

Stadt Pfungstadt

**Begründung zur teilbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd“**

Planstand: 01.11.2023

**Entwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungsebenen .....	5
1.3.1	Regionalplan .....	5
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>13</b>
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
2.1.3	Schutzgebiete .....	14
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>15</b>
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	15
4.2	Heilquellenschutzgebiet .....	15
4.3	Überschwemmungsgebiete.....	15
4.4	Oberirdische Gewässer/ Quellen .....	15
<b>5</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>15</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma *tegut. gute Lebensmittel GmbH & Co. KG* (nachfolgend mit *tegut* bezeichnet) beabsichtigt die Neuansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung insbesondere der südlichen Stadtteile Pfungstadts. Zudem sind Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO vorgesehen.

Abb. 1: Übersichtskarte Pfungstadt (genordet ohne Maßstab)



Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar östlich an die *Bergstraße* und südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an und soll eine Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m<sup>2</sup> haben, wovon auf den Lebensmittelvollversorger (*tegut*) max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in dem neben den Einzelhandelseinrichtungen auch temporäre Außengastronomie im Erdgeschoss und im Obergeschoss Dienstleistungs- und Büroflächen beispielsweise für Gesundheitsdienstleistungen mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> BGF und kleineren Apartments zulässig sind. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Mehrgeschosswohnungsbauten mit maximal drei Vollgeschossen plus je einem Staffelgeschoss. Insgesamt sind im Geltungsbereich rd. 37 neue Wohneinheiten geplant. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch insgesamt ca. 162 Stellplätze vorgesehen.

Aus dem Einzelhandelsgutachten (2019) und dem „Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“ (2021) gehen hervor, dass es im Süden Pfungstadts ein Versorgungsdefizite im nahversorgungsrelevanten Bereich gibt. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Schließung des CAP-Marktes Ende Juni 2023 diese Lücke noch verstärkt hat. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld des Planvorhabens nach möglichen Standorten für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufs-

fläche von mind. 1.000 m<sup>2</sup> gesucht, um die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadts langfristig sicherzustellen. Aus der Alternativenuntersuchung geht hervor, dass für die Ansiedlung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde liegenden Verbrauchermarktes der Vorhabenstandort am besten geeignet ist, damit langfristig die Grundversorgungsfunktion im Süden Pfungstadts gesichert werden kann.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) i. S. §11 Abs. 3 BauNVO. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen ist ein maximal zweigeschossiger Baukörper im Norden des Plangebietes mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m<sup>2</sup> geplant, wovon auf den Lebensmittelvollversorger (tegut) max. 1.900 m<sup>2</sup> entfallen. Zusätzlich zu den Einzelhandelseinrichtungen sind im Erdgeschoss auch temporär Außengastronomie und im Obergeschoss Wohnungen und Gebäude mit Wohnungen Büro- und Geschäftsflächen, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe (rd. 1.000 m<sup>2</sup> BGF) zulässig.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§12 Abs. 3a BauGB).

Die Stadtverwaltung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer Sitzung am 19.04.2021 beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 für die Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel und Wohnen zu stellen,
2. die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. den Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ aufzustellen.

Das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLP<sub>G</sub><sub>2012</sub> sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen<sub>2000</sub> gem. § 4 Abs. 9 HLP<sub>G</sub> für die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen wurde von der Stadt Pfungstadt mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine positive Entscheidung ist die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Dem Antrag auf Zielabweichung (April 2022) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Az.: RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/6, Dokument Nr. 2022/1706694, Datum 08.12.2022) stattgegeben.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende die Grundstücke in der Kernstadt Pfungstadt (Flur 9; Flurstück 91/1, 92/1, 93/1, 94/1 und 95/1 sowie 282/4 (teilw.), 282/5 (teilw.), 282/6 (teilw.) und 282/7 (teilw.)).

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde das Flurstück 95/1 vom Vorhabenträger erworben und gegenüber dem Vorentwurf der Geltungsbereich für notwendige Kompensationsmaßnahmen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbegebiet
- Westen: Nach Westen wird der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die stark befahrene L 3303 begrenzt. Jenseits der Landstraße und damit angrenzend an das Geltungsgebiet liegen eine gebüschreiche Ruderalfläche und weitere Intensiväcker.
- Süden: intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Feldweg und Kleingärten

Im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt eine Fläche von ca. 1,4 ha, die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

### 1.3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 1.3.1 Regionalplan

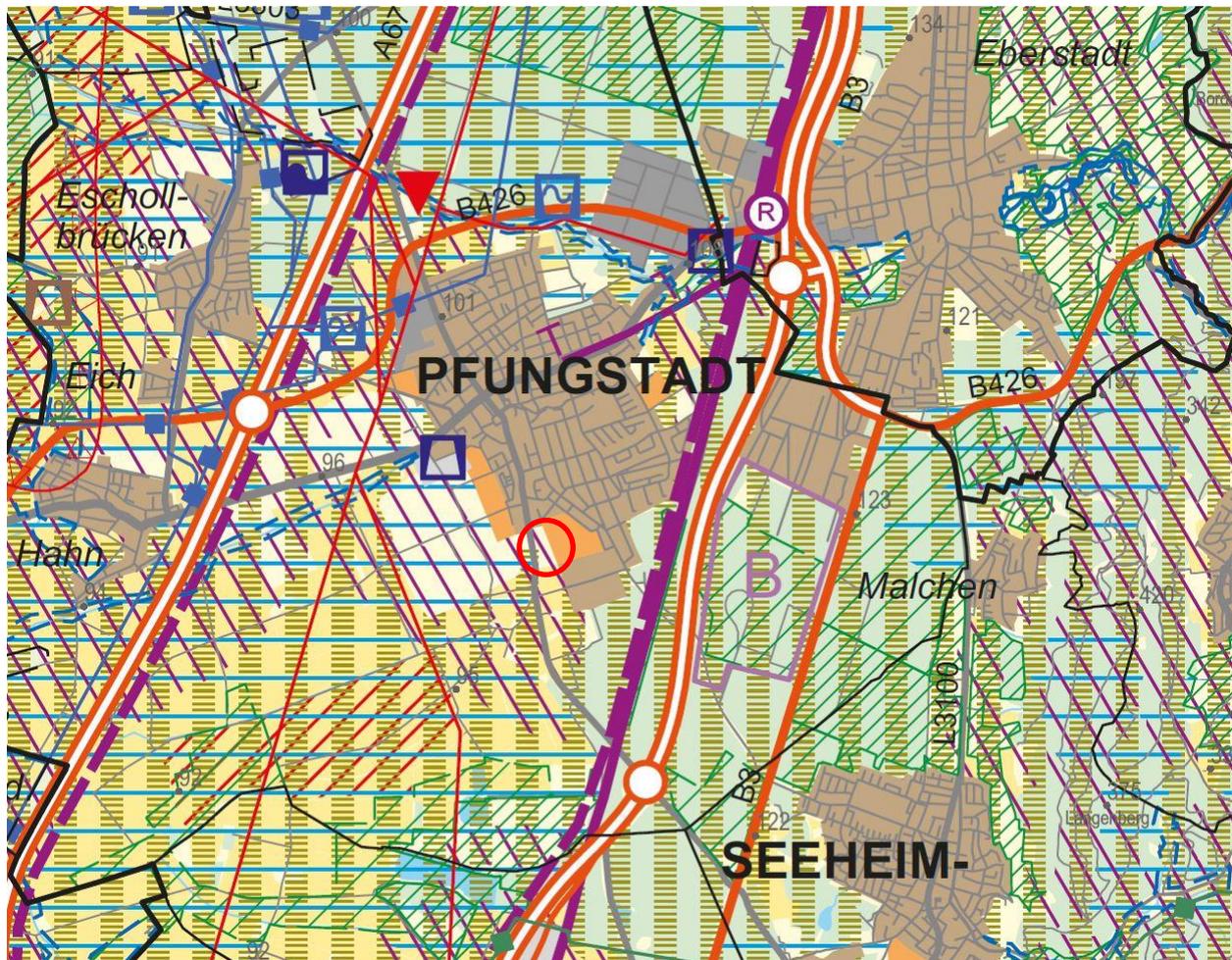
Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen (2010) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen und wird überlagert durch die Signatur für ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt sind regionalplanerische Ziele mit dem Vorhaben betroffen und ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung im Hinblick auf die Erzeugung von Auswirkungen i. S. §11 abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> als gutachterliche Stellungnahme/ Auswirkungsanalyse.

Nach entsprechender Beschlussfassung wurde durch die Stadt Pfungstadt ein Antrag auf Zielabweichung nach § 8 HLPG am 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Dem Antrag auf Zielabweichung (April 2022) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Az.: RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/6, Dokument Nr. 2022/1706694, Datum 08.12.2022) stattgegeben.

Abb. 2: Auszug Regionalplan Südhessen (2010), genordet ohne Maßstab



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

 Geltungsbereich

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die anpassungspflichtigen zu begründenden Ziele und die in der Abwägung zu beachtenden Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des RPS 2010.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Gegenstand von Kapitel 3.4.3 des RPS 2010, die dort formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Folgenden behandelt:

#### Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (3.4.3)

##### G3.4.3-1

Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Der Planstandort befindet sich am südlichen Ortsrand von Pfungstadt. Aktuell befindet sich ein Versorgungsschwerpunkt im Norden Pfungstadts, welcher mit der Schließung des CAP-Marktes nochmals verstärkt wurde. Das Vorhaben soll dazu beitragen, dass eine verbrauchernahe örtliche Grundversorgung, welche die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Wohnortnähe zukünftig gewährleistet. Darüber hinaus werden in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. zur Grundversorgung gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

Aktuell kann die Stadt dem vorhandenen Versorgungsauftrag gemäß 3.4.3-1 im Süden nur eingeschränkt nachkommen<sup>1</sup>, was sich durch die Schließung des CAP-Marktes nochmals verstärkt hat.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der positiven Wachstumsprognosen und der im RPS 2010 ausgewiesenen Wohnbaufläche Planung die vorhandene Versorgungslücke noch verstärken könnte. Die Stadt Pfungstadt hat gemeinsam mit dem Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung das „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“<sup>2</sup> entwickelt, welches Antworten auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen beinhaltet und Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist. Analog zu den im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsflächen Planung kommt es zu dem Ergebnis, dass sich potenzielle Wohn- und Mischbauflächen insbesondere im Süden und Südwesten der Kernstadt befinden und damit im direkten fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabens liegen.

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, S.53, Hamburg [07/2021]

<sup>2</sup> „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [08/2022]

**Abb. 3: Ergebnisflächen Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt, Kernstadt (genordet und ohne Maßstab)**



### Flächenpool SSK Pfungstadt

- Wohnbaufläche
  - gemischte Baufläche
  - gewerbliche Baufläche
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - ausgeschlossene Fläche. Vorbehalte, Hinweise aus Verwaltung
- Plangebiet

Quelle: Stadt Pfungstadt

Aufgrund einer prognostizierten Bevölkerungszunahme, welche aus dem *Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt* (08.2022) hervorgeht, und mangelnder Alternativflächen ist davon auszugehen, dass es zu einer Siedlungsflächenentwicklung im Süden der Kernstadt kommen wird. Das Vorhaben kann durch seine durchmischte Nutzung als Bindeglied zwischen Bestand und zukünftigen Siedlungsflächenentwicklungen fungieren.

Die Neuansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarktes trägt dazu bei, dass die aktuell vorhandene Versorgungslücke langfristig geschlossen wird und sich das Planvorhaben nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auf den unter 3.4.3-1 formulierten Grundsatz der Raumordnung auswirkt.

#### Z3.4.3-2

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Ein-*

*zelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

Die Stadt Pfungstadt ist gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen und demnach als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet<sup>3</sup> und geht nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsraum hinaus. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums und ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten, zudem fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein. Nach Schließung des CAP-Marktes kann durch die Realisierung des Vorhabens die Grundversorgung im Süden Pfungstadts langfristig gewährleistet werden und der aktuell vorhandenen Kaufkraftabwanderung insbesondere zu den Angeboten der Vollversorger im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

#### Z.3.4.3-2

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten mit aktuell rd. 4.250 Einwohnern<sup>4</sup> innerhalb der 1.000 m Fußläufigkeitsisochrone. Derzeit handelt es sich um einen teilintegrierten Standort, der im Zuge der Gesamtmaßnahme eine Einbettung in die Siedlungsstruktur erfährt.

Aufgrund kommunalpolitischer Absichtserklärungen und der Festlegung von Siedlungszuwachsf lächen (Planung) im RPS 2010 sowie des *Siedlungsstrukturkonzeptes Pfungstadt* ist davon auszugehen, dass sich der Schwerpunkt von Siedlungserweiterungsf lächen auf den Süden der Kernstadt konzentriert, so dass der Standort zukünftig als **siedlungsintegriert** zu bezeichnen ist und perspektivisch unter die im RPS 2010 definierte Ausnahmeregelung des **städtebaulichen Integrationsgebotes** fällt. Die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung besagt, dass *unter Einhaltung sonstiger Verträglichkeitsanforderungen (Zentralitäts-, Kongruenz- und Beeinträchtigerungsverbot) und für Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann.*

Neben aktuellen kommunalen Planungen weisen die im RPS 2010 ausgewiesenen Wohnbauflächen Planung, welche östlich des Vorhabenstandorts liegen, darauf hin, dass dort in Zukunft weitere Siedlungsflächen entstehen werden. Dies wird durch aktuelle Planungen mit dem Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Pfungstadt gestützt, welches eine wichtige Grundlage für der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist. Ein Vollversorger, wie beantragt, kann langfristig die Grundversorgung vollumfänglich gewährleisten und eine Art Impulswirkung für die zukünftige Siedlungsentwicklung haben.

<sup>3</sup> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die *Bergstraße* in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“; [07.07.2021]

<sup>4</sup> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die *Bergstraße* in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“; [07.07.2021]

#### Z.3.4.3-2

*Großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.*

Grundsätzlich ist für das Vorhaben von einer intensiven Wettbewerbssituation im Raum mit einer Umsatzumverteilungswirkung von durchschnittlich ca. 7 % im periodischen Bedarf auszugehen, welche sich limitierend auf das Einzugsgebiet auswirkt. Darüber hinaus wurde für das NVZ-Kernstadt, das im Sinne des Baurechts keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt und wo sich der CAP-Markt befand, die höchste Auswirkung mit rd. 9 % prognostiziert. Damit wurde bereits damals der 10 %-Abwägungsschwellenwert unterschritten und das **Beeinträchtungsverbot**<sup>5</sup> erfüllt.

Wie aus der Auswirkungsanalyse hervorgeht, sind von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf integrierte Lagen und den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten (vergleiche § 34 Abs. 3 i. V. m. Abs. 3 a BauGB).

Neben den Zielen sind folgende Grundsätze der Raumordnung auf Ebene des Flächennutzungsplans und der örtlichen Bauleitplanung abwägungsbeachtlich:

#### Landwirtschaft (10)

##### G 10.1-11

*In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im Reg-FNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.*

„Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen, die für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Vordergrund soll die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung stehen, jedoch sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen im Anschluss an bebaute Ortslagen, z. B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche oder Siedlungsnutzungen gegeben, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.

Wie aus dem Regionalplan Südhessen 2010 hervorgeht, verfügt die Stadt Pfungstadt über Siedlungs- und Gewerbegebietserweiterungsflächen. Allerdings geht aus der Gegenüberstellung möglicher Alternativflächen (siehe Kap. 1.2) hervor, dass die Stadt über keinen alternativen Standort verfügt, der besser geeignet ist und innerhalb einer im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsfläche Bestand/ Planung liegt.

#### Siedlungsgebiete (3.4.1)

---

<sup>5</sup> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“ [07.07.2021]

#### Z 3.4.1-3

*Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.*

#### Z 3.4.1-4

*Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärf Flächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.*

*Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.*

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Stadt Pfungstadt mit (36 ha) gemeinsam mit Weiterstadt (44 ha), Reinheim (39 ha) und Groß-Umstadt (40 ha) ein wichtiger Standort für zukünftige Siedlungsentwicklungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Wie aus dem RPS (2010) und insbesondere auch aus dem Siedlungsstrukturkonzept hervorgeht, soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zukünftig auf der Innenentwicklung von Siedlungsflächen sowie auf den südlichen und südwestlichen Ortsrand der Kernstadt gelegt werden und grenzt damit unmittelbar an den Vorhabenstandort an.

**Antrag der Stadt Pfungstadt (Antragstellerin) vom 28. April 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd“**

#### Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
  1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwick-

lungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

*Bescheid, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Geschäftszeichen: VII 2-1 093-b-02-05-04-2022#001 vom 24.11.2022*

*Gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. 12. 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. 12. 2020 (BGBl. I S. 2694), in Verbindung mit § 4 Abs. 9 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) vom 12. 12. 2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 07. 05. 2020 (GVBl. S. 318), wird die Abweichung von folgenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, festgestellt durch Verordnung vom 16. 07. 2021 (GVBl. S. 394), für die Ausweisung des Sondergebiets "Einzelhandel und Wohnen" im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorger Süd" zugelassen:*

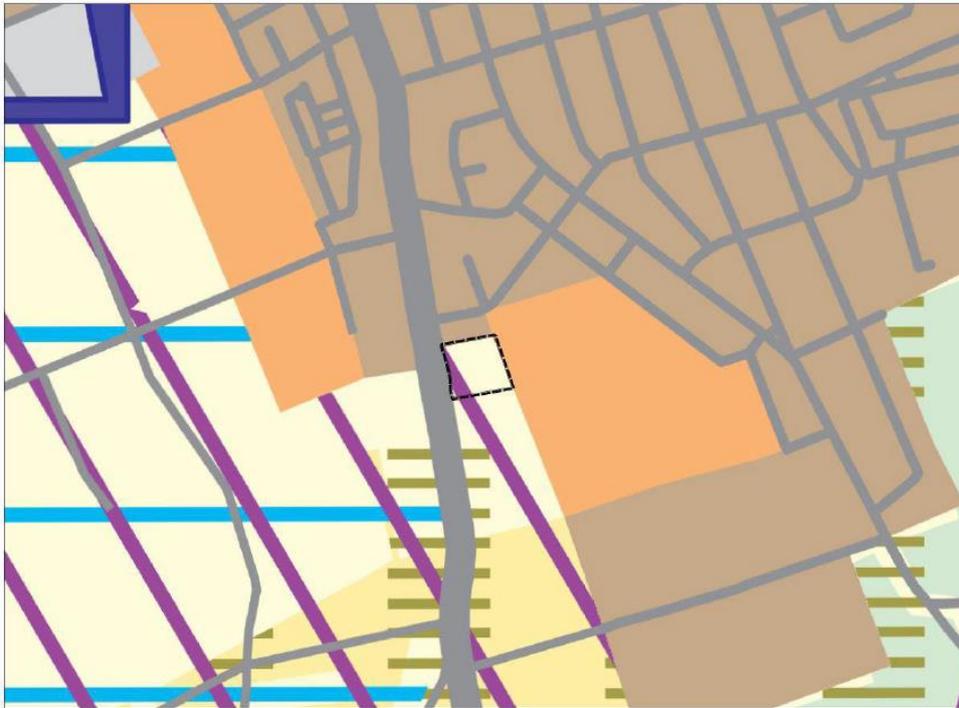
- Integrationsgebot gemäß Planziffer 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.*

*Die Zulassung ergeht unter der Maßgabe, die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsfläche von maximal 1.900 m<sup>2</sup> (exklusive Café/Bistro) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.*

2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900 m<sup>2</sup> (exklusive Café/Bistro) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

**Abb. 4: Anlage E „Kartenskizze zur Abweichung“**

Auszug Karte RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung der Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



----- = Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

## 2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung liegt dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt als Anlage bei.

Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt ebenfalls als Anlage bei.

### 2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Bebauungsplan und der teilbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

### 2.1.3 Schutzgebiete

NATURA 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

## 3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

**Nördlich** grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet an.

**Westlich** des Vorhabenstandortes befindet sich die stark befahrene *Bergstraße* und westlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen.

**Südlich** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Östlich** grenzt das Plangebiet an einen Feldweg und jenseits davon an eine Kleingartensiedlung an.

**Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> eingeholt. Hieraus gehen bauliche sowie technische Betriebsvoraussetzungen hervor, welche in Form von schalltechnischen Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden, so dass festgestellt werden kann, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.**

---

<sup>6</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH : „Schalltechnischen Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfungstadt Süd“; Darmstadt [08.2023]

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorger Süd“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser“, Schutzzone IIIB (WSG ID 433-002). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### 4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### 4.3 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 4.4 Oberirdische Gewässer/ Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

## 5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

## 6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorger Süd“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

## 7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19. 04. 2021, Bekanntmachung: 14. 06. 2022,  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 27.06.2022 – 29. 07. 2022 (einschließlich), Bekanntmachung: 14. 06. 2022, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 23. 06. 2022, Frist: 29. 07. 2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ (einschl.), Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

Feststellungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

aufgestellt:

aufgestellt: