich abgetragen werden, um dessen Standsicherheit nicht zu gefährden. Kabel und Leitungen sind in einem Mindestabstand von 10 m zum Mastfundament zu verlegen. Desweiteren sollte der direkte Bereich um den Mast im Umkreis von 15 m nicht fest bebaut werden, damit eine Instandhaltung jederzeit möglich ist. Auf eine Baubeschränkung durch Festsetzung, wie im Falle des GE3, wurde jedoch verzichtet, da die DB Energie GmbH hier nur von einer „sollte“-Bestimmung ausgeht, im konkreten Fall wird den Bauherren angeraten, eine mögliche bauliche Nutzung bereits frühzeitig im Planungsstadium mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

Während des Baubetriebs sind bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen besondere Sicherheitsabstände einzuhalten; es ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von min. 3 m zu den Spannung führenden Leiterseilen der 110 kV-Bahnstromleitung einhalten, dabei ist das Ausschlagen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Alle Baumaschinen, die innerhalb des Schutzstreifenbereichs aufgestellt werden bzw. in diesen hineinschwenken können, sind über einen in den Boden eingeschlagenen Staberder und einem Schleppkabel (Mindestquerschnitt 100 mm² Kupfer) fest zu erden. Besteht die Gefahr der möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen)

wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der o.g.110 kV-Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH (bahnstromleitung.mitte@deutschebahn.com) aufzunehmen. Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf, ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich.

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma bzw. der Bauherr in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zulassen. Kontakt:

DB Energie GmbH – Bahnstromleitung
Herr Kai Zimmermann
Mittelweg 12, 34582 Borken (Hessen)
Tel. +49 5682 7392 31, Fax 05682739246
E-Mail: Kai.K.Zimmermann@deutschebahn.com

3.3.8 Abfallentsorgung

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen i.S.d. § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der nach den Textfestsetzungen ausgeschlossenen Nutzungen zulässig. Daher kann angenommen werden, dass Abfälle, die einer gesonderten Entsorgung bedürfen, wie z.B. Fette oder sonstige Küchenabfälle, gesondert entsorgt werden. Für die öffentliche Abfallentsorgung sind die Grundstücke an die Eschollbrücker Straße angebunden, dort sind die Abfallsammelgefäße am Abholtag so aufzustellen, dass sie von den Abfallsammelfahrzeugen direkt angefahren und entleert werden können. Privatgrundstücke, auch Privatstraßen werden nicht befahren. Die folgenden Vorschriften sind zu beachten:

- DGUV 214-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen
- DGUV 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung
- RAS 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
- VDI 2160 Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken (Behälterstandplätze).

Bei öffentlichen Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, sind u.a. Fahrbahnbreiten und Schleppkurven sowie Einmündungsbereiche entsprechend den jeweils einschlägigen Richtlinien zu beachten. Dabei ist im Allgemeinen von einem 3-Achs-LKW mit angebaute Schüttung auszugehen (ca.11 m Fahrzeuglänge). Für den als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich der geradlinig verlaufenden Eschollbrücker Straße sind dahingehend keine baulichen und funktionalen Einschränkungen ersichtlich. Auch Straßenlaternen oder sonstige Einbauten, wie z.B. Stromkästen, stehen außerhalb des Einwirkungsbereichs der Abfallsammelfahrzeuge.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

3.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer. Die Modau befindet sich rund 700 m südlich des Geltungsbereiches und liegt damit außerhalb des Einflussbereiches des Plangebiets.

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete für ein HQ_{100} i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) und eines Risikoüberschwemmungsgebietes für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes. Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Abflussgebiete beschreiben innerhalb der Überschwemmungsgebiete eines HQ_{100} bei den Gewässern I. und II. Ordnung die Bereiche, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, also nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung der Abflussgebiete erfolgt anhand örtlicher Gegebenheiten.

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

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

3.4.2 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete der Schutzzone III mit der Bezeichnung „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“, mit der Nr. 432-049 sowie eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Gebietes mit der Nr. 432-143. Die Schutzzonen II der v.g. Trinkwasserschutzgebiete um die Gewinnungsanlagen liegen in einer Entfernung von rund 320 m Entfernung.

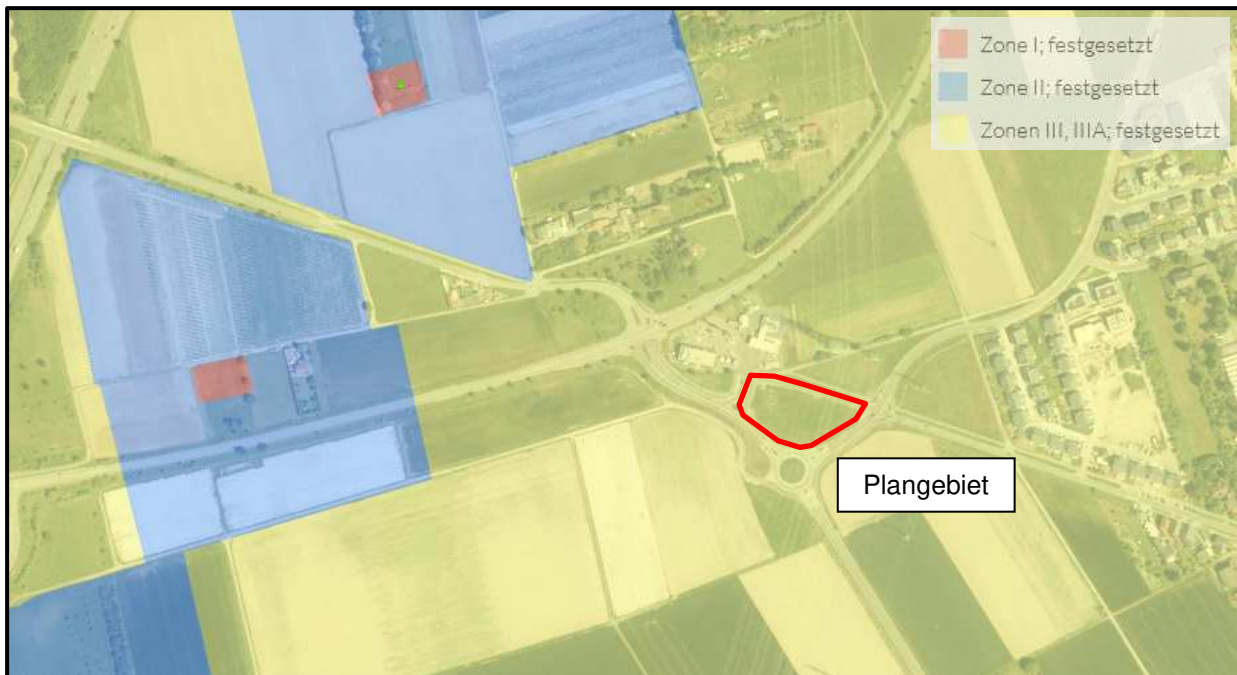


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer, Internet-Abwurf am 25.08.2023

Quelle: HLNUG (2023): <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Auf die Einhaltung der für das Trinkwasserschutzgebiet geltenden Verbote und den daraus sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung vom 13.11.1978 (StAnz.: 49/1978 S. 2418) wurde im Textteil zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ hingewiesen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerks sowie die „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:

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

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben ist insbesondere zu beachten, dass durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt, z.B. bei der Betankung von Baufahrzeugen oder beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Auf die Einhaltung der jeweils aktuellen Anforderungen zum

Falls Grundwassermessstellen entfernt werden müssen oder so stark beschädigt werden, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist oder deren Zugänglichkeit durch die Baumaßnahme dauerhaft beeinträchtigt wird, sind diese nach Absprache mit der Hessenwasser und der zuständigen Unteren Wasserbehörde fachgerecht nach Formblatt W 135 DVGW zurück zu bauen und an anderer, mit Hessenwasser abzustimmender Stelle neu zu errichten unter Einhaltung der aktuellen technischen Richtlinien. Sämtliche für den Rückbau und die Neuerrichtung der GWM anfallenden Kosten, einschließlich evtl. anfallender Nebenkosten wie Vermessungsdienstleistungen, Grundbucheintragungen, Planungsleistungen etc., sind durch den Zustandsstörer zu tragen. Bei Fragen bezüglich der GWM ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG zu kontaktieren (Anschrift siehe vorstehendes Kapitel).

3.4.4 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen im Bereich des Hessischen Rieds niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und insbesondere die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes sind zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) zwar mit Werten zwischen 7,50 m und 10,00 m angegeben (siehe unten stehende Abb.), demzufolge wäre von ggf. einhergehenden Nutzungseinschränkungen (wie z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zunächst nicht auszugehen.

Dennoch kann es innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes jederzeit zu Aufspiegelungen des Grundwasserstandes kommen und damit können in Folge Vernässungen auch in Zukunft nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auswirkungen infolge der Vernässung durch anstehendes Grundwasser sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine geeigneten Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine

Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

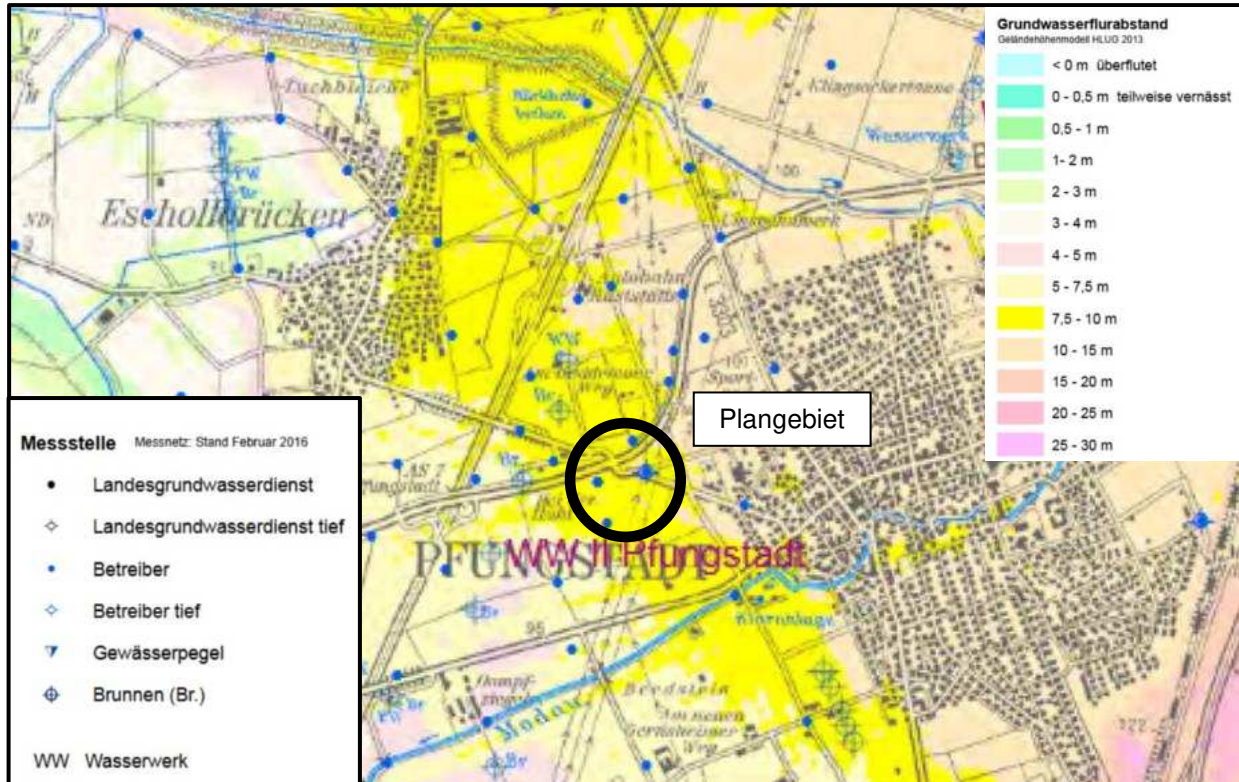


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich)

Quelle: HLNUG (Februar 2016): https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ und den daraus latent vorkommenden oberflächennahen und schwankenden Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 liegt. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sind Vorbehaltsgebiete bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Wenn daher mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von der durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet hervorgehobenen Raumfunktion zum Grundwasserschutz abgewichen werden soll, ist dafür eine besondere Begründung zu erbringen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets (Bruttogewerbefläche ca. 0,8 ha) kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass ein markanter Einfluss der Vorhaben auf die

Grundwasserneubildung nicht zu befürchten ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung verbindlich festgesetzt wurde und somit Maßnahmen vorzusehen sind, die sicherstellen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser dort verbleibt und der Versickerung zugeführt wird. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung kann damit so gering wie möglich gehalten werden. Ergänzend wurden Festsetzungen erlassen, nach denen die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten werden muss, sofern wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei Maßnahmen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Wasserwirtschaftliche Auswirkungen auf ein Fließgewässer können ausgeschlossen werden.

3.5 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung ist aus regionalplanerischer Sicht ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich grundsätzlich nutzbare Gemarkungsfläche in der Stadt Pfungstadt dauerhaft entsprechend reduzieren würde. Faktisch betrachtet ist die Fläche jedoch bereits seit der baulichen Umsetzung der Westumgehung nicht mehr in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen, da diese isoliert und von Verkehrswegen umgeben für eine effektive Landnutzung zu klein und mit Großmaschinen nicht bewirtschaftbar ist.

Die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsfläche wurde dennoch als wesentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung der Stadt Pfungstadt berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,8 ha, wovon ca. 0,63 ha als landwirtschaftliche Fläche festzustellen wäre, also die Flächenanteile, die nicht bereits durch (planungsrechtlich gesicherte) Verkehrswege beansprucht sind. Hinzu kommt noch der Anteil an Gewerbegebietsfläche, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“ als Bauland planungsrechtlich gesichert und somit in Abzug zu bringen ist, so dass letztlich eine Fläche in der Größenordnung von rund 0,58 ha verbleibt, die planerisch noch als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich anzusprechen wäre.

Alternative Flächen, auch im Rahmen der Innenentwicklung, stehen aus vorgenannten Gründen nicht zur Verfügung, zumal die Stadt bei der Auswahl von Potentialflächen vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse an ihre Grenzen stößt. Darüber hinaus bestehen für die vorgesehene Nutzung auch aus städtebaulicher Sicht keine geeigneten Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs zur Verfügung, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für die geplante Entwicklung ist. Infolgedessen steht der Stadt Pfungstadt kein alternativer Standort für das geplante Vorhaben zur Verfügung, der nicht mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen an anderer Stelle einherginge. Durch die faktisch bereits aufgegebene landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Planbereich ist der Verlust an tatsächlicher Bewirtschaftungsfläche jedoch weitestgehend minimiert.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Mit den erbrachten Kampfmittelräummaßnahmen sollte eine Bescheinigung erbracht werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten sind die Ergebnisunterlagen - Freigabedokumentation und entsprechende Lagepläne in digitaler Form, z.B. im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg) unter Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467), an den Kampfmittelräumdienst mittels E-Mail zu übersenden.

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass Teilbereiche bereits überprüft und untersucht wurden. Diese Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im nachstehenden Lageplan grün dargestellt - die betreffenden Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten (z.B. Grundstückseigentümer oder Investor) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und die Kosten hierfür zu tragen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma soll das betreffende Aktenzeichen (siehe Anhang zur Begründung) angegeben und eine Kopie der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 22.07.2025 beigefügt werden (siehe ebenfalls Anhang zur Begründung).

Als Anlage zur Begründung beigefügt ist auch das Merkblatt für die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

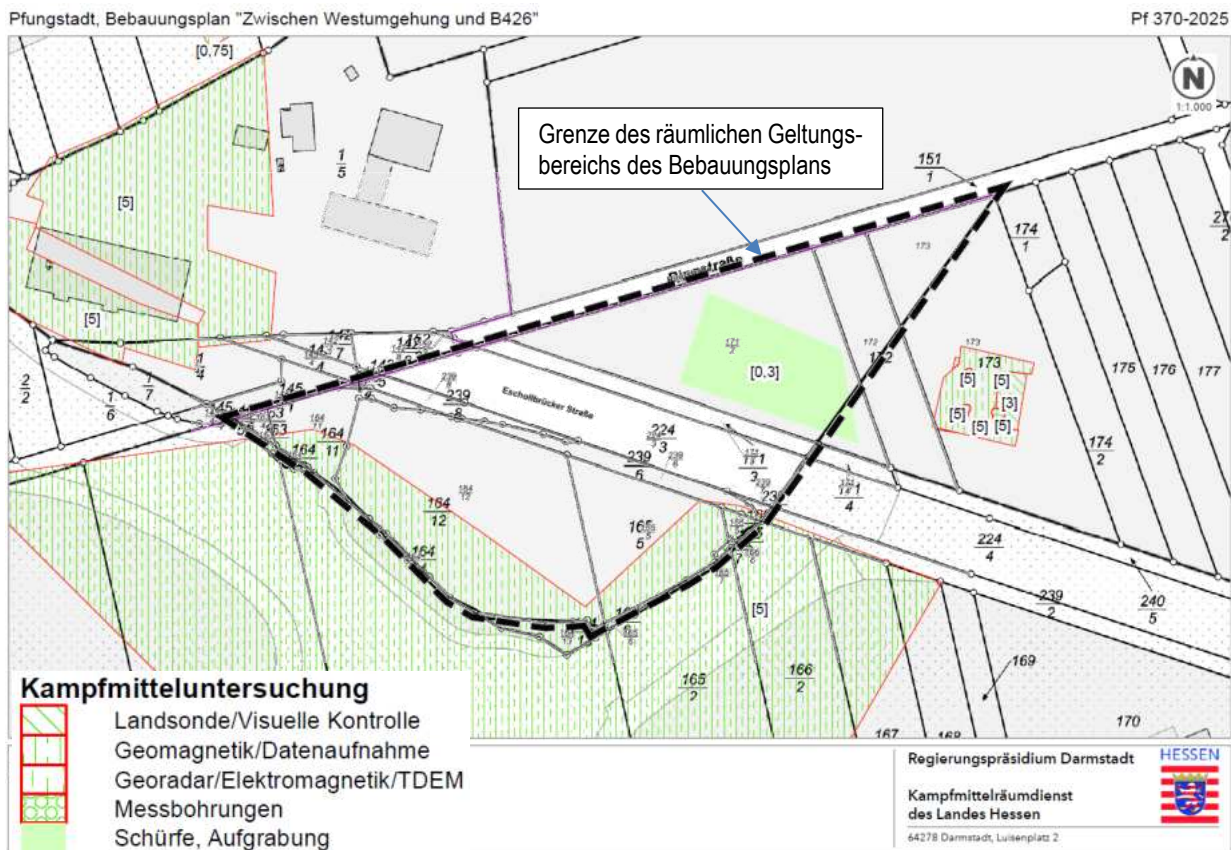


Abbildung 15: Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (unmaßstäblich)

Quelle: Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Anlage zur Stellungnahme vom

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

3.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und

dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich nicht.

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

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe lärmbelasteter klassifizierter Straßen, hier der Bundesautobahn BAB 67 sowie der Bundesstraße B 426. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, den Kreis Darmstadt-Dieburg, die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Pfungstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Pfungstadt 003: vorgeschichtliches Gräberfeld), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Ein dementsprechender Hinweis wurde in den Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 1ff aufgenommen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher auszuschließen, 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.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann jedoch auch ausreichend Rechnung getragen werden, wenn anstelle der vorbereitenden archäologischen Untersuchung/Ausgrabung während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt wird. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel

abgezogen wird und beim Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. In diesem Sinne ist ein Hinweis in Teil C, Nr. 1.3 des Textteils zum Bebauungsplan enthalten.

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.

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

Von Seiten der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Hessischen Landesamt für Denkmalpflege wurde im Aufstellungsverfahren keine Stellungnahme zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege und des Baudenkmalschutzes abgegeben.

3.10 Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die der vorgesehenen Überplanung der Flächen mit einem solchen Gewicht begegnen würden, dass die Planverwirklichung nicht in Aussicht stehen würde. Die Bauleitplanung ist daher mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher auf den geplanten Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes abgestimmt in diesem Teilbereich im Parallelverfahren zu ändern.

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gewählt.



Dem Entwicklungsgebot, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird damit gefolgt. Die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt hierbei den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Darstellung der öffentlichen, örtlichen Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Verkehrsflächen nicht um überörtliche Hauptverkehrsstraßen handelt.

5. Auswirkungen des Flächennutzungsplans

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Im Zug des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde eine Neuaufteilung der Grundstücke durchgeführt im Bereich südlich der Eschollbrücker Straße. Es kann angenommen werden, dass mit der Planverwirklichung eine weitere Grundstücksneuaufteilung im Bereich nördlich der Eschollbrücker Straße erforderlich wird. Eine verbindliche Regelung zur Grundstückseinteilung resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich nicht.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

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

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 5.982 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 458 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.565 m ²
<hr/>	
Fläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 8.005 m²

II UMWELTBERICHT

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Fast-Food-Franchise-Systemgastronomie-Unternehmens und eines Schnellladeparks für eMobilität geschaffen werden. An verkehrsgünstiger Stelle zwischen der Westumgehung und der B 426 ist der Standort eindeutig autokundenorientiert und somit erreichbar, ohne die Siedlungslage der Kernstadt wesentlich durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Auch die fußläufige Erreichbarkeit aus der Kernstadt heraus ist über die Retfordstraße und die Eschollbrücker Straße bzw. den Fuß-/ Radweg der Ringstraße ebenfalls sehr gut möglich.

Aufgrund dieser bereits vorhandenen allseitigen Erschließung und den im Westen und Norden angrenzenden Gewerbeflächen des bestehenden Gewerbegebiets „Pfungstadt Nord-West“ drängt sich das gegenständliche Plangebiet nach den planerischen Vorstellungen der Stadt als Entwicklungsbereich für Gewerbe förmlich auf. Das städtebauliche Ziel der Stadt Pfungstadt, welches unter anderem bereits im Siedlungsstrukturkonzept und der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Niederschlag fand, die entlang der Retfordstraße vormals bereits entwickelten Gewerbegebiete bis zur Westumgehung als südliche Grenze abzurunden, wird durch die plangegegenständliche Bauleitplanung verfolgt. Das Baugebiet wird somit in das vorhandene Siedlungsgefüge harmonisch eingefügt. Nicht zuletzt ist das Plangebiet durch die vorhandenen bzw. neu entstehenden Leitungstrassen für Hochspannung deutlich vorbelastet und für eine anderweitige Nutzung nicht zu bevorzugen.

Wesentliches Kriterium zur Standortwahl war aus städtebaulichen Gründen die räumliche Lage zu den Verkehrswegen und eine ausreichende Distanz zu bestehenden Wohn- oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen, wobei zugleich auch die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandorts aus der Kernstadt realisiert werden kann. Die Anfahrbarkeit des plangegegenständlichen Vorzugsstandortes kann nahezu vollständig über die Westumgehung abgewickelt werden und somit ohne eine zusätzliche Verkehrsbelastung innerörtlicher Strecken oder Knotenpunkte.

Rechtliche Würdigung:

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB schützt den Boden. Die sog „Bodenschutzklausel“ verlangt gemäß Halbsatz 1, dass bei einer geplanten Inanspruchnahme von „Grund und Boden“ sparsam mit ihm umgegangen werden soll. Zugleich soll aber auch schonend mit ihm umgegangen werden. Es handelt sich um eine Direktive des Gesetzgebers an die Gemeinden, im Rahmen ihrer Bauleitplanungen den Boden zu schützen und sich in der Abwägung mit diesem Belang intensiv und mit entsprechender Begründung auseinanderzusetzen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt einen geringen Verbrauch. Die städtebauliche Aufgabe einer bevorzugten Aktivierung innerörtlicher Flächen ist daher eine mittelbare Konsequenz dieser planerischen Vorgabe. Je nach der örtlichen und städtebaulichen Situation bedeutet dies im Grundsatz, anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen. Dies spricht einerseits die Aktivierung von Baulücken an, andererseits die Wiedernutzung (Flächenrecycling) von bisher z. B. gewerblich industriell genutzter Flächen. Bei deren Inanspruchnahme ist zudem eine flächensparende Bauweise zu bevorzugen. Planerisch kann dies durch entsprechende Festsetzungen im Bauleitplan erreicht werden. Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll in diesem Sinne nur in dem Umfang planerisch für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im gegebenen Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist. Im Rahmen dieser Abwägung ist nachvollziehbar, dass die hier geplante verkehrsträchtige Nutzung bevorzugt nicht innerhalb der bebauten und wohngenutzten Innenstadtlage zu platzieren ist.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen daher Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Während die Wiedernutzbarmachung auf ein Recycling bereits genutzter Flächen für neue oder modernisierte Nutzungen abzielt, geht es bei der Nachverdichtung darum, die bisherige Nutzung zu intensivieren, etwa durch Zulassung weiterer Gebäude, die bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude oder eine mehrfache Nutzung von Flächen.

Eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Planung berührten Umweltbelange, hierzu gehört der Schutz von Grund und Boden, erfolgt – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB – im Rahmen der nach § 2 Abs. 4 Satz 1 vorgeschriebenen Umweltprüfung. Die Zusammenfassung und -führung aller Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht nach § 2a, der zu einem gesonderten Bestandteil der Planbegründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist anschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 „in der Abwägung zu berücksichtigen“; diese Anordnung entspricht damit den Anordnungen in § 1a Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Möglichkeiten eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, gemäß Halbsatz 2 verbunden mit der Prüfung der Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Durch die BauGB-Novelle 2007 wurde in § 13a BauGB das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne vorgesehen, die der Innenentwicklung dienen. In der Terminologie wird ausdrücklich an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 angeknüpft. Für Bebauungspläne, die nach § 13a BauGB aufgestellt werden, kann u. a. auf den Umweltbericht verzichtet werden.

Entsprechend der gegebenen Planungsabsicht liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung vor. Mit einem sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann nach § 13a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - sog. kleiner Plan der Innenentwicklung).

Durch den plangegegenständlichen Bebauungsplan sollen rund 0,8 ha gewerbliche Baufläche entwickelt werden (vgl. dazu Flächenbilanz in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.3). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kommt indes dennoch nicht in Frage, da es sich um die Entwicklung von Flächen im Außenbereich handelt.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gebiete bis 20.000 m² und von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Jedoch dürfen keine Flächen einbezogen werden, die sich im Vorplanungsstadium noch im Außenbereich befinden.

Die Aufgabe dieses Umweltberichts besteht darin, die voraussichtlichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Anhang 1 zum BauGB konkretisiert diese Maßgabe und enthält weitere Bestimmungen zu den Informationen, die über die Auswirkungen vorzulegen sind. In den Umweltbericht fließen solche Umweltauswirkungen ein, die zum Zeitpunkt seiner Erstellung (Mai 2024 bis Mai 2025) ermittelt werden können und deren Eintritt bei der Planverwirklichung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit behaftet ist. Mit der Begrenzung auf „erhebliche“ Umweltauswirkungen sollen solche Umweltauswirkungen unbeachtlich bleiben, die nur geringfügig ins Gewicht fallen und daher unbeachtet bleiben dürfen. Die Bestimmung der Geringfügigkeitsgrenze orientiert sich an den Besonderheiten des Einzelfalls, also der konkreten Ausrichtung der Planung, ihrem Gegenstand, dem Plangebiet, Vorbelastungen und weiteren individuellen Faktoren, hierbei ist es nicht erforderlich, dass die Umweltauswirkungen schädlich sind.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Pfungstadt, zwischen der Kernstadt im Osten und Nordosten und dem Ortsteil Eschollbrücken im Westen. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, im Nordwesten liegt die Kreuzung der B 426 mit der Westumgehung (nach Südosten) bzw. der Eschollbrücker Straße (nach Nordwesten); im Süden grenzt der Kreisverkehrsplatz der Westumgehung an, von dem nach Norden die Retfordstraße als Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbe-/ Mischgebietes „Pfungstadt

Nordwest“ abzweigt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Trasse der Ringstraße, direkt im Westen die Straßenanbindung von der Westumgehung zur Tankstelle und zum bestehenden Schnellimbissrestaurant.

Über die genaue räumliche Lage und den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt Kapitel 1.2 der Begründung Auskunft.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unbebaut und wurde im Zuge der baulichen Umsetzung der Westumgehung temporär als Lagerfläche für Baumaterial genutzt.

1.3 Umfang und Eingriffe

Generell gehen mit einem Bauvorhaben allgemeine Eingriffe einher, die sich nach Art und Dauer der Auswirkungen in baubedingte (zeitlich begrenzt auf die Dauer der Bauphase), anlagebedingte (durch bauliche Anlagen verursacht) sowie betriebsbedingte (durch die Nutzung verursachte) Wirkfaktoren aufteilen. Im Wesentlichen sind zu nennen:

- Baubedingte Wirkfaktoren:
 - Beseitigung von Biotopstrukturen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.
 - Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen, Oberbodenbewegungen usw.
 - Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
 - Störökologische Effekte durch Baubetrieb
- Anlagebedingte Wirkfaktoren:
 - Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit
 - Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen
 - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bauflächen
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren:
 - Störökologische Effekte auf umliegende Flächen (z. B. Bewegungsunruhe, Lärmemissionen usw.)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die obengenannten Faktoren konkret einerseits durch die Errichtung von Gebäuden, Stellplatz- bzw. Zufahrtsflächen sowie auch durch die Anlage von Grünflächen und deren jeweilige Nutzung und Betrieb ausgelöst. Zuvor werden durch Abschieben des Geländes zumeist baubedingte Faktoren ausgelöst. Eingriffe betreffen insofern den gesamten Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest und beschreibt damit die Obergrenze des nach der BauNVO ausgewiesenen Orientierungswerts.

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des hier vorliegenden Plangebietes hat sich die Stadt Pfungstadt bereits im Zuge der Erarbeitung des Siedlungsstrukturkonzepts (SSK) beschäftigt. In den im SSK konzeptionell erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungsprozess wurde das Plangebiet als Potentialfläche aufgeführt und die Planungsabsicht beschrieben. Dies wurde alsdann auch in die laufende Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt einbezogen, dort ist die Fläche als Potenzialfläche für eine künftige Gewerbeentwicklung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes „Pfungstadt Nordwest“ dargestellt.

Der rahmengebenden Kompetenz städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird von der Gesetzgebung eine gewichtige Bedeutung beigemessen, handelt es sich doch stets um ganzheitliche gebietsbezogene städtebauliche Planungen, die als Instrumentarium für eine Gesamtsteuerung von Quartiersentwicklungen aufgestellt und fortgeschrieben werden. Zwischen der Planungsebene der Landes- und Regionalplanung einerseits und der Bauleitplanung andererseits sowie auch „zwischen“ bzw. „neben“ Flächennutzungs- und Bebauungsplan haben sie in der Praxis eine große praktische Bedeutung und sind als informelle städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu qualifizieren. Sie dienen der Vorbereitung formeller Planungen oder sonstiger Maßnahmen im Sinne des BauGB und entfalten interne Bindungswirkung, z.B. hinsichtlich des Erfordernisses der Bauleitplanung.

Das SSK als Rahmenplan ist eine Form der städtebaulichen Entwicklungsplanung, es stellt die Verbindung zwischen dem gemeindeübergreifenden Flächennutzungsplan und dem kleinräumlichen, kommunalen Bebauungsplan dar. Rahmenpläne verdeutlichen vor allem für die nicht durch Bebauungspläne erfassten Gebiete städtebauliche Leitvorstellungen, Entwicklungs-, Gestaltungs- und Ordnungskonzeptionen.

Aus der Regelung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergibt sich, dass vom Gesetzgeber informellen Planungsformen für die städtebauliche Praxis insgesamt eine hohe Bedeutung beigemessen wird, wenngleich er ihre Anforderungen oder Rechtsfolgen nicht regelt. Das BauGB geht davon aus, dass die Bauleitplanung in ein Geflecht informeller Planungen eingebettet ist. Hierfür bestehen zwar keine festgelegten formellen und inhaltlichen Anforderungen. Jedoch hebt das Gesetz - auch i.S. einer Legitimierung - damit die faktisch z.T. mindestens ebenbürtige Bedeutung der informellen Pläne, namentlich der städtebaulichen Gesamtkonzepte und der Rahmenplanung bei der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in weitgehend bebauten Gebieten ausdrücklich hervor. Daher ist nachvollziehbar, dass die Stadt Pfungstadt vor dem Hintergrund des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen SSK für das Plangebiet einen Standort für gewerbliches Gewerbe als Nutzungsform vorsieht.

Hinsichtlich der Prüfung von Planungsalternativen auf der Ebene des Bebauungsplans wird im Weiteren auf Kapitel 2.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.5 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

1.5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Nach dem Kartenteil zum RPS/RegFNP 2010 (siehe Abbildung 4 in Kapitel 2.1 der Begründung) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“. Der RPS/RegFNP 2010 sieht für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vor, welches überlagert wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung Z10.1-10 hat in den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Ansprüchen der Bodennutzung. Ob dahingehend ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mitteilt, kann die Planung daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Für den Verlust des festgelegten Vorranggebiets „Regionaler Grünzug“, in dem gemäß dem Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf, wird im Zuge der Planaufstellung ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen. Dazu wird auf rund 1.800 m² im selben Naturraum ein sinnvoller Flächenersatz innerhalb einer bislang nicht dem Regionalen Grünzug zugehörenden Fläche südlich der Rheinstraße festgelegt. Die dreiecksförmige Ausgleichsfläche ist derzeit aus dem Regionalen Grünzug ausgespart, so dass die Neufestlegung einen Lückenschluss bildet zwischen der im RPS/RegFNP 2010 vorhandenen Ausweisung Regionaler Grünzug und der Trasse der Rheinstraße.

Die Kompensationsfläche ist im Osten weitgehend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und wird landwirtschaftlich genutzt. Nur ein flächenmäßig kleinerer Teilbereich im Westen ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Überlagert wird der Gesamtbereich durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Näheres ist in Teil I der Begründung, Kapitel 2.2 beschrieben.

1.5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so dass für den

vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans ein teilbereichsbezogenes Änderungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan angepasst mit der Zielsetzung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.5.3 Sonstige Vorgaben

- **Bodenschutz**

Sowohl in § 1a BauGB als auch in § 1 BBodSchG bzw. HAItBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgesetzt, da es sich dabei um eine unersetzbare Ressource handelt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies betreffen unter anderem die Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind laut § 2 BBodSchG:

 - natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
 - Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
 - Nutzungsfunktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.
- **Wasserschutz**

In § 5 WHG werden die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit Gewässern genannt. Grundsätzlich ist jedwede Beeinträchtigung zu vermeiden, bei Inanspruchnahme ist eine Genehmigung nötig. Besonderer Beachtung bedürfen dabei Gebiete für den Hochwasser- und Grundwasserschutz (§§ 51, 76 WHG). Zusätzlich sind einschlägige Verordnungen, Pläne und Merkblätter anzuwenden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“; dazu wird auf die Broschüre „Das Hessische Ried“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005 und den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ vom Regierungspräsidium Darmstadt aus dem Jahr 1999 verwiesen.
- **Naturschutz**

Grundsätzliche Ziele nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zur Sicherung von biologischer Vielfalt, Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Erholungswert von Natur und Landschaft müssen eingehalten werden. Es gilt die Landschaft vor Zerschneidungen und den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu bewahren bzw. solche durch naturnahe Gestaltung zu mindern.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) und alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“), sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

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

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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

Ebenso müssen die rechtskräftigen Bestimmungen für etwaige Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff., 32 ff. BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG und § 13 HWaldG berücksichtigt werden. Auf europäischer Ebene spielen hier vor allem die Schutzgebiete des in § 31 BNatSchG genannten ökologischen Netzes „Natura2000“ eine Rolle, zu denen gemäß Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und gemäß Richtlinie 2009/147/EG Vogelschutz (VSG)-Gebiete gehören.

■ Immissionsschutz

Jede schädliche Einwirkung durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter müssen vermieden werden. Einschlägige Verordnungen, Pläne und Anleitungen hierzu sind zu beachten.

■ Klimaschutz

Seit Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Demgemäß sind auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen u. a. zu klimaangepasstem Städtebau, Energieeffizienz, Emissionsreduktion, Minimierung der klimatischen Belastung der Bevölkerung, Einsatz erneuerbarer Energien, Umgang mit Extremwetterereignissen, Anpassungen und Potenzialschöpfungen im Naturschutzkontext abzuarbeiten. Diese Maßnahmen sind von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

Ein Leitfaden des HLNUG „KLIMAPRAX Stadtklima“ zu Anforderungen an die Berücksichtigung klimarelevanter Belange in kommunalen Planungsprozessen (Stand 23.12.2016) ist online verfügbar und macht Aussagen zu Untersuchungen hinsichtlich temperaturbedingter Folgen des Klimawandels für Kommunen, welche Funktion und Wirkung geplante Flächen, Nutzungen und Eingriffe auf die bestehende lokalklimatische Situation unter Berücksichtigung der potenziellen Risiken des Klimawandels haben, ihre Auswirkungen auf das planerische Handeln in den Kommunen und mit welchen eventuell notwendigen vermeidenden und mindern- den Maßnahmen diesen Prognosen zu begegnen wäre.

▪ **Kreislaufwirtschaft**

Im Vordergrund kreislaufwirtschaftlicher Belange stehen nach § 1 KrWG die Schonung natürlicher Ressourcen und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Entstehung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Dabei gilt folgende Rangfolge gemäß § 6 KrWG:

- Vermeidung von Abfällen
- Vorbereitung zur Wiederverwendung
- Recycling
- Sonstige Verwertung
- Beseitigung

Soweit technisch realisierbar, wirtschaftlich zumutbar und den Schutz von Mensch und Natur gewährleistend ist jeder zur Verwertung von Abfällen verpflichtet (§ 7 KrWG).

▪ **Denkmalschutz**

Nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind alle Kulturdenkmäler, beweglich und unbeweglicher Natur, gesetzlich geschützt. Bei Inanspruchnahme, wie Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Umgestaltung oder Instandsetzung, besteht gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG Genehmigungspflicht, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt muss. Dies gilt gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG auch für die Beseitigung, Veränderung oder Errichtung von Anlagen in Umgebung zu Kulturdenkmälern. Sollten Kulturdenkmäler aufgefunden werden, zu Tage treten oder entsprechende Verdachtsmomente bestehen, ist dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalschutz/hessenArchäologie) zu melden.

▪ **Störfallbetrachtung**

Grundsätzlich hat der Betreiber von Anlagen oder Betriebsbereichen gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) Vorkehrungen zu treffen, die dazu geeignet sind, ernste Gefahren oder Sachschäden zu verhindern. Entsprechende Vorkehrungen müssen gemäß § 4 12. BImSchV Maßnahmen enthalten, die unter anderem die Entstehung von Bränden und Explosionen und die Freisetzungen von gefährlichen Stoffen in Luft, Wasser und Boden unterbinden und Auswirkungen von Störfällen begrenzen. Zudem besteht für den Betreiber eine Informationspflicht gemäß § 8a 12. BImSchV, womit Informationen der Öffentlichkeit über die betroffenen Betriebsbereiche zugänglich gemacht werden, z.B. Name und Anschrift des Betreibers, Erläuterung der Tätigkeiten und Bezeichnung und Gefahreneinstufung der im Betriebsbereich vorhandenen relevanten gefährlichen Stoffe.

▪ **Kampfmittel**

Kampfmittel sind sämtliche zur Kriegsführung bestimmte Munition, z.B. Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel, Patronen, Zünder und Teile von Munition. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

gibt Auskunft über eine mögliche Kampfmittelbelastung von Grundstücken und kann die Räumung, Entschärfung oder Vernichtung veranlassen. Eine Identifizierung oder weitere Behandlung kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist immer einer fachkundigen Person zu überlassen.

▪ Kumulierende Vorhaben

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG handelt es sich um „Kumulierende Vorhaben“, wenn „(...) mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

- sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
- die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.“

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen.

1.6 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen, wie z. B. der im Quellenverzeichnis aufgeführten Fachgutachten;
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort;
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale;
- rechnerische Bilanzierung analog der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

1.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
- Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt (wirksam seit 01.05.1981)
- Landschaftsplan der Stadt Pfungstadt (2002)
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000; Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden (erschienen 1990)
- Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserhöhengleichen im April 1957, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) Januar 2013
- HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>
- HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://bodenviewer.hessen.de>

- HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://geologie.hessen.de>
- HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://gruschu.hessen.de>
- HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, , <http://hwrn.hessen.de>
- HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300000 Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1989

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten und es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Neben dem erbrachten Fachgutachten (Verkehrsgutachten) ist die Notwendigkeit weiterer besonderer Fachuntersuchungen bzw. -gutachten nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Die Datenlage war ausreichend. Im Verfahren können ggf. weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Basisszenario

Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Beschaffenheit und Eigenschaften der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten im Plangebiet. Bei der Darstellung der Bestandsituation wurden insbesondere folgende Quellen herangezogen:

- Geländebegehungen am 09.05.2023, 30.05.2023, 18.06.2023, 27.08.2023 und zuletzt am 03.05.2025
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange am Vorwurf zum Bauleitplanverfahren

Der Geltungsbereich umfasst eine bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahme zum Neubau der Westumgehung als Lager- und Vorhaltefläche beanspruchte Freifläche im Außenbereich.

Unter anderem eine ausführliche Bilddokumentation des Bestands ist Kapitel 1.3 zu Teil I der Begründung zu entnehmen, auf die verwiesen wird.

2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage der Kernstadt Pfungstadt in der naturräumlichen Haupteinheit 225 „Hessische Rheinebene“ (Haupteinheit 22 „Nördliches Oberrheintiefland“) und der Untereinheit 225.7 „Pfungstadt-Griesheimer Sand“. Die Einordnung macht deutlich, dass es sich um eine Rheinuferterrasse handelt, die sich vom Rhein und dem Altneckar im Westen ausgehend als sandige Ebene erhalten konnte. Der Naturraum ist durch pleistozäne Flugsand- und Dünengebiete, sandige Niederterrassen und v.a. im Westen durch ausgedehnte, mit Neckarschwemmlehm bedeckte Flächen gekennzeichnet

Die Geländetopographie des Plangeltungsbereichs ist nahezu eben und lediglich im Übergang zur B 426 entlang des Straßendamms stärker gebösch.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden von der Planung nicht berührt und befinden sich im weiteren Umfeld zum Plangebiet.

2.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Das Schutzgut behandelt jedoch weniger die Funktionen als vielmehr die Nutzung von Boden bzw. Fläche und soll daher auch die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauchs thematisieren und soweit sinnvoll und möglich reduzieren.

Die Bauleitplanung wird auf der konzeptionellen Vorgabe des Siedlungsstrukturkonzepts sowie einer im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Siedlungsfläche entwickelt. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen, die durch vorbereitende städtebauliche Planungen für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, ist die einhergehende Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Fläche in die Abwägung einzustellen.

2.3 Schutzgut Boden

Nach dem Kartenviewer „GeologieViewer“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das Plangebiet dem geologischen Strukturraum zugeordnet:

- Strukturraum 3.1.15
- 1. Ordnung Känozoisches Gebirge
- 2. Ordnung Tertiärgräben und -senken
- 3. Ordnung Nördlicher Oberrheingraben

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Oberrheingraben am Nordrand des sog. „Mannheimer-Beckens“. Der ehemalige Neckarlauf befand sich im Westen der Pfungstädter Stadtteile Hahn und Eschollbrücken. Bei der Entstehung des Rheingraben und dessen fluvialer Sedimentfüllung wurden mächtige Lockerbodenschichten abgelagert.

Nach der GK25 ist das Plangebiet im Norden Teil der geologischen Einheit 6117017 in der Kartiereinheit „Flach ausgebreiteter Flugsand“ (Kürzel: s). Den geologischen Untergrund als Ausgangssubstrat für die Bodenbildung stellen Sande des Diluvium dar als flach ausgebreitete Flugsande, die stellenweise auch als Dünen hervortreten². Der flächig überwiegende Anteil im Süden ist der Kartiereinheit „Altes Modau- und Darmalluvium auf s“ zugehörend mit der stratigraphischen Zuordnung zum Alluvium.

Hiernach ist im Plangebiet die östliche Hochterrasse des Rheins ausgebildet, welche im Laufe der vergangenen Kaltzeiten durch flache Flugsandablagerung bedeckt wurde. In der jüngeren geologischen Vergangenheit wurden die Flugsandsedimente durch den Flusslauf der Modau oberflächennah ausgewaschen und durch deren Sedimentfracht ersetzt.

Der Landschaftsplan (Linke, 2002) weist Braunerde mit Bändern aus Decksedimenten über Flugsand als charakteristischen Bodentyp aus.

Durch den hohen Sandanteil und den geringen Anteil der Feinfraktion besitzen die Böden eine hohe Durchlässigkeit für Wasser und Bodenluft, gleichzeitig jedoch ein geringes Rückhaltevermögen für im Wasser gelöste Nähr- und Schadstoffe. Die Nutzungseignung für Ackerbau ist eng mit der nutzbaren Feldkapazität gekoppelt und wird laut Landschaftsplan als mittel eingestuft. Die bodenchemischen und –physikalischen Eigenschaften bedingen eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des darunter liegenden Grundwasserkörpers. Eine intensive ackerbauliche Nutzung stellt daher bei den vorliegenden Bodeneigenschaften eine potenzielle Quelle für Stoffeinträge (z.B. Nitrat) in das System Boden / Grundwasser dar. Bei starker Austrocknung, mit der laut prognostiziertem Klimawandel zukünftig häufiger zu rechnen ist, besteht bei gleichzeitig geringer Bodenbedeckung auf ackerbaulichen Flächen ein erhöhtes Risiko des Abtrags von Feinboden durch Winderosion, insbesondere wenn das Gelände weitgehend eben und wenig durch Gehölze gegliedert ist.

Der Boden stellt ein nicht vermehrbares Schutzgut dar, das nach Bundesbodenschutzgesetz unter gesetzlichen Schutz gestellt ist. Die wesentlichen Rechtsvorschriften für den vorsorgenden und nachhaltigen Bodenschutz sind zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

² HLUG (2013): GÜK300 Hessen

Aus § 15 Abs.1 BNatSchG ergibt sich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Aufgrund der vormals bereits eingetretenen Überprägung des Standortes im Zuge der Baumaßnahmen zur Westumgehung, als die Fläche zu Lager- und Vorhaltezwecken genutzt wurde, ist der frühere natürliche Zustand bereits verloren gegangen. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Beurteilung des Ist-Zustandes sind daher nicht erforderlich.

Angabe zur Bodenfunktionsbewertung finden sich im BodenViewer Hessen des HLNUG für den von der Planung beanspruchten Bereich. Demgemäß wird die Bodenfunktion als „gering“ bis „mittel“ bewertet.



Abbildung 16: Ausschnitt aus der Karte „Bodenschutz in der Bauleitplanung“

(Quelle: BodenViewer Hessen, HLNUG, Abrufdatum: 15.05.2025)

Für die Belange des Bodenschutzes sieht die Hessische Kompensationsverordnung gemäß Anlage 2 Pkt. 2.2.5 folgende Vorgehensweise vor: Zu bewerten ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10 000 Quadratmeter beträgt. Für die Gemarkung Pfungstadt wird die durchschnittliche EMZ/Ar mit 54 angegeben (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Tabelle EMZ/Ar, link: <https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar>).

Die Belange des Bodenschutzes sind daher als bewältigt zu bewerten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatisch begünstigte Lage Pfungstadts im oberrheinischen Tiefland zeichnet sich durch milde Winter mit selten langen Frostperioden und warme Sommer mit einer langen Vegetationsperiode aus. Der vorherrschende West-/Süd-West-Wind bringt bedingt durch die geschützte Lage im Bereich der Rheintalniederung vergleichsweise wenig Niederschlag mit. Entsprechend liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme mit ca. 600 mm – 700 mm unterhalb des hessischen Mittelwerts³. Die Durchschnittliche Sonnenscheindauer (ca. 1.600 h) und Jahresdurchschnittstemperaturen (ca. 10,5 °C) liegen dafür über dem hessischen Mittel^{4,5}.

Für Pfungstadt liegt allgemein eine ungünstige klimatische Lage vor, die zu erhöhten Hitzebelastungen führen kann (sog. Inversionswetterlagen). Die das Stadtgebiet einrahmende Lage von Verkehrswegen (Westumgehung, Autobahnen 5 und 67, Eisenbahn) üben in der Summe eine negative Barrierewirkung aus, die den Luftaustausch und insbesondere den Kaltlufteinstrom in die Stad erschwert. Auch die Wirkung der in Hauptwindrichtung liegenden Waldflächen im Osten als Frisch- und Kaltluftproduzent werden dadurch deutlich herabgesetzt.

Die ehemaligen Ackerflächen des Plangebiets gelten wegen der hohen nächtlichen Abstrahlung als wesentliche Kaltluftentstehungsgebiete. Spätestens mit der baulichen Umsetzung der Westumgehung und der städtebaulichen Entwicklung (Schnellrestaurant und Tankstelle) im Westen hat das Plangebiet diese Wirkung verloren und trägt nicht wesentlich für die Entstehung von Frischluft bei. Grundsätzlich sind Ackerflächen nur von untergeordneter Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Kaltluftmassen des betrachteten Raumes bewegen sich bei Windstille laut Klimakarte des Landschaftsplans zwischen Pfungstadt und Eschollbrücken in südwestliche Richtung. Sie besitzen deshalb keine größere Bedeutung für die östlich und westlich davon gelegenen Siedlungsflächen.

Die lufthygienische Situation ist durch verkehrs- und siedlungsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen vorbelastet, wie sie für dicht besiedelte Räume typisch sind. Dabei spielen einerseits umgebenden überörtlichen Verkehrswege (z. B. Autobahn 67 im Westen und A 5 im Osten sowie die umgebenden Bundes-/ Landstraßen und die Bahnstrecke) und andererseits die im und am Plangebiet liegenden Gemeindestraßen (z. B. Westumgehung) sowie die im Norden hauptsächlich anschließenden Gewerbebetriebe eine Rolle.

Im Online-Kartendienst „Hitzeviewer“ des HLNUG wird für das Plangebiet für die mittlere Hitzebelastung in den Sommermonaten der Jahre 2001 bis 2020 mit der Einteilung „heiß“ im südlichen Bereich und „dauerheiß“ im Norden die höchste Bewertungsstufe vergeben. Für den Hitzebelastungsindex ist das Plangebiet mit dem Index „mittel“ noch mäßig belastet, was auf die derzeit geringe Versiegelung im Planumfeld zurück zu führen ist. Anzunehmen ist, dass sich

³ STADELBAUER J (1991): Das Oberrheinische Tiefland

⁴ DWD (2021): Vieljährige Mittelwerte

⁵ HLNUG (2021): Witterungsbericht

die kleinklimatischen Bedingungen nach Umsetzung der Bauleitplanung in einem gewissen Umfang verschlechtern. Die Kategorien des Hitzebelastungs-Index zeigen an, wie hoch die Hitzebelastung in einem Bereich ist. Betrachtet werden nur die Siedlungs- und Gewerbeflächen, so dass betroffene Gebiete als Wärmeinseln interpretiert werden können (Auflösung 100m x 100m). Die Kategorisierung basiert auf Thermaldaten des Sensors TIRS auf dem Satelliten Landsat-8, aufgenommen an einem warmen Sommertag (24.07.2019). Der Hitzebelastungs-Index wurde für jede Gemeinde einzeln bestimmt. Quellenachweis: Datensatz: Landsat Level-2 Surface Temperature Science Product mit freundlicher Genehmigung des U.S. Geological Survey. Datenaufbereitung: HLNUG - Kompetenzstelle für Fernerkundung.

In der Starkregenhinweiskarte des HLNUG ist für den betroffenen Bereich ein (noch) hoher Starkregen-Index angegeben mit einer erhöhten Vulnerabilität. Westlich des Planbereichs wird der Index mit „mittel“ angegeben.



Abbildung 17: Starkregenkarte Hessen

(Quelle: HLNUG, Abrufdatum: 15.05.2025)

Die aktuelle Emissionslast des Plangebiets ist in Anbetracht der Nutzung mäßig hoch. Obwohl prinzipiell Immissionswerte im Maßstab eines Gewerbegebiets anzusetzen wären, ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Emissionswerte darunter bleiben, da sich die prominenten gewerblichen Geräuschquellen derzeit in erster Linie auf die Nutzungen im Westen (Schnellrestaurant und Tankstelle) beschränken und in Verbindung mit den Verkehren und der Parkplatznutzung an den dort befindlichen Betrieben stehen. Im Übrigen sind die B 426 im Norden des Plangebiets und die Westumgehung im Süden eine Geräuschquelle, die auch im Zusammenhang mit dem Plangebiet steht. Sonstige signifikante Quellen für Lärm, Licht, Erschütterungen oder Staub sind nicht vorhanden.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört nach Auskunft des Online-Kartenviewers „GeologieViewer“ des HLNUG zu dem hydrogeologischen Raum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken“ und dem Teilraum „Rheingrabenscholle“. Für den Teilraum „Rheingrabenscholle“ (03101) gilt folgende Beschreibung [Quelle: Geologischer Jahrbuch Hessen 130, Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), Wiesbaden, 2003, www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hydrogeologie/Jahrbuch_2002.pdf):

- **Definition:** Aktive, vom Oberrhein durchflossene Absenkungszone, gefüllt mit känozoischen Lockersedimenten. Asymmetrischer Querschnitt, stärkere Absenkung entlang des östlichen Grabenrandes, dadurch Einfallen der Schichtenfolge nach Osten. Quartärmächtigkeit im Mittel 100 m, Gesamtgrabenfüllung bis über 2000 m mächtig. Porengrundwasserleiter mit Stockwerksgliederung.
- **Kennzeichen:** Mehrstöckiger Lockergesteins-Grundwasserleiter überwiegend pleistozänen, im nördlichen Ried auch pliozänen Alters, von mittlerer Durchlässigkeit und silikatischer Gesteinsbeschaffenheit.
- **Charakter:** Die fluviatile Schichtenfolge pliozänen bzw. pleistozänen Alters wird durch teilweise lückenhaft ausgebildete Tonhorizonte (ZH1, OZH, ZH2, ZH3) in mehrere Grundwasserleiter unterteilt. Die Tonhorizonte sind entlang des östlichen Grabenrandes flächenhaft weiträumig und am mächtigsten entwickelt. Nach Westen zu ist meist nur ein gemeinsamer Grundwasserleiter ausgebildet. Der Flurabstand beträgt in weiten Bereichen nur 1–3 m, nur bei Flugsandauflagerung liegt er über 5 m. Infolge Grundwasserförderung ist der Spiegel weiträumig um 1–2 m abgesenkt. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Osten nach Westen auf den Rhein als Vorfluter zu. Bereichsweise (im NW) fehlt eine natürliche Vorflut, das Wasser in den Gräben muss mittels Pumpen in den Rhein übergeleitet werden. Zwischen den einzelnen Stockwerken sind keine oder nur geringe Potenzialunterschiede vorhanden. Der obere Grundwasserleiter ist nur bei Überdeckung mit Auen-/Hochflutlehm (entlang des Rheinlaufes im Westen bzw. Altneckarlaufes im Osten sowie nördlich Darmstadt) gespannt, sonst frei. Das oberflächennahe Grundwasser ist nur bei Ausbildung von Auen-/Hochflutlehm gut vor Verunreinigung geschützt. In den anderen Bereichen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit mittel bis hoch. Insgesamt ein sehr ergiebiges Grundwasservorkommen von überregionaler Bedeutung.

Entsprechend dem geologischen Aufbau des in mehreren Tonhorizonten ausgebildeten Porengrundwasserleiters können im Hessischen Ried aufgrund seiner hohen Ergiebigkeit große und gut nutzbare Grundwasservorkommen, die für die Wassergewinnung überregional bedeutsam sind, ausgenutzt werden. Das Grundwasser fließt im Stadtgebiet von Osten in Richtung des Rheins im Westen ab, der maßgeblich den Grundwasserspiegel bestimmt. Beachtenswert sind ferner lokale Niederschläge und die Zuflüsse aus dem Odenwald, die sich unweit des Plangebiets am Pegel der Modau und der diese begleitenden Gräben abbildet.

Aufgrund der vorherrschenden Dünensande und der ebenen Geländeform des Stadtgebietes, die einen geringen oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser bedingt, zeichnen sich die Freiflächen durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate aus.

Somit besteht durch die vorliegenden Bodeneigenschaften grundsätzlich die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das oberflächennahe Grundwasser.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen im molekularen Bereich ist als relativ hoch einzuschätzen (vgl. obenstehende Charakteristik), da sandige und kiesige Schichten aufgrund der geringen Sorptionsfähigkeit über ein geringes Rückhaltevermögen verfügen. Die Filterwirkung der sandigen Deckschichten ist jedoch in Bezug auf Schwebstoffe und daran gebundene Schadstoffe als gut einzustufen.

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete der Schutzzone III mit der Bezeichnung „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“, mit der Nr. 432-049 sowie eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Gebietes mit der Nr. 432-143. Die Schutzzonen II der v.g. Trinkwasserschutzgebiete um die Gewinnungsanlagen liegen in einer Entfernung von rund 320 m Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich ferner im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Messstellen des Landesgrundwasserdienstes (HLNUG) sind innerhalb der Stadtlage Pfungstadts nicht verzeichnet [Quelle: Online-Viewer Landesgrundwasserdienst, HLNUG].

Für die Planung von Bauwerken (mit Unterkellerung) werden die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände, die sog. „Bemessungsgrundwasserstände“, zugrunde gelegt. Um den Bemessungsgrundwasserstand für die Einschätzung von Abdichtungserfordernissen für in das Grundwasser einbindende Bauwerke ermitteln zu können, ist in jedem Fall eine objektbezogene Baugrunduntersuchung auf im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse vom Bauherren eigenverantwortlich zu veranlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ und den daraus latent vorkommenden oberflächennahem und schwankenden Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet (zeichnerische Festsetzung sowie Kennzeichnung in Teil C des Textteils zum Bebauungsplan).

Die überschlägigen Grundwasserstände sind in der nachfolgenden Abbildung zu ersehen. Nach dieser Kartendarstellung beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 5 – 10 m.

In humiden Jahreszeiten und Perioden mit erhöhten Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, zudem ist eine Beeinflussung des Grundwasserkörpers durch den Einfluss des Rheins und der Modau wahrscheinlich. Nach dem Wassergesetz ist zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtungen und dem höchsten Grundwasserstand ein Mindestmaß von 1,0 nachzuweisen.

Fließgewässer sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Gemäß dem Online-Kartenviewer „WRRL-Viewer“ des HLNUG sind keine Heilquellen-, Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

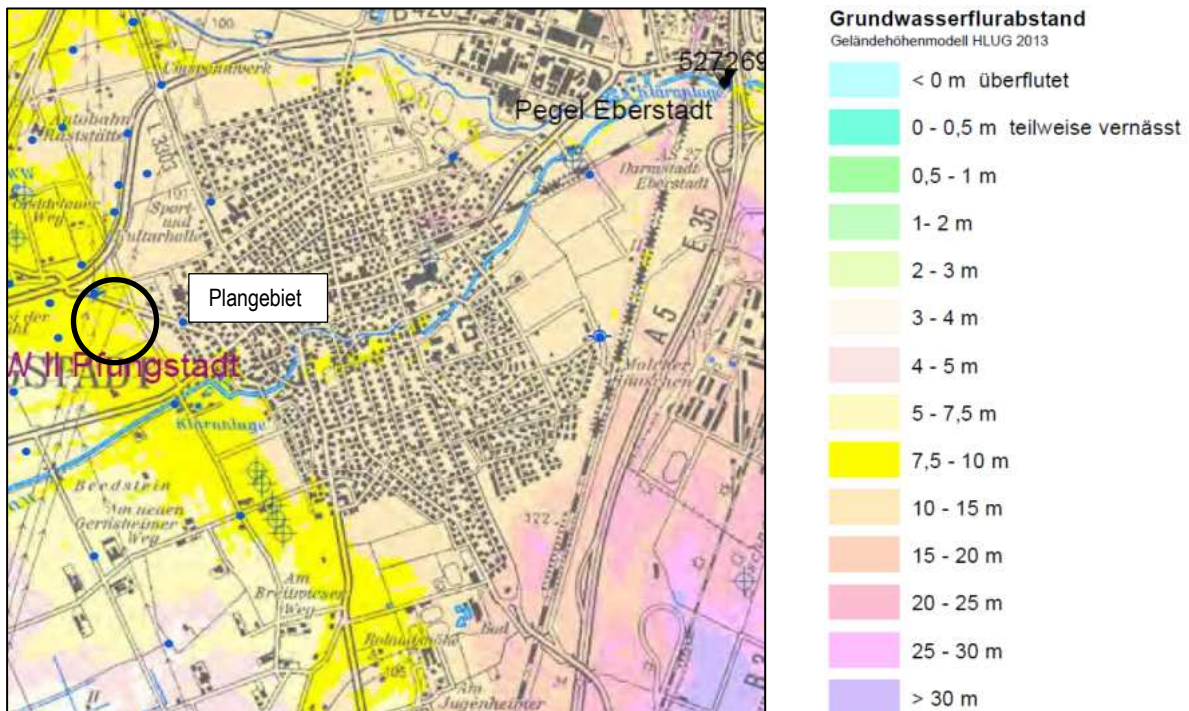


Abbildung 18: Hydrogeologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand

(Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Oktober 2015)

Nach den Hochwassergefährdungskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und des Hochwasserrisikomanagements Hessen liegt das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Überflutungsbereiche (HWRM-Viewer HLNUG, online abgerufen am 14.05.2025). Ein Bemessungshochwasserstand wird demnach nicht angegeben. Die nächstgelegenen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen im Westen der Stadtteile Eschollbrücken / Eich und Hahn und beziehen sich auf die umfassenden Gebiete im Einflussbereich des Rheins und den Altneckarschleifen.

2.6 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Durch die vormalige Nutzung der südlichen Teilfläche (südlich der Eschollbrücker Straße) ist dort ein ausschließlich stark und unmittelbar menschlich beeinflusster Lebensraum betroffen. Der Teilbereich nördlich der Eschollbrücker Straße wurde weitgehend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist vollständig unbebaut mit Ausnahme der bestehenden Masten für die Hochspannungsfreileitungen, die innerhalb und randlich außerhalb des Plangebiets stehen. Eine anthropogene Vorbelastung der Flächen durch menschliche Einflüsse ist daher sehr deutlich wahrnehmbar. Raum für zusammenhängende vegetative Habitatstrukturen ist nur wenig erkennbar und beschränkt sich in weiten Teilen auf naturferne, teils ruderales Flächen.

Biotoptypen

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt unmittelbar eingerahmt von Verkehrswegen, der Ringstraße im Norden, der Retfordstraße im Osten, der Westumgehung im Südwesten und der

Zufahrt zum benachbarten Gewerbegebiet mit Schnellrestaurant und Tankstelle im Nordwesten. Der nördliche Abschnitt grenzt im Süden an die Eschollbrücker Straße an, alle anderen Seiten der dreiecksförmigen Fläche grenzt die unbebaute Siedlungslage um das Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-West“. Im nördlichen Teil stellt sich die Fläche als Acker-/ Grünland dar bzw. ruderale Randbereiche mit straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen zur Ringstraße. Ein Grasweg bildet im Westen den von ackerbaulicher Nutzung geprägten Teil (Kartoffelacker) vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der dortigen Tankstellennutzung.

Im Plangebiet wurden bei den Begehungen im Jahr 2024 keine nach der Bundesartenschutzverordnung bzw. der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützten Pflanzenarten gefunden.

Tierwelt

Insgesamt ist der umgebende Landschaftsraum durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Vielfalt an naturnahen Strukturen und einer starken Zerschneidung durch Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie auch durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Trassen der Hochspannungsfreileitungen gekennzeichnet, was die Funktion als Lebensraum und die Biotopvernetzung erheblich einschränkt. Typischerweise sind Tierarten der offenen Kulturlandschaft in diesem Landschaftsraum zu erwarten. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Erfassung der Habitatpotenziale. Es konnte - vornehmlich nur im nördlichen Teilabschnitt - ein Habitatpotenzial für Vogelarten des Offenlandes, in geringem Umfang auch gehölzgebundene Vogelarten und Vogelarten der gehölzarmen Brachen / synanthrope Arten identifiziert werden (vgl. dazu auch Kapitel 3.2.2 in Teil I der Begründung, auf welches verwiesen wird).

Im Zuge des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans, im Rahmen dessen das Plangebiet als Potenzial- und Erweiterungsfläche identifiziert werden konnte, wurde für die Gebiete eine Erfassung der Habitatpotenziale durchgeführt (Büro für Umweltplanung (2011): Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Erfassung der Lebensraumpotenziale auf den geplanten Erweiterungsflächen, Rimbach). Darin wurden folgende zu erwartende oder seinerzeit im Plangebiet angetroffene Vogelarten genannt:

Feldlerche (*Alauda arvensis*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*) sowie Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*).

Insgesamt jedoch besitzt die südliche Teilfläche sowie auch die ausgeräumte Ackerfläche im Norden wenig Potenzial als Habitat für die v.g. Vogelarten. Eine Ausnahme bilden die randlichen Ruderalstrukturen mit einzelnen Gehölzen, die im Hinblick auf den Vegetationsbestand zwar ein höheres Angebot an potenziellen Habitatstrukturen als die angrenzenden, auch im Anschluss an der Geltungsbereich gleichförmig ausgeprägte Ackerfläche bieten, aber durch die inselartige Lage, die geringe Größe und die störökologischen Effekte und den Barriereeffekt, den die angrenzenden Verkehrsstrassen und Bauflächen entfalten, nur sehr eingeschränkt als Lebensraum nutzbar sind.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (vgl. Kapitel 3.2.2) wurden auf der Fläche keine Brutvogelarten nachgewiesen. Die identifizierten Vogelarten nutzen das Gebiet als Teil ihres Nahrungsraumes.

Unter den im Umfeld vorkommenden Säugetieren ist der Feldhase zu nennen, der auf der Roten Liste bundesweit als gefährdet eingestuft wird. Der Hessische Landesjagdverband (Ljv) beschreibt den Feldhasenbestand in Hessen als hoch und seit Jahren stabil. Wie die beteiligten Hegegemeinschaften nach Darstellung des Ljv in der Zählung im Herbst 2024 meldeten, werde eine Dichte von über 28 Hasen pro Quadratkilometer Offenlandfläche, wissenschaftlich bestätigt durch den Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen, angegeben. Der Zuwachs betrage im Mittel 12 Prozent und falle aufgrund des nassen Frühjahrs 2024 etwas niedriger aus als in den Vorjahren (Quelle: Landesjagdverband Hessen - www.ljv-hessen.de). Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausstattung, der geringen Größe und der Störeffekte für die Feldhasenpopulation als nachrangig einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte zur Verbreitung des Feldhamsters in Hessen (Stand 2005) im Umfeld einer „Hamsterverdachtsfläche“ bzw. einer Fläche, für die ältere, aktuell nicht mehr bestätigte Nachweise für Feldhamstervorkommen existieren. Der Feldhamster ist in Hessen eine Art, die in Bereichen ackerbaulich genutzter, offener Landschaften mit tiefgründigen Lössböden - in der Rheinebene von tiefgründigen, vielfach sandigen Lehmen aus fluviatilen Ablagerungen (vgl. GALL & GODMANN 2003 und 2004) vorkommen kann. Auf ganz Hessen bezogen ist der Feldhamster derzeit nur in den südlichen und mittleren (bis etwa Linie Limburg / Gießen / Hanau) Beckenlandschaften weit verbreitet. Für den Naturraum D 53 (KLAUSING, 1982) ist im Bereich Pfungstadt nach GALL⁶ ein schlechter Erhaltungszustand kartiert („C1 – mittel“ und „C2 – schlecht“) Um Bestandstrends erkennen zu können, wurden die Erhaltungszustände des Jahres 2003 den aktuellen Erkenntnissen gegenübergestellt; eine günstigere Tendenz wird grün, eine gleich bleibende gelb und eine schlechtere rot hinterlegt.

Naturraum	Population	Teilpopulation	E.-zust. 03	E.-zust. 08
D 53 Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland – Haupteinheit 225 „Hessische Rheinebene“	Astheim / Trebur	-	C2	C1
	Goddelau	-		C2
	Crumstadt	-	C2	C2
	Eschollbrücken	-	C2	C1
	Pfungstadt	-		C2

Tabelle: Auszug aus Hessen-Forst FENA Artgutachten 2008

Die Nutzungssituation legt ein Vorkommen von Feldhamstern im Geltungsbereich nicht nahe. Während einer Kartierung möglicher Hamstervorkommen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Entlastungsstraße Pfungstadt West“ wurde die gegenständliche Fläche diesbezüglich

⁶ HESSEN-FORST FENA, Artgutachten 2008, Nachuntersuchung zur Situation des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Hessen (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie), überarbeitete Fassung, Stand Juni 2010, Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Matthias Gall, Butzbach, Oktober 2008

begangen⁷, aus der Kartierung ergaben sich keine Hinweise auf eine Hamsterbesiedlung im Plangebiet und dessen näherem Umfeld.

Biologische Vielfalt

Insgesamt kommt dem Plangebiet und seinem Umfeld eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt zu. Eine sehr eingeschränkte Biodiversität ergibt sich grundsätzlich für intensiv bewirtschaftete Flächen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld ist daher aufgrund der insgesamt intensiven Nutzungen, des geringen Anteils naturnaher und extensiv genutzter Strukturen mit Vernetzungsfunktion sowie der Vielzahl an Störfaktoren gering einzustufen. Die Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich heben sich von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen war durch höhere Vielfalt als Lebensraumstrukturen und durch eine höhere Vielfalt an Arten ab, sie sind aber durch ihre Kleinräumigkeit und die isolierte Lage für die biologische Vielfalt des Landschaftsraums nur von untergeordneter Bedeutung.

Zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten kommt es durch das Projekt nicht. Das Eintreten der Verbotstatbestände durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren nach den Maßgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu befürchten. Höchstvorsorglich werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung,
- Beschränkung der Zeiten für die Baufeldräumung,
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung,

Damit sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Eintretende Auswirkungen auf die Schutzgüter und potenziell betroffene Arten werden nicht erwartet. Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (FCS- oder CEF-Maßnahmen) notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

2.7 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft ist vor der Gebietskulisse angrenzender Gewerbe- und Wohnsiedlungsflächen sowie einer relativen Dichte an Verkehrswegen sonst als ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft mit wenigen gliedernden Elementen anzusehen. Die Sichtbeziehungen sind durch die Hochspannungsleitungen, die im Osten unmittelbar über das Plangebiet verläuft und wenig eingebundene Siedlungsflächen sowie die Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrstrassen gestört.

⁷ Büro für Umweltplanung (2009): Bebauungsplan Entlastungsstraße Pfungstadt-West – Nachsuche von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*). Rimbach

Prägende vegetative Elemente treten, mit Ausnahme einiger straßenbegleitender Gehölze an der Ringstraße im Norden, nicht bildwertgebend auf.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bekannt. Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche in geringem Umfang zu nennen.

2.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Grundwasser, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild. Zu möglichen Beeinträchtigungen für den Menschen zählen auch die Auswirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen sowie durch Bodenbelastungen und Altlasten.

Emissionen:

Der Betrieb eines Schnellrestaurants erzeugt gewerbebedingt sowohl stationäre (Restaurantbetrieb) als auch mobile (an- und abfahrende Kfz) Emissionen in Form von Schallemissionen, Geruchsemissionen und Lichtemissionen; letztere sind auch im Bereich der Ladestation durch an- und abfahrende Fahrzeuge anzunehmen. Emissionen aufgrund des Ladevorgangs an sich sind nicht zu erwarten.

Die stationären Emissionen resultieren in erster Linie aus den Schallemissionen der Lüftungsanlage (Ab- und Zuluft), ggf. auch aus Kältegeräten, falls diese für Kühlräume oder zur Raumklimatisierung benötigt werden betragen. Nach Angaben des Betreibers sind hierzu keine Geräte mit besonderen Anforderungen zu berücksichtigen. Für den Menschen dürften weder Schallemissionen noch eventuelle Geruchsemissionen zu schädlichen Einwirkungen führen. Da jedoch keine Wohngebäude oder sonstige Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind, können negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Ebenso sind Beleuchtungsanlagen aus dem Betrieb der Gewerbeanlagen (z. B. Werbeflyer oder sonstige Leuchtwerbung, Parkplatz- und Freiflächenbeleuchtung) in den Nachtstunden ohne schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Planumfeld.

Die Einwirkungen von Beleuchtung auf das natürliche Umfeld, insbesondere auf einen Teil der Fauna (z.B. Nachtfalter, Fledermäuse oder sonstige nachtaktive Arten), für die jede Art von Beleuchtung (stationär z.B. durch Werbeanlagen oder mobil durch Fahrzeugbeleuchtung) als erhebliche Störung zu bewerten ist, wird durch eine restriktive Festsetzung zur Außenbeleuchtung reduziert.

In diesem Sinne sind mobile Emissionsquellen, hierunter sind die Schall- und Lichtemissionen der an- und abfahrenden Fahrzeuge zu subsummieren, der maßgebliche Beurteilungsmaßstab hinsichtlich der Einwirkungen auf die Natur und den Menschen. Allerdings ist das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Verkehre auf den umliegenden Straßen und den benachbarten Gewerbebetrieben sehr deutlich vorbelastet. Insbesondere die Zu- und Abfahrten von und aus dem Plangebiet (und dem benachbarten Gewerbegebiet) lassen durch die kurz aufeinanderfolgenden Einmündungen bzw. Knotenpunkte / Kreisverkehr keine hohen Fahrgeschwindigkeiten der an- und abfahrenden Fahrzeuge zu und erzeugen damit – verglichen mit den Fahrzeugen, die die B 426 und die Westumgehung befahren – auch nur einen vergleichsweise geringen Lärmpegel. Gemäß dem Verkehrsgutachten (als Anlage beigelegt) ergeben sich für die geplanten Nutzungen im Quell- und Zielverkehr insgesamt etwa 850 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden (vgl. Tabelle 1 des Gutachtens). Schutzbedürftige Nutzungen sind im Planumfeld jedoch nicht vorhanden, so dass besondere Schutzeinrichtungen oder gezielte Schutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Abfallbehandlung/ sachgerechter Umgang mit Abfällen:

Die künftige Abfallbehandlung und -entsorgung ist durch die jeweiligen privaten Betreiber entsprechend der geltenden Abfallsatzung des ZAW (Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg - Abfallsatzung - derzeit in der 9. Änderung vom 01.01.2024) sowohl für die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Gewerbeabfälle als auch für sonstige Abfälle nachweisen. Ausreichend dimensionierte Sammelgefäße und Aufstellflächen für eine Entsorgungsmöglichkeit sind sicherzustellen, insbesondere für Verpackungsabfälle vor Ort (Restaurant, Parkplatz).

Erholung

Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist das Plangebiet Teil eines siedlungsnahen Erholungsraums. Ein parallel zur Eschollbrücker Straße verlaufender Weg sowie auch die Ringstraße im Norden werden von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Insgesamt ist der Erholungswert der Landschaft jedoch erheblich durch den Verlust landschaftsprägender Strukturen und durch die starke Inanspruchnahme der siedlungsnahen Räume durch Verkehrsflächen und bauliche Erweiterungsflächen, Hochspannungsleitungen etc. vorbelastet.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und ergeben sich aus der räumlichen und funktionalen Verzahnung der Naturraumfaktoren. Diese Prozesse sind durch stoffliche und energetische Umwandlungen bzw. einen ständigen Informationsaustausch geprägt. Die Bodeneigenschaften und die geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen. Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen wiederum

nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokal-klimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen

Es folgen Einschätzungen, inwiefern sich die Änderungen und Eingriffe im Geltungsbereich im Zuge der Vorhabensumsetzung auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken. Die nachgenannten Schutzgüter finden ihre Entsprechungen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 UVPG.

Standortalternativen für die geplante gewerbliche Entwicklung in der Stadt Pfungstadt wurden vorab analysiert (vgl. dazu Kap. 2.6 in Teil I der Begründung), im Rahmen städtischer Planungskonzeptionen (SSK) wurde die Entwicklung des Plangebiets und Öffnung für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet.

3.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für die sogenannte „Null-Variante“ bei Nichtdurchführung der Planung wird angenommen, dass die Fläche in ihrer jetzigen planungsrechtlichen Situation (§ 35 BauGB) verbleibt. Ohne die Umsetzung der Vorhaben ist daher von einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche im Norden und einer inselartigen Ruderalflur im Süden auszugehen. Bei zunehmender Verbrachung wird der Gehölzanteil zunehmen, die Bedeutung als Habitat für Pflanzen und Tiere wird jedoch aufgrund der Lage im Landschaftsgefüge und der störoökologischen Effekte immer eingeschränkt bleiben. In Summe stellt die Null-Variante keine valide Alternative dar.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Fläche

Die Prüfung von Flächenalternativen brachte zum Ergebnis, dass bereits im Rahmen des SSK und in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Entwicklung des Plangebiets behandelt und beschlossen wurde. Die Prüfung von Alternativflächen innerhalb des Planbereichs ist daher erfolgt, so dass die hier vorliegende Bauleitplanung als Vollzug der zuvor erfolgten städtebaulichen Überlegungen zu betrachten ist. Alle Flächenausweisungen sind den städtebaulichen Gegebenheiten angepasst und fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die gegenständliche Planung sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten vor sowie für öffentliche Verkehrsflächen. Die für die Baugebiete festgesetzte GRZ orientiert sich hierbei an den Obergrenzen der Orientierungswerte der BauNVO, für Gewerbegebiet GRZ = 0,8. Der Umfang der Neuversiegelung ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- + Bereichsweise Rücknahme intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen;
- künftige Flächenversiegelungen im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Erschließungsflächen;
- + Sicherung der Fläche und Bodenfunktionen im Bereich der Grün- und Vegetationsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Kompakte bauliche Nutzung.
- Angemessener Versiegelungsgrad des Areals unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimaanpassung durch Schaffung von Grün- und Vegetationsflächen und Schaffung von teilversiegelten Flächen zur Freiflächengestaltung.

3.2.2 Schutzgut Boden

Im Bereich der überbauten Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung nahezu vollständig verloren. Anlagenbedingte Eingriffe gehen daher in Bezug auf das Schutzgut Boden erwartungsgemäß mit Einbußen bei den Bodenfunktionen einher, da diese sich auf den Versiegelungsgrad auswirken. Durch die teilweise wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen und Nebenanlage wird das Maß der Versiegelung reduziert und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, in eingeschränkter Form erhalten.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut gehören die potenziell bodenbeeinträchtigenden Eingriffe durch Befahren, Abtragen, Zwischenlagern und wieder Einbauen. Bei Beachtung der geltenden rechtlichen Vorschriften und fachlichen Normen (u.a. DIN 18915, DIN 19731, E-DIN 19639), kann erheblichen Schädigungen und Veränderungen des Bodens vorgebeugt werden. Die Auswirkungen relativieren sich auch aufgrund des ohnehin gestörten Bodenaufbaus der anthropogen überformten Böden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünte Flächen entwickelt und so die Voraussetzung für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt geschaffen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts durch Schadstoffkontamination aus den geplanten Nutzungen wird durch entsprechende bauliche Ausführung der technischen Anlagen vorgebeugt.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- + Kompensation der Bodenfunktionen durch künftige Flächenversiegelung im Bereich der überbauten Flächen (Gebäude, private Erschließungs-, Park- bzw. Wegeflächen etc.) durch Teilversiegelung;
- + Rücknahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (mit Blick auf den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln);
- Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung im Rahmen des Baustellenbetriebs.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch Vegetationsdecken: Entwicklung begrünter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen für die Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt - soweit sie nicht durch zulässige Zugänge, Wegeflächen, Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- Humoser Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen: Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden nach DIN 19731 und 18915; er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Vermeidung der Verdichtung auf Freiflächen: Vermeidung schädlicher Bodenverdichtung, bauliche Tätigkeiten, die zur Verdichtung führen können, sind überwiegend in den Trockenphasen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen vorzunehmen; Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche, fachgerechte (Wieder-)herstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche.
- Organoleptische Auffälligkeiten: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten; soll eine Wasserhaltung betrieben werden, so ist das abgepumpte Grundwasser vor Ableitung auf mögliche Verunreinigungen zu untersuchen.
- Schädliche Bodenverunreinigungen: Ergeben sich bei den Erdarbeiten weitere Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen; darüber hinaus ist erneut ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen; die bereits festgestellten Altlasten sind nach den gutachterlichen Vorgaben sachgerecht zu behandeln.

- Geländeauffüllungen, Bodenaustausch oder Einsatz von Recyclingmaterial: Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe ist nicht erforderlich; es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Dritte, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ab dem 1. August 2023 ist das Inverkehrbringen mineralischer Ersatzbaustoffe sowie von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut und deren Verwendung in technischen Bauwerken nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklassen zugeordnet werden können. Für die Herstellung von mineralischen Ersatzbaustoffen ist ein Güteüberwachungssystem nach Abschnitt 3 der ErsatzbaustoffV erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Als Folge der Flächenversiegelung kommt es im Bereich von Gebäuden und befestigten bzw. versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse, die jedoch mit Blick auf die vorherrschende Situation als marginal bewertet werden. Durch die Orientierung der neuen Baukörper verändern sich die bodennahen Luftströmungen kaum, da diese nicht markant als Strömungshindernisse (Barrierewirkung) auftreten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen, welches durch das Gewerbegebiet und die Nutzer des Schnellrestaurants bzw. Ladeparks hervorgerufen wird, führt zu einer lokalen Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen. Eine erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung ist während der Bauphase temporär zu erwarten.

Durch Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen und Baumpflanzungen zur Begrünung der Parkplatzflächen werden klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen (Beschattung von Versiegelungsflächen, ausgleichende und lufthygienische Wirkung durch Verdunstung und Filterung von Luftmassen) im Plangebiet neu angelegt. Aufgrund der nach dem Landschaftsplan vorherrschenden südwestlich orientierten bodennahen Luftströmung sind erhebliche Negativwirkungen auf die Siedlungslage von Pfungstadt nicht zu erwarten.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Randliche Gehölzbestände werden gerodet, dadurch Verlust der kleinklimatischen Funktion;
- kleinräumige Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen;
- + kleinklimatische Verhältnisse in angrenzenden Siedlungsbereichen werden durch die zusätzliche Luftschadstoffbelastung und eine mögliche Barrierewirkung neuer Gebäude nicht verändert;
- + Neuausrichtung des Areals durch den maximal möglichen Einsatz regenerativer Energien.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Schaffung von klimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsstrukturen durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Ausschluss von Schotter- oder Kiesgärten.

- Durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile im Sinne einer gezielten Beschattung versiegelter Flächen und durch Dachbegrünung wird eine Überhitzung vermieden und durch Verdunstung, Beschattung und Luftfilterung zum klimatischen Ausgleich beigetragen.
- Zur Vermeidung klimarelevanter Emissionen sowie zur rationellen Verwendung von Energie soll Solarenergie durch Solaranlagen (z. B. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
- Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht genutzt werden kann.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen. Durch die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen, wie Stellplätze oder Terrassen- oder Wegefläche des Schnellrestaurants, kann die Versickerungsfähigkeit zumindest in Teilen erhalten werden.

Prinzipiell ist eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung zu bevorzugen unter Beachtung wasserwirtschaftlicher, wasserrechtlicher und gesundheitlicher Belange. Die Parameter Verschmutzungsgrad, Herkunft und Grundwasserschutzbedürfnis sind hierbei zu berücksichtigen, das abzuleitende Wasser ist mit geeigneten Versickerungsvorrichtungen zu behandeln. Aufgrund der Lage in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets besteht für das Schutzgut Wasser eine besondere Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen. Da es insbesondere bei von Fahrbahnflächen abfließendem Niederschlagswasser eine erhöhte Belastung durch Stäube, Reifen- und Bremsbelagabrieb etc. angenommen werden kann, ist wegen der Lage im Wasserschutzgebiet beim Umgang mit dem abfließenden Niederschlagswasser der Schutz des Grundwassers besonders zu berücksichtigen, so dass nachhaltige Negativwirkungen auf die Grundwasserqualität und den Landschaftswasserhaushalt vermieden werden. Die Flächen und Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung werden im Zuge der Detailplanung unter Berücksichtigung der geltenden Verordnungen und Erlasse konkretisiert.

Bei Dachflächen ist zudem von einer potenziellen Flächenverschmutzung auszugehen, daher wurde festgesetzt, dass keine unversiegelten blei-, kupfer- und zinkhaltigen Materialien verwendet werden dürfen.

Ein höherer Anteil an begrünten Oberflächen erhöht z.B. das Filtrationsvermögen des Bodens, was sich vor dem Hintergrund der ortsnahen Niederschlagsversickerung zusätzlich positiv auf das Grundwasser auswirkt. Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und einer anschließenden Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen sichergestellt. Einer Versickerung wird durch den gemessenen Durchlässigkeitsbeiwert oder dem anstehenden Grundwasserhöchststand nicht widersprochen,

sofern gewährleistet wird, dass zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand mindestens ein Meter Abstand liegt.

In Summe ist festzustellen, dass eine grundsätzliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser eintritt, die sich überwiegend auf die qualitativen Eigenschaften des Grundwassers bezieht.

Mit Blick auf die räumliche Lage des Plangebiets wird auf den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ hingewiesen. Darin werden stark schwankende Grundwasserstände und mögliche Gefahren dadurch beschrieben, wodurch es zu Setzungen und Vernässungen und in deren Folge zu Gebäudeschäden kommen kann. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Vorsichtsmaßnahmen sind zu treffen.

Es kann jedoch baubedingt zu einer potenziellen Gefährdung durch den Eintrag mobiler und löslicher Schmier-, Schad- und Treibstoffe bei Betrieb und Verwendung bautechnischer Maschinen und Anlagen kommen. Jedoch ist davon auszugehen, dass bei sachgerechter Wartung und unter Wahrung einschlägiger Vorschriften und Richtlinien keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers stattfindet.

Vorhabenbedingt gibt es keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Reduzierung der Versickerungsfähigkeit / Wasseraufnahmefähigkeit durch Bodenverdichtung im Rahmen des Baustellenbetriebs;
- Zunahme des Wasserbedarfs;
- + Sicherung des Rückhaltevermögens für Niederschläge durch Teilversiegelung;
- + Steigerung der Grundwasserneubildung durch Zunahme versickerungsfähiger Fläche und entsprechender Zunahme an natürlicher Filterleistung;

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (auch aus den Bereichen der Wege- und Verkehrsflächen) ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei sind:
- befestigte Flächen so zu gestalten, dass anfallendes Wasser auf dem Grundstück versickert; nur ausnahmsweise können Flächen wasserundurchlässig befestigt und das hier anfallende Oberflächenwasser in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist;
 - anfallende Dachflächenwässer auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten (Zisternen, Gartenbewässerung, Verwendung von Grauwasser im Haushalt etc.);
 - unter Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse und geltender Richtlinien Versickerungsmaßnahmen nach den örtlichen Gegebenheiten entsprechend in Versickerungseinrichtungen

durch Anbindung an die versickerungsfähigen Bodenschichten durchzuführen - die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens wird empfohlen; für einen erforderlichen Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen ist unbelastetes Material zu verwenden.

- Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind Materialien für Dachflächen oder zur Regenwasserableitung zu wählen, dass das Grundwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann (Verbot von Kupfer, Blei und Zink).
- Aufgrund hoher und stark schwankender Grundwasserstände sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss notwendig.

3.2.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche ist der unmittelbare Verlust von Lebensraumstrukturen von mittlerer (Ruderalstrukturen, verkehrsbegleitende Gehölzpflanzungen) und nachrangiger Bedeutung (intensiv genutzte Ackerfläche, Versiegelungsflächen) verbunden. Aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und seines Umfeldes ist davon auszugehen, dass es v.a. siedlungstolerante und wenig störeffindliche Vogelarten sind, für die ein Teil des Lebens- bzw. Nahrungsraums verloren geht.

Weiterhin ergibt sich durch das geplante Vorhaben eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs durch die Nutzung der Ladestation und des Schnellrestaurants sowie ein höhere Belastung durch Lärm und Bewegungsunruhe für den Geltungsbereich und sein näheres Umfeld.

Einschränkend ist zu festzuhalten, dass die Eignung als Lebensraum durch umliegende intensive Nutzung sowie störoökologische Effekte und Zerschneidung von Lebensräumen durch Verkehrsflächen bereits stark beeinträchtigt ist.

Mit der geplanten Umnutzung der Fläche entstehen im Bereich der Grünflächen neue, qualitativ veränderte Habitatstrukturen, die v.a. für synanthrope Arten nutzbar sind.

Artenschutz:

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG konnte nachgewiesen werden. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden im Frühjahr / Sommer 2023 und einer Nachsuche im Frühjahr 2025 Vorkommen relevanter Arten der europäischen Vogelarten und der gem. Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Arten im Plangebiet untersucht und ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG geprüft. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden keine Brutvogelarten, sondern ausschließlich Vogelarten als Nahrungsgäste auf der Fläche dokumentiert. Die Zauneidechse als europarechtlich geschützte Reptilienart konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der Fläche nicht nachgewiesen werden. Zur Vermeidung eines potenziellen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. d. § 44 BNatSchG wird die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen vor Baufeldfreimachung festgesetzt:

- Beschränkung der Rodungszeit:
- Beschränkung der Ausführungszeit:

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

Diversität

Die biologische Vielfalt (auch Biodiversität), ist die Vielfalt an Lebensräumen (Ökosystemen) und Arten, sowie ihrer genetischen Ausstattung. Aufgrund der überwiegend anthropogenen Einflüsse und der herrschenden Nutzungen ist die Biototypenzahl gering. Von bedingt höherer ökologischer Wertigkeit sind allenfalls die teils ruderalen Gehölzbestände in den randlichen Bereichen entlang der nördlichen Grenze der Ringstraße. Je größer die biologische Vielfalt, umso leichter ist die Anpassung an Änderungen und die Sicherung der Lebensgrundlage. Dies bezieht sich auch auf den Biotopverbund. In intakten Lebensräumen können sich die diversen Tier- und Pflanzenpopulationen nur ausbreiten, wenn dazu geeignete Strukturen mit gleichen oder ähnlichen Biotopen ein zusammenhängendes System bilden. Dadurch wird der genetischen Isolation entgegengewirkt. Das vorliegende Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nahezu nicht. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG treten in dieser Hinsicht nicht auf.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Durchgrünung des Baugebiets und Einbindung in die freie Landschaft mit folgenden Festsetzungen:
 - Innerhalb von Parkflächen als Gemeinschaftsanlagen sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzenliste in Teil C) zu pflanzen. Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze im Geltungsbereich sind aus bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.
 - Die durchwurzelbare Substratschicht der Vegetationsflächen ist in einer Mächtigkeit von mind. 80 cm herzustellen, im Bereich von Baumanpflanzungen von mind. 120 cm. Je Baumstandort sind mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat herzustellen.
 - Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist unzulässig.
 - es werden Pflanzqualitäten vorgegeben und es wird eine Auswahlliste standortgerechter, einheimischer Arten vorgeschlagen, für Pflanzungen von standortheimischen Gehölzen werden insbesondere die Arten der in den Hinweisen enthaltenen Liste empfohlen; Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei besonders gekennzeichnet.

→ Oberflächenbefestigungen:

Private Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 gemäß geltenden technischen Regelwerken.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird.

→ Schottergärten:

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

→ Artenschutz-/ Artenhilfsmaßnahmen (

- Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

- Beschränkung der Ausführungszeit:

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

- Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen sind unzulässig. Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen.

Für Werbeanlagen gilt zusätzlich: Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an den angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder

entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Werbeanlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

- Minimierung Vogelschlag:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Durch das geplante Vorhaben werden Landschaftsbildstrukturen mit eingeschränkter Naturnähe und landschaftsgestalterischer Wirkung beansprucht. Strukturen mit ausgeprägter Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Bereich der geplanten Gewerbefläche nicht vorhanden. Zwar werden auch einzelne Gehölzpflanzungen beseitigt, diese sind aber aufgrund ihrer Ausprägung nur von geringer raumgestalterischer Wirkung. Durch die geplante Nutzung werden weithin sichtbare bauliche Anlagen (u.a. Werbeanlagen) das Landschaftsbild fortan weiter überformen. Insgesamt wird der bestehende Landschaftseindruck jedoch bereits durch eine Vielzahl von Störfaktoren (Verkehrsflächen, großvolumige Baukörper mit ungenügender Einbindung, Hochspannungsleitung) überlagert, so dass der Gesamteindruck des Landschaftsbildes keine grundsätzliche Veränderung erfährt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Festsetzungen zugunsten einer ortsangemessenen sowie stadt- und landschaftsverträglichen Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Werbeanlagen in Anpassung an die bauliche Umgebung.
- Ausschluss von Schotter- oder Kiesgärten.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, diesbezügliche Negativwirkungen daher nicht zu erwarten. Sollten sich im Rahmen von Erdbauarbeiten entsprechende Hinweise ergeben, ist eine Information der Denkmalschutzbehörden verbindlich. Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu nennen, die in gewerbliche Baufläche überführt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Hinweis, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind in unverändertem Zustand zu erhalten und der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

3.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung“ ergeben sich inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern. Die in den einzelnen Schutzgütern zu erreichenden positiven bzw. unter Berücksichtigung der beschriebenen eingriffsminimierenden und kompensierenden Maßnahmen führen insgesamt nicht zu einer nachhaltig schädigenden Entwicklung und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Wohnen:

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen sind mit Ausnahme üblicher Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung nicht zu erwarten. Die späteren üblichen Emissionen einer gewerblichen Nutzung sind gebietsadäquat und stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Erhebliche Mehrbelastungen für das Wohnumfeld des Menschen durch betriebsbedingte Auswirkungen (Besucherverkehr des Schnellrestaurants und des Ladeparks) sind aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Pfungstadt und Eschollbrücken nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes für den Menschen entstehen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr (anlagebedingte Auswirkungen). Sie sind jedoch zeitlich begrenzt und relativieren sich in Anbetracht der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung und der bereits vorhandenen Vorbelastungen.

Erholung:

Im Rahmen der Baumaßnahme entstehen Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm und visuelle Überprägung, die jedoch nur von vorübergehender Natur sind. Das geplante Vorhaben führt zur Inanspruchnahme von Freiflächen im Siedlungsnahbereich, die für die landschaftsbezogene Erholung genutzt werden können. Die Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung beruht aber lediglich auf der räumlichen Nähe zum Siedlungsraum, nicht auf Faktoren wie Naturnähe und landschaftliche Eigenart. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Vorbelastungen durch visuelle und akustische Beeinträchtigungen kommt dem Plangebiet keine hohe Bedeutung als Erholungsraum zu, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft nicht zu erwarten sind.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Temporär erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung während der Bauphase;
- mittelbare Auswirkungen durch den vom geplanten Baugebiet verursachten Mehrverkehr im nachgeordneten Straßennetz.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet gewährleisten die Abschirmung vor zusätzlichen Licht- und Lärmemissionen.
- Es sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden; der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßen- bzw. Wegefläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Für den notwendigen Immissionsschutz sind keine zusätzlichen Maßnahmen oder Festsetzungen entsprechender Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.3 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Die wesentlichen Auswirkungen resultieren aus der Flächenversiegelung. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsversickerung sowie der kleinklimatischen Situation. Gleichzeitig werden Lebensraum- und Landschaftsbildstrukturen mit eher untergeordneter Bedeutung in Anspruch genommen.

Durch die Wahl teilversiegelnder Flächenbefestigungen auf den Stellflächen und dem Freige-lände des Schnellrestaurants und der Ladestation sowie der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im direkten Umfeld der Versiegelungsflächen, können die Stofftransporte im System Boden/Wasser zumindest soweit aufrecht erhalten werden, wie es vor dem Hintergrund des Grundwasserschutzes möglich ist. Durch die Begrünung der Freiflächen, insbesondere durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen werden kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen sowie gleichzeitig Ersatzlebensräume – wenn auch nur in geringem Umfang – neu geschaffen, die die optische Einbindung und Strukturierung der Fläche fördern und damit die Wirkungsintensität des Eingriffs herabsetzen.

4 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe wurden bereits - soweit überhaupt zutreffend - in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt. Projektabhängige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden wie folgt zusammengefasst:

→ Bauphase:

- Beseitigung von (wenigen) Biotopstrukturen innerhalb der vorwiegend einst landwirtschaftlich überprägten Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.
- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen, Oberbodenbewegungen usw.
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
- Störökologische Effekte durch Baubetrieb

→ Betriebsphase:

- Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
- Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen.
- Geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bauflächen.
- Störökologische Effekte auf umliegende Flächen durch Siedlungsrandeinflüsse (Bewegungsunruhe, Lärmemissionen usw.).

Den aufgeführten geringen Auswirkungen während der Betriebsphase stehen ökologische Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs mit positivem Effekt auf die Schutzgüter gegenüber.

Auf Bebauungsplanebene nicht absehbare, zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen von Einzelvorhaben werden auf der Zulassungsebene geprüft.

5 Störfallbetrachtung

Die Pflicht zur Berücksichtigung der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen in der Bauleitplanung gilt

- für Störfälle im Sinne des Störfallrechts (§ 3 Absatz 5b und 5c BImSchG), und daher sowohl für die Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten zur Unterbringung von Störfallbetrieben als auch für die Planung in der Umgebung von Störfallbetrieben
- für Unfälle und Katastrophen außerhalb des Störfallrechts.

Im beplanten Bereich und / oder der nächsten Umgebung sind keine Anlagen oder Betriebe vorhanden, die unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen.

6 Kumulierende Vorhaben

Es sind keine Bebauungspläne oder Vorhaben bekannt, die sich in Entwicklung befinden und eine zeitliche, funktionelle oder räumliche Überschneidung mit dem gegenständlichen Bebau-

ungsplan haben. Erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete liegen deshalb nicht vor.

Tabelle 1: Kumulierende Auswirkungen der Planung

Umweltbelange	Prognose
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Berücksichtigt im Zuge des Umweltberichts
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Keine wesentlichen Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Zuge der Bauleitplanung
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Berücksichtigt im Zuge der Bauleitplanung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Berücksichtigt im Zuge des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme	Keine Auswirkungen
Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle und Katastrophen; Störfallrisiken - unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Keine maßgeblichen Auswirkungen bzw. berücksichtigt im Zuge der Bauleitplanung
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine maßgeblichen Auswirkungen bzw. berücksichtigt im Zuge der Bauleitplanung

7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im Bestand und im Planzustand gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wird in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) nach der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19) vorgenommen.

Erläuterungen zur Flächenbilanzierung:

Bestand

Die zugeordneten Nutzungstypen sind auf die geplanten Veränderungen in den Baufeldern im Norden und Süden der Eschollbrücker Straße beschränkt (GE1 - GE3).

Die innerhalb der öffentlichen Wegeparzellen (deren Bestandteil auch die straßenbegleitenden Bankettflächen und Straßengräben sind, die im Planteil als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind) anzutreffenden Biotoptypen erfahren keine bauliche oder sonstige Nutzungsänderung und können daher bei der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben (Voreingriffszustand entspricht dem Nacheingriffszustand).

Die nördliche Fläche wird aufgrund der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung dem Nutzungstyp 11.191 (Acker intensiv) zugeordnet. Hingegen wird die südliche Teilfläche dem Nutzungstyp 09.123 (Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation) zugeordnet, da aufgrund der vorhergegangenen Nutzung im Zuge des Neubaus der Westumgehung vormals in diesem Bereich Baumaterialien und -maschinen gelagert und vorgehalten wurden, so dass eine ackerbauliche Nutzung zwischenzeitlich nicht mehr festzustellen ist.

Der Bestand ist in der als Anlage angefügten Bestandskarte dargestellt.

Planung

Die zugeordneten Nutzungstypen ergeben sich aus dem im Bebauungsplan zugrunde gelegten Festsetzungsgehalt.

Für die Parkplätze und die sonstigen Freiflächen des Schnellrestaurants (Terrasse, Parkfläche, Zuwegung) und des Ladeparks wurde von einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung ausgegangen, da unbelastetes Niederschlagswasser weitestmöglich am Ort seiner Entstehung versickern soll.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (StU mind. 16 cm) im Bereich der Stellflächen entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt (mindestens 1 Baum / 3 Stellplätze) und leiten sich von den darüber hinaus gehenden Pflanzfestsetzungen ab.

Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Grundstücksfläche	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ=0,8) und maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Die GRZ wird gemäß der BauNVO anhand der Obergrenze des Orientierungswerts für ein GE bestimmt.</p> <p>Überbaubare Flächen werden als Dachflächen mit Regenwasserversickerung (Typ 10.715) bilanziert.</p> <p>Nördlicher Teil: $2.664 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 2.131 \text{ m}^2$</p> <p>Südlicher Teil: $3.314 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 2.651 \text{ m}^2$</p> <p>Interne Zuwegungen sowie bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Grundflächenzahl von 0,8 zulässig und werden bilanziert als versiegelte Fläche, deren Wasserabfluss versickert wird (10.530). Die zulässige GRZ darf hierfür zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 2 BauNVO, bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.</p> <p>Nördlicher Teil: $2.664 \text{ m}^2 \times \text{GRZ (Überschreitung) } 0,1 = 266 \text{ m}^2$</p> <p>Südlicher Teil: $3.314 \text{ m}^2 \times \text{GRZ (Überschreitung) } 0,1 = 331 \text{ m}^2$</p>
Private Verkehrs-, Freiflächen	<p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen gehen nicht in die Bilanzierung ein, da innerhalb dieser Flächen keine Veränderung erfolgt.</p> <p>Für die privaten Verkehrsflächen wird angenommen, dass diese gepflastert und nahezu versiegelt werden, der Regenwasserabfluss jedoch der Versickerung zugeführt wird (Typ 10.530). Nach den textlichen Festsetzungen (Teil A, 9.1.3) sind die privaten Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird.</p>
Vegetationsflächen	<p>In den Baugebieten verbleibende Vegetationsflächen werden als arten- und strukturarme Hausgärten (Typ 11.221) angesetzt.</p>
Baumanpflanzungen	<p>Südlicher Bereich Schnellrestaurant:</p> <p>43 Stellplätze / 3 Bäume = 15 Bäume (StU 16 cm)</p> <p>Nördlicher Bereich Ladepark:</p> <p>16 Ladeplätze / 3 Bäume = 6 Bäume (StU 16 cm)</p>

Die Gegenüberstellung von Bestand mit 125.474 BWP und Planung mit 42.802 BWP ergibt ein Biotopwertpunktdefizit 82.672 Biotopwertpunkten (Anlage: Bilanzierung).

Das erreichte Defizit wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die zwischen den Nutzern und der Stadt Pfungstadt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart werden.

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben wurden geeignete Maßnahmen abgeleitet; gemäß der Artenschutzbewertung sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen, auf Landesrecht beruhenden Regelungen, als Kennzeichnungen oder als Hinweise enthalten. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken in der Regel multifunktional, das bedeutet, sie haben positive Auswirkungen für mehrere Umweltschutzgüter.

→ *Schutzgut Fläche und Boden*

Ziel:

- Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Bodenhaushalt (insbesondere Versiegelungen) unter Berücksichtigung der Bodenbedingungen
- Erhalt des guten Zustands von Böden, Bodenschutz gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, flächeneffiziente Nutzung von Baugrund

Die der Planung folgenden Eingriffe haben aufgrund der Kleinteiligkeit der Eingriffsfläche und den bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut. Kompensatorische Maßnahmen sind nicht notwendig.

Um zukünftigen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken und natürliche Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten, wurden die Versiegelung auf ein Maximum begrenzt durch Festsetzung einer GRZ und die Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur tiefgehenden und dauerhaften Durchwurzelung des Bodens vorgeschrieben.

Ein schonender und sorgfältiger Umgang mit Bodenmaterialien ist bei allen Arbeiten vorauszusetzen. Entsprechend sind die rechtlichen Bestimmungen des BBodSchG, der BBodSchV und des HAltBodSchG sowie die fachlichen Regelungen in DIN 18915, DIN 19731 und E-DIN 19639 zu beachten.

→ *Schutzgut Luft und Klima*

Ziel:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Bewältigung von Folgen des Klimawandels, wie bspw. Maßnahmen gegen zusätzliche Überwärmung oder Starkregenereignisse (Dachbegrünung, Bepflanzung, Rückhaltung von Regenwasser etc.)
- Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Neuanlage von privaten Grünflächen

Klimaangepasst leben erfordert in erster Linie den Ausbau von Trockenheits- und Hitzeschutz sowie Feinstaub- und CO₂-Bindung sowie den Ausbau resilienter grüner und blauer Infrastruktur. Durch die Förderung regenerativer Energieformen wird zudem der Weg zu einer klimaneutralen Planung beschritten.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind dahingehend zu erwarten, dass aufgrund der Entstehung von Flächenversiegelungen die Erwärmung von befestigten Flächen gefördert wird. Der vorhabenbedingte Verlust von bisher unversiegelten Flächen tritt der klimaförderlichen Kaltluftentstehung entgegen, jedoch trägt die Fläche bereits im Voreingriffszustand aufgrund der umschlossenen Lage nicht wesentlich als Kaltluftentstehungsfläche

in Erscheinung., der Luftaustausch und die Durchlüftung der Siedlung wird auch nach Planverwirklichung nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

→ *Schutzgut Wasser*

Ziel:

- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement: Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers
- Schutz des Grundwassers vor bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen

Den grundsätzlich positiven Prognosen für das Grundwasser, die sich aus der anteiligen Entsiegelung ergeben, sind keine konkreten Maßnahmen hinzuzufügen. Zu beachten ist dennoch, dass beim Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser die Beachtung einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen, Verordnungen, Pläne und Merkblätter vorausgesetzt wird.

Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass für Niederschlagswasser abhängig von der Herkunft und des Verschmutzungsgrades prinzipiell eine Regenwasserbehandlung notwendig wird, um den Eintrag schädlicher Stoffe zu verhindern. Ebenso müssen Versickerungsanlagen ausreichende Versickerungskapazitäten und den notwendigen Abstand zum Grundwasserleiter aufweisen.

→ *Schutzgut Flora und Fauna*

Ziel:

- Förderung der Artenvielfalt
- Begrünung mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Pflanzen und Pflanzengesellschaften
- Förderung/ Erhöhung der Durchgrünung und Artenvielfalt
- Lichtemissionen minimieren

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wird die Umsetzung geeigneter Maßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen als Ausnahme sind auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.
- Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige

Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

- Glasflächen- und -fassaden, die ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufweisen, sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Bei Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad) zu verwenden.

→ *Schutzgut Landschaft*

Ziel:

- Minimierung der landschaftsbildbeeinflussenden Störeffekte (z. B. durch Werbung oder unangemessene Gebäudehöhen)

Für das Schutzgut Landschaft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die Gebietskulisse durch zahlreiche Faktoren bereits erheblich beeinträchtigt ist.

→ *Schutzgut Mensch und Gesundheit*

Ziel:

- Vermeidung von Lärm- und Lichtbelastungen

Um schädliche Beeinträchtigungen durch Lärmquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) entgegenzuwirken, sind Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wie z.B. zur Außenbeleuchtung. Anderweitige schädliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Es ist nicht mit vorhabenbedingten Auswirkungen zu rechnen, die eine Gefahr oder Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit herbeiführen. In diesem Sinne sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung erheblicher Eingriffe zu veranlassen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Hecken-/ Gebüschpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.	Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebiets, landschaftliche Einbindung, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die heimische Flora und Fauna.
Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen sowie Pflanzung von Laubbäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und im Bereich der Stellplätze (gem. Stellplatzsatzung).	Durchgrünung und Strukturierung des Gewerbegebiets, landschaftliche Einbindung, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die heimische Flora und Fauna, Beschattung von Versiegelungsflächen zur Reduzierung von Aufheizeffekten.
Ausschluss von Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel und Beschränkung von Bodenablagerungen und Baustelleneinrichtung auf gehölzfreie Flächen.	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere von potenziellen Reproduktions- und Ruhestätten.
<p>Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken):</p> <p>Zäune sind nur bspw. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Geschlossen Ansichten sind zu vermeiden. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.</p> <p>Mauern sind als Abgrenzung zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 zulässig</p> <p>Hecken als Einfriedungen sind nur als Laubgehölzhecken aus einer Mischung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Kirschlorbeer, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken ist unzulässig.</p>	<p>Verminderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Verringerung der Barrierewirkung der Einfriedungen für Kleintiere.</p>
Sofern es die Nutzung zulässt, sind Oberflächenbeläge im Bereich von Gehwegen, Stellplätzen und Freiflächen wasserdurchlässig auszubilden. Nicht gesondert behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.	Erhalt eines Teils der natürlichen Bodenfunktionen. Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zu den geltenden Richtlinien und Verordnungen für das Trinkwasserschutzgebiet der Zone III.	Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser / Trinkwassergewinnungsanlagen.
Zeitliche Festsetzung der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen	Umsetzung einer schnellstmöglichen Wirksamkeit von Begrünungsmaßnahmen

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Das sogenannte Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt Pfungstadt die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der festgesetzten Maßnahmen überprüfen. Defizite sind umgehend zu beseitigen und bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, wie ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege vorzunehmen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pfungstadt plant einen Bebauungsplan zum Zwecke der Schaffung gewerblicher Bauflächen für den Neubau eines Schnellrestaurants sowie eines Ladeparks für eMobilität auf Grundstücken, die derzeit dem Außenbereich zugehörend sind. Die bauleitplanerische Entwicklung wurde bereits auf konzeptioneller Ebene (SSK) und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitet und dient dem Abschluss des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Pfungstadt Nordwest“ bis in Höhe der südlichen Westumgehung.

Dazu ist die Ausweisung einer Gewerbegebiets geplant.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Kumulation und Wechselwirkungen. Weiterhin werden Planungsalternativen diskutiert und es wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

RPS/RegFNP 2010	<p>Der RPS/RegFNP 2010 sieht für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vor, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst bewertet.</p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplans wird der Verlust von rd. 1.800 m² Fläche für den „Regionalen Grünzug“ im selben Naturraum ausgeglichen.</p>
Flächennutzungsplan (FNP)	<p>Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB wird die Darstellung im Zuge der teilbereichsbezogene Anpassung des Flächennutzungsplans für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.</p>
Bebauungspläne	<p>Der Geltungsbereich wird im Westen teilweise überlagert durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Entlastungsstraße Pfungstadt-West“, der dort „Gewerbegebiet“ festsetzt.</p> <p>In diesem Sinne wurde im Westen des plangegegenständlichen Geltungsbereichs und der B 426 der Bebauungsplan „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, mit dessen baulicher Umsetzung alsdann ein Schnellimbissrestaurant sowie eine Tankstelle errichtet wurden.</p> <p>Im Norden gilt der Bebauungsplan „Pfungstadt Nord-West“, in dessen südlicher Fortführung das damit begonnene Gewerbegebiet abgerundet werden soll.</p>
Standortalternativen	<p>Mit der städtebaulichen Entwicklung hat sich die Stadt bereits im Siedlungsstrukturkonzept (SSK) und weitergehend in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingehend beschäftigt und das Plangebiet für die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen. Als informelle städtebauliche Rahmenplanung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat das SSK relevante Bedeutung zur Vorbereitung formeller Planungen und entfaltet eine interne Bindungswirkung. Mögliche Planungsalternativen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplans untersucht, siehe dazu Kapitel 2.6 in Teil I der Begründung.</p>
Schutzgebiete	<p>Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Bauleitplanung betroffen.</p>
Natura 2000	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung.</p>
Überschwemmungsgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete i. S. d. Hessischen Wassergesetzes und außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten bei einem HQ₁₀₀.</p>
Wasserschutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten der Schutzzone III mit der Bezeichnung „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“, mit der Nr. 432-049 sowie eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Gebietes mit der Nr. 432-143.</p>

	<p>Die Schutzzonen II der v.g. Trinkwasserschutzgebiete um die Gewinnungsanlagen liegen in einer Entfernung von rund 320 m Entfernung.</p>
Schutzgut Boden	<p>Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Böden im Bereich fruchtbarer Acker- oder Wiesenflächen beansprucht und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die Böden im Plangebiet sind durch umgebende Nutzungen bereits deutlich vorgeprägt. Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind daher keine Maßnahmen zur Bodenkompensation erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes sind daher berücksichtigt.</p>
Klima	<p>Eine Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der Lage und Kleinteiligkeit des Plangebiets nur in geringem Umfang zu erwarten (ggf. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und zusätzliche Versiegelungen). Bereits derzeit trägt die Fläche nicht zur Kaltluftentstehung und Ventilation der Siedlung bei, daher sind negative Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung auch nicht zu erwarten.</p>
Erneuerbare Energien	<p>Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zum Einsatz oder zur Erzeugung von regenerativen Energien sind auf allen Grundstücksteilen zulässig, die Nutzung solarer Energie wird empfohlen.</p>
Menschliche Gesundheit	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder sonst. Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.</p>
Immissionen / Emissionen	<p>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen sind mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung nicht zu erwarten. Die späteren üblichen Emissionen sind gebietsadäquat und stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar, zumal sich in der Nachbarschaft keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.</p>
Artenschutz	<p>Erforderlichen Maßnahmen resultieren nicht, Vermeidungsmaßnahmen sind in der Planung berücksichtigt, so dass artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
Landschaftsbild	<p>Mit der geplanten Gebietsentwicklung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des städtebaulichen und landschaftspflegerischen Erscheinungsbildes. Aufgrund der vielfach bestehenden Störeinflüsse (z. B. durch Verkehrswege, Freileitungstrassen etc.) ist auch vor der Gebietskulisse der bestehenden Siedlungslage der Kernstadt keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p>

Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Bilanzierung	Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden plan-externen Ersatzmaßnahmen erforderlich, die in einem städtebaulichen Vertrag der Grundstückseigentümer mit der Stadt Pfungstadt vereinbart werden.
Monitoring	Die Stadt Pfungstadt verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

10. Anlagen-, Literatur- und Quellenverzeichnis

10.1 Anlagen

- Schlothauer & Wauer (2025), Verkehrsuntersuchung B-Plan KFC / E-Ladestation, Pfungstadt, Projektnr. 2024-0508, Wiesbaden, 30.01.2025
- Tabelle zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsberechnung
- Bestandskarte, Mst. 1:750
- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 22.07.2025
- Lageplan zur Kampfmitteluntersuchung
- Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen
- Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung, Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten

10.2 Quellen

- [1] Bebauungsplan "Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426", Stadt Pfungstadt, Bekanntmachung am 30.06.2015;
Link: <https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp/?project=B%C3%BCrgerportal&legend=Hessen&rotation=0.00&scale=121502¢er=484000,5523500>
- [2] Bebauungsplan "Entlastungsstraße Pfungstadt-West", Stadt Pfungstadt, Bekanntmachung am 28.07.2015;
Link: <https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp/?project=B%C3%BCrgerportal&legend=Hessen&rotation=0.00&scale=123540¢er=484000,5523500>

10.3 Literatur- und Internetbezugsquellen

- BfN (2023): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (Hrsg.)
- Leitfaden zur Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut krautiger Arten in der freien Natur Deutschlands – Hinweise zur Umsetzung des § 40 Abs. 1 BNatSchG, Bonn, 2023
- BMU (2012): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.)

- Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin 2012
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2020): „Arbeitsblatt DWA-A 138-1 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“; ISBN: 978-3-96862-019-0 (e-Book)
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2007): „Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Hinweis: ungültig)“
- DIN 18005: „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2023 und Beiblatt 1 zu DIN 18005: „Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Juli 2023
- Enders, Siegfried R. C. T. (1988): Landesamt für Denkmalpflege Hessen [Hrsg.], Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Hessen: Landkreis Darmstadt-Dieburg — Braunschweig, Wiesbaden
- HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>
- HLNUG (2018): Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Wiesbaden 2018
- HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://bodenviewer.hessen.de>
- HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://geologie.hessen.de>
- HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://gruschu.hessen.de>
- HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://hwrn.hessen.de>
- HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- HLNUG (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden.
- HMUKLV (2019): Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung (Stand 31.12.2019), Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden.

- HMUELV (2005): Das Hessische Ried zwischen Vernässung und Trockenheit: eine komplexe wasserwirtschaftliche Problematik, Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.) Wiesbaden. ISBN 3-89274-237-5.
- HMUELV (2007): Arbeitshilfe zur Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV), Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz, Wiesbaden, 2007
- HMUELV (2011) Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- HMUELV (2001) Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) in der Fassung v. 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19)
- KLAUSING O. (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung, Bl. 151, Darmstadt. Bad Godesberg: Selbstverlag Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas; LAG VSW Beschluss 21/01 (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>)
- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024), Kulturdenkmäler in Hessen (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/15643/>)
- Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas; LAG VSW Beschluss 21/01 (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>)
- Schweizer. Vogelwarte, Sempach (2022): Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>))
- Stadelbauer J (1991): Das Oberrheinische Tiefland. erschienen in: Richter, G [Red.] (1991): Deutschland - Porträt einer Nation. Gütersloh: Bertelsmann-Lexikothek-Verlag. Bd. 8: Bayern, Baden-Württemberg, Saarland. - 3. Aufl., S. 212-217; 220-221.
- Stadt Pfungstadt (September 2021): „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“

Aufgestellt:

Lautertal, 08.09.2023 / 19.05.2025

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur Ingenieurkammer Hessen

Bebauungsplan "Zwischen Westumgehung und B 426"
Stadt Pfungstadt

Gemarkung Pfungstadt
Flur 3, Nr. 163/4, 163/6, 164/11, 164/12, 165/5, 166/5, 239/4, sowie je teilweise Nr. 171/2, 172, 173

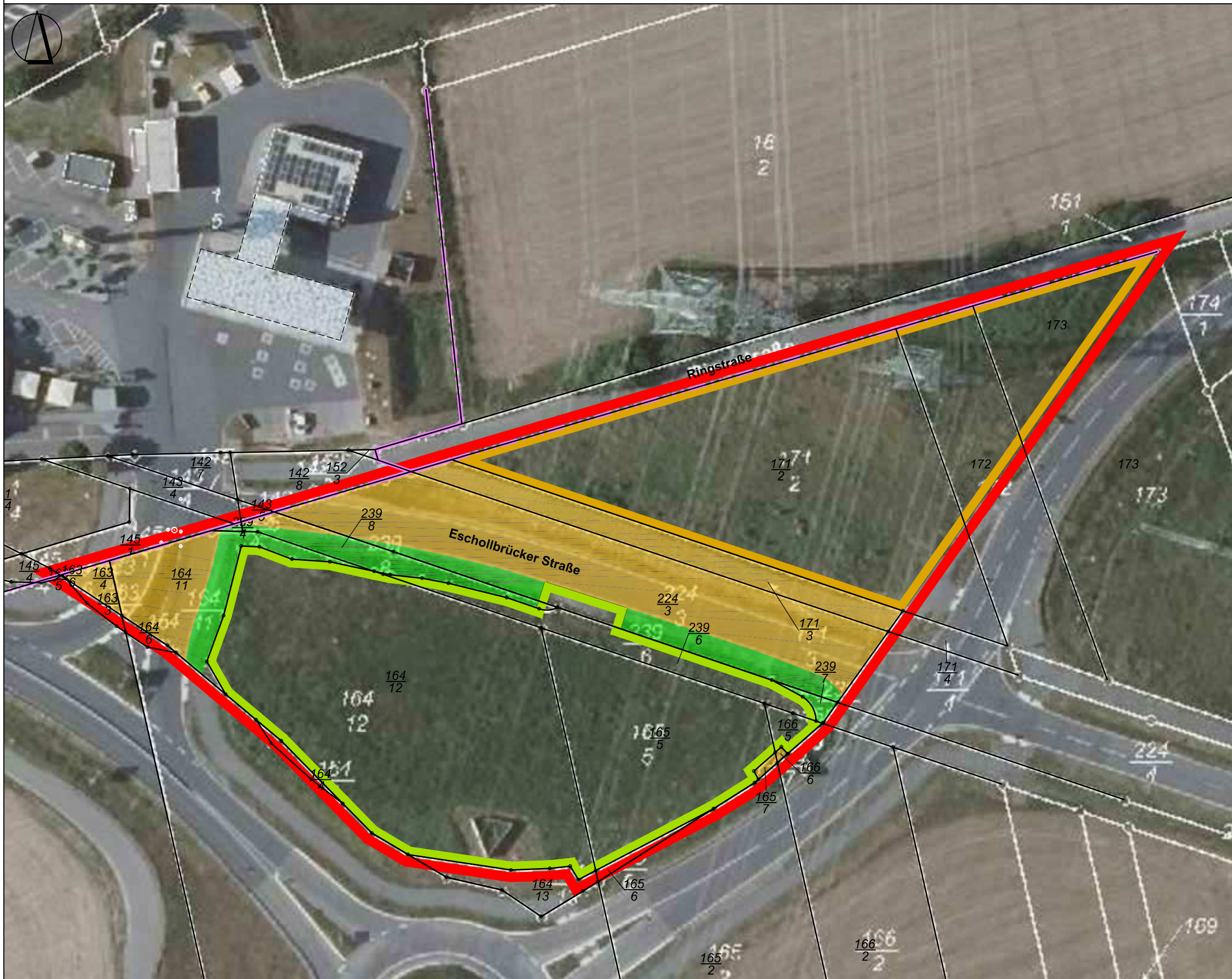
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]					
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10				
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform			§30 LRT	Zus-Bew							Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6						
1	2a	2b			2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich						Übertr.v.Bl. N															
1. Bestand vor Eingriff																					
F	09.123	GE-Südlicher Teil: Artenarme und nitrophytische																			
L		Ruderalvegetation					25	3314				82850		0		82850					
Ä	11.191	GE-Nördlicher Teil: Acker, intensiv genutzt					16	2664				42624		0		42624					
C		öffentl. Verkehrsflächen: Keine Veränderung										0		0		0					
H																					
E																					
N																					
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																					
I	10.715	Dachfläche nicht begrünt, zulässige Regenwasservers.					6		4782			0		28692		-28692					
L	10.530	Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird					6		597			0		3582		-3582					
A	11.221	Neuanlage arten- und strukturarme Hausgärten					14		599			0		8386		-8386					
N	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht (21 St.)					34		63			0		2142		-2142					
Z												0		0		0					
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.												5978	0	5978	0	125474	0	42802	0	82672	0
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____)																					
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. _____)																					
Su																82672					
Lautertal, den 15.05.2025 Dipl.-Ing Dirk Helfrich						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO			Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa												
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!												EURO Ersatzgeld									

Bebauungsplan "Zwischen Westumgehung und B 426"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 3

Stadt Pfungstadt

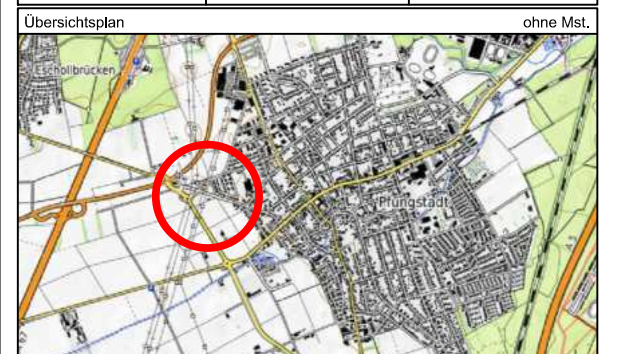
LUFTBILDAUSZUG



LEGENDE

- 11.191
Acker, intensiv genutzt
- 09.123
Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation
- Unveränderte Planungsbestandteile
nicht in die E-/A-Bilanz einbezogen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
gemäß Festsetzung Bebauungsplan
- Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen,
gemäß Festsetzungen Bebauungsplan
- Umgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Zwischen Westumgehung und Eschollbrücker Straße"

Magistrat der Stadt Pfungstadt Kirchstraße 12 - 14 64319 Pfungstadt		Fassung Entwurf zur förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 09.54P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 19.05.2025



STADT PFUNGSTADT

BEBAUUNGSPLAN

"Zwischen Westumgehung und B 426"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 3

Bestandskarte

Maßstab 1 : 750 Papierformat DIN A3

Stadtplaner
Ingenieure

Inh. Mario Helbing
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0
64686 Lautertal

Fon 06254 -542 989 0
eMail mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

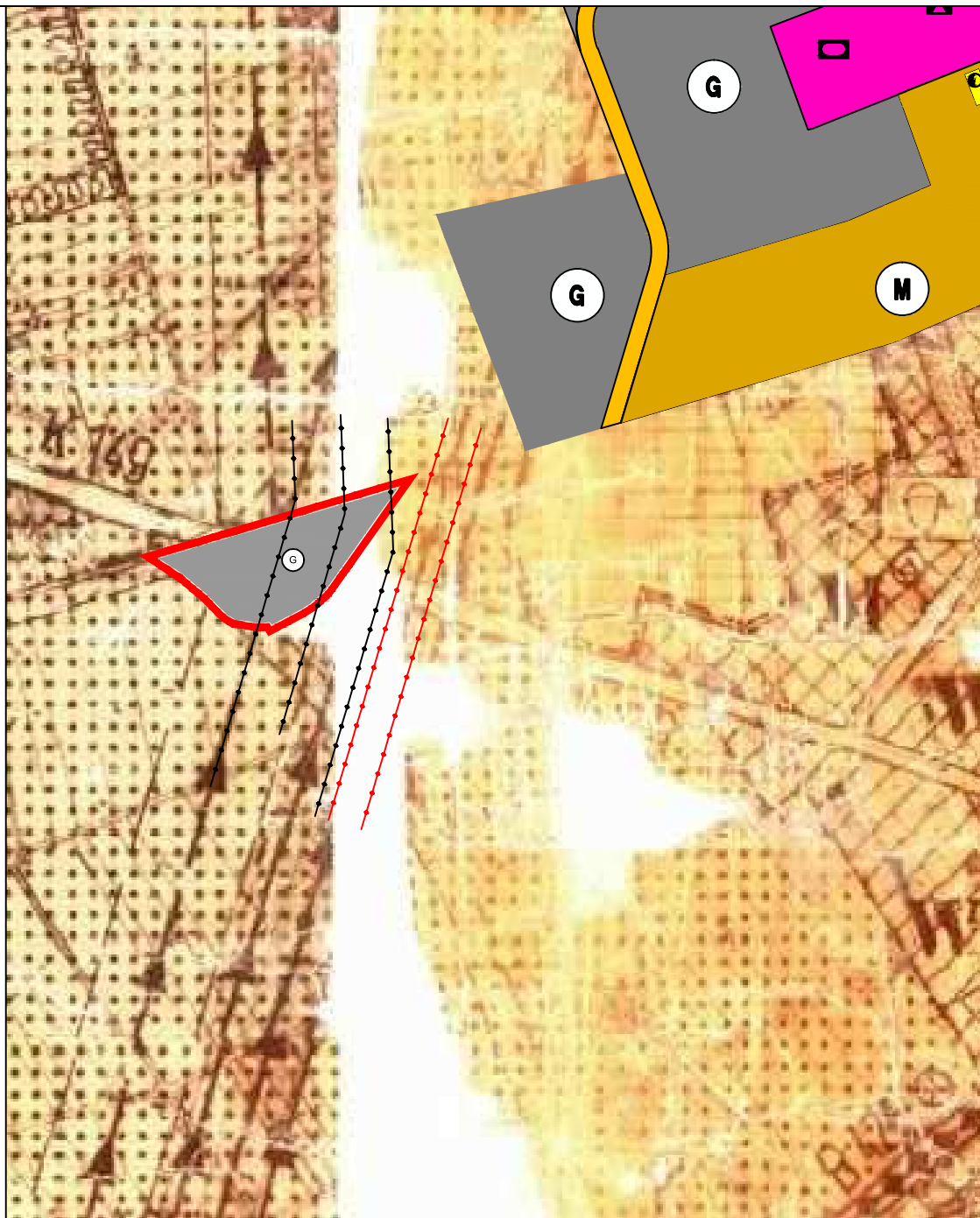
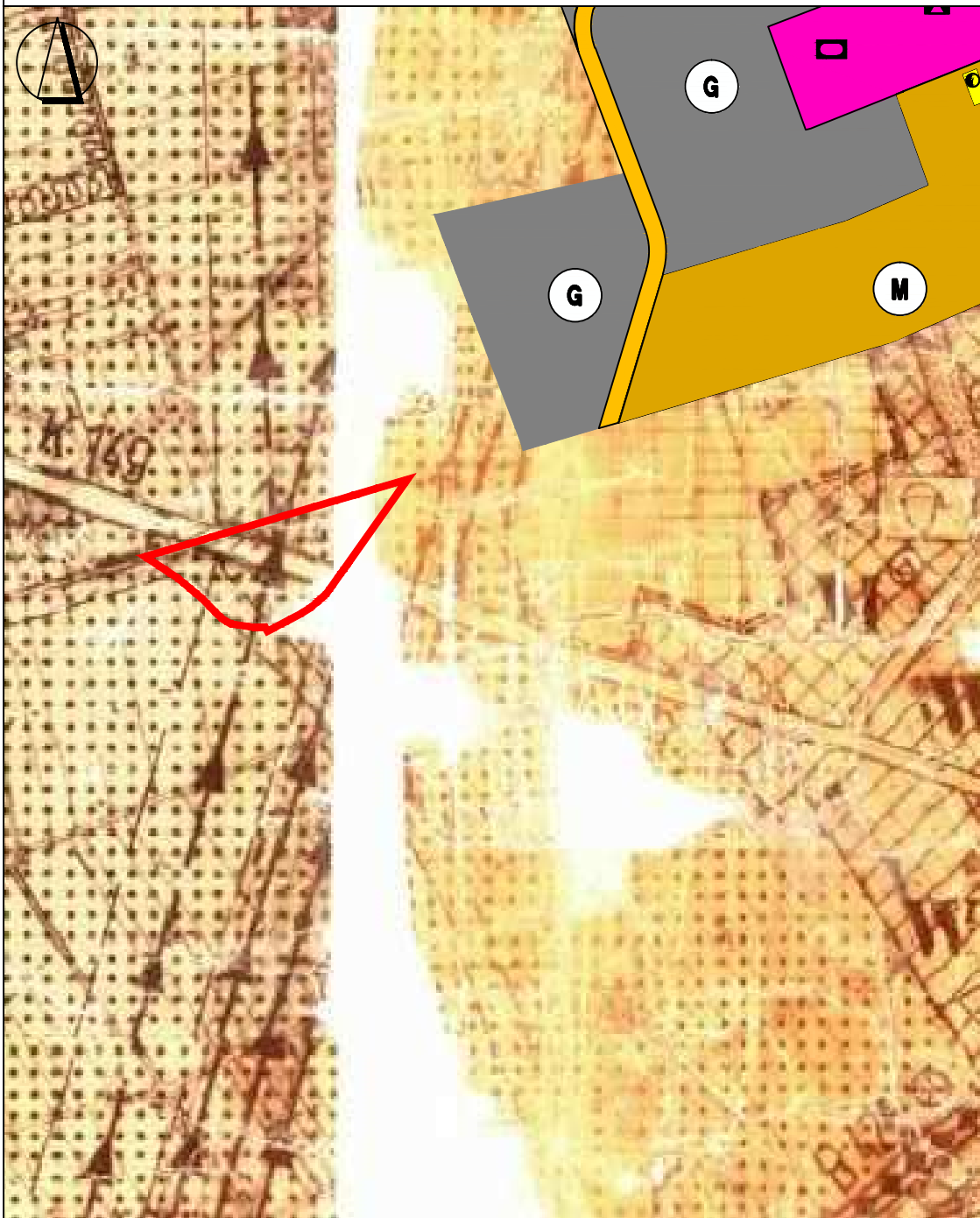
IP-Konzept
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal

Änderung rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans "Zwischen B 426 und Westumhehung" - Flur 3

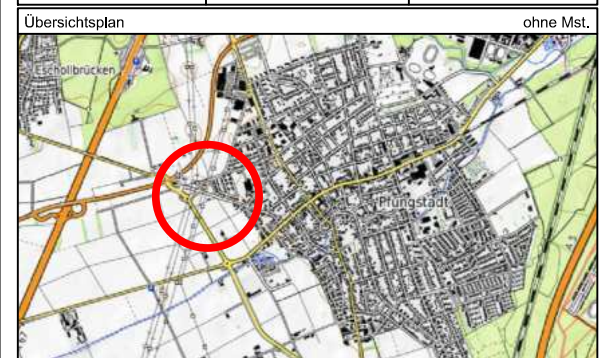
Stadt Pfungstadt

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILBEREICHSBEOGENE ÄNDERUNG



Magistrat der Stadt Pfungstadt Kirchstraße 12 - 14 64319 Pfungstadt		Fassung zur förmlichen Beschluss- fassung (Feststellung)
Proj.-Nr. 09.54P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 01.10.2025



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
(in Verbindung mit der BauNVO)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Art der baulichen Nutzung:
Gewerbliche Bauflächen | | Sonstige Flächennutzung:
Flächen für die Landwirtschaft |
| | Art der baulichen Nutzung:
Gemischte Bauflächen | | Führungen der Hauptversorgungsleitungen:
Elektrische Hochspannleitung |
| | Art der baulichen Nutzung:
Wohnbauflächen | | nachrichtlich: Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Zwischen Westumgehung und Eschollbrücker Straße" |
| | Flächen für den Gemeinbedarf:
Schule / Sportanlagen | | |

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
(in Verbindung mit der BauNVO)

- | | |
|--|--|
| | Art der baulichen Nutzung:
Gewerbliche Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO |
| | Hauptversorgungsleitungen oberirdisch i. S. v. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
hier: Hochspannungsfreileitungen |
| | nachrichtlich: Hauptversorgungsleitungen oberirdisch,
hier: Rückbau Hochspannungsfreileitungen |
| | nachrichtlich: Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Zwischen Westumgehung und Eschollbrücker Straße" |

STADT PFUNGSTADT

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

"Zwischen Westumgehung und B 426"
Gemarkung Pfungstadt, Flur 3

Feststellung

Maßstab 1 : 5000 Papierformat DIN A3

IP-Konzept Stadtplaner
Ingenieure

Inh. Mario Helbing mail@ip-konzept.de

Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0

64686 Lautertal http://www.ip-konzept.de

Fon 06254 -542 989 0
eMail mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

IP-Konzept
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal