



Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ in der Gemarkung Pfungstadt

Hier: Bekanntmachung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.05.2024 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der vorgenannten Bauleitplanung in der Zeit vom 15.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 bekannt gegeben. In dieser Bekanntmachung wurden keine Hinweise darüber gegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Um die Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit zu erfüllen, wird die Bekanntmachung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit hiermit wiederholt und mit der Auflistung der vorliegenden umweltrelevanten Informationen ergänzt.

Es wird erneut bekannt gemacht, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt in ihrer Sitzung am 19.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan sowie zur teilbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst hat. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand vom 27.06.2022 bis einschl. 29.07.2022 statt. Dem parallellaufenden Antrag auf Zielabweichung (April 2022) wurde nach Beschluss der Regionalversammlung Südhessen stattgegeben, dieser ist damit die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (Bescheid Az.: RPDA – Dez. III 311-93 d 52.06/1-2022/6, Dokument Nr. 2022/1706694, Datum 08.12.2022).

Der Bauausschuss der Stadt Pfungstadt hat in der Sitzung am 05.12.2023 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ und die teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Aufgrund von Plananpassungen wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung durchgeführt. Diese fand vom 21.10.2024 bis einschl. 04.11.2024 statt.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen (SOEH+ W) i.S. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment, Backshop und temporärer Außengastronomie mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 1.970 m² inkl. Backshop, Wohnen sowie Büros und Dienstleistungen zulässig. Die Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht das Planziel entsprechend nach.

Die Abgrenzung des Planbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit von

Montag, den 07.04.2025, bis einschließlich Montag, den 12.05.2025

im Stadthaus I der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12-14, 64319 Pfungstadt, 2. OG, Bauamt Zimmer 207, während folgender Dienststunden

- Montag, Dienstag von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr,
- Mittwoch geschlossen,
- Donnerstag von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und
- Freitag von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr

nur nach Terminvereinbarung zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Es wird durch die Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist jedermann Anregungen zu den Planungen abgeben kann. Die Stellungnahmen sollen dabei vorzugsweise auf elektronischem Wege unter beteiligung@plan-es.com abgegeben werden. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Wege übermittelt werden, wie z.B. durch Niederschrift im Rathaus oder papierschrittlich. Die Stellungnahmen werden nur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung innerhalb des Planverfahrens verwendet.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Stadt Pfungstadt unter <https://www.pfungstadt.de/buergerservice/neues-aus-dem-rathaus/amtlichebekanntmachungen/bauliches/> sowie unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 5 BauGB). Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft, das Ergebnis wird mitgeteilt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand 11/2023) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

- *Hessenwasser (25.07.2023): Hinweise auf folgende Belange: Wasserschutzgebiet: Lage innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Allmendfeld, Hinweis auf die Betroffenheit einer Beregnungsanlage*
- *Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (12.08.2022)*
Verkehrsprüfung: Hinweis auf fehlende Vermassung der Einfahrtssituation, Schleppkuvrennachweis, Verkehrszählung sei coronabedingt nicht repräsentativ und zu aktualisieren, fehlende Aussagen über Absicherung/Querung des gegenüberliegenden Radweges in die Planstraße, Einhaltung der Baufreihaltezone, nur eine Zufahrt zum Plangebiet ist genehmigungsfähig
- *Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (24.08.2022)*

- 1.) **Brand- und Katastrophenschutz:**
keine Bedenken aus brandschutztechnischer Sicht sofern folgendes gegeben ist: drei Vollgeschosse, GFZ von 1,2 wird nicht überschritten, überwiegende Bauart der Umfassung muss feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend sein und harte Bedachungen aufweist und mind. 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 h gewährleistet werden
- 2.) **Landwirtschaft:** *Hinweis auf vorhandenes Kompensationsdefizit und das deren Ausgleich nicht auf landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen ist, sofern CEF-Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, sind agrarstruktureller Belange zu berücksichtigen, Hinweis auf Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen und ergänzende textliche Festsetzungen, frühzeitige Einbeziehung der Ortslandwirte, Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung*
- 3.) **Gewässer- und Bodenschutz:** *Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, Hinweis auf Anwendung der DWA-Vorschriften bei der Entwässerungsplanung und wasserrechtliche Genehmigung, Hinweis auf Einbringung von Bodenmaterialien*
- 4.) **Untere Naturschutzbehörde:** *Hinweise auf vertragliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen inkl. einer ökologischen Baubegleitung und Do-*

kumentation; eventuell vorhandene Kompensationsdefizit, fachgerechte Pflege und Schutz vor Missbrauch der Kompensationsflächen und Konkretisierung der textlichen Festsetzungen bzgl. der CEF-Maßnahmen sowie der „Artenliste 1“

- 5.) **Soziales und Teilhabe:** *Hinweis auf möglichst barrierefreie Schaffung von Wohnraum*
- 6.) **Untere Denkmalschutzbehörde:** *Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt und Hinweis auf Stellungnahme von hessenArchäologie bzgl. den Belangen des Bodendenkmalschutzes*
- **Landesamt für Denkmalpflege (23.06.2023):** *Hinweise auf erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und Bodendenkmalpflege*
- **Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt (25.07.2022):** *Hinweis darauf, dass kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht*
- **Regierungspräsidium Darmstadt (27.07.2022):**
 - 1.) **Regionalplanung:** *Hinweis auf aktuellen Widerspruch der regionalplanerischen Zielvorgaben (Z3.4.1-3) mit der Planung, Planung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht an die Ziele des der Raumordnung (Z3.4.3-2, 4. Absatz 4) angepasst und entspricht nicht der unter Z 3.4.3-2 formulierten Ausnahmeregel. [Anmerkung Eine positive Zielabweichungsentscheidung liegt mit Bescheid vom 08.12.2022 vor. Ein Dissens zu den Belangen der Raumordnung besteht insofern nicht mehr].*
 - 2.) **Naturschutz:** *Hinweis darauf, dass Planung außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Natura2000-Gebieten und gesetzlich geschützten Biotopen liegt; Hinweis auf ergänzende Frühjahrserhebung für den streng zu schützenden Feldhamster und rechtzeitige Durchführung der geplanten CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen wurden hergestellt, Feldhamstererhebungen sind erfolgt, kein Fund)*
 - 3.) **Grundwasser/Abwasser/anlagenbezogener Gewässerschutz:** *Zustimmung zur Planung, Lage des Plangebietes außerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz, Darlegung und Deckungsnachweis des gesamten Wasserbedarfs; Hinweis auf Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIB eines festgesetzten Wasserschutzgebietes; Hinweis auf Anwendung der DWA Vorschriften bei der Entwässerungsplanung; Begründung der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet; Hinweis auf ergänzende Ausführungen im Umweltbericht zum Thema Grundwasser*
 - 4.) **Bodenschutz:** *keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bekannt. Hinweis auf ergänzende textl. Festsetzung bei erforderlichen Bodeneingriffen und Kompensationsdefizit, Belange d. vorsorgenden Bodenschutzes werden ausreichend berücksichtigt*
 - 5.) **Immissionsschutz:** *keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, Anpassung des schalltechnischen Gutachtens für Genehmigungsplanung erforderlich*
 - 6.) **Oberflächengewässer:** *keine Bedenken vorgebracht*
 - 7.) **Bergaufsicht:** *auf Basis der aktuell vorhandenen Datengrundlage sind keine Rohstoffsicherungsflächen und Betriebe betroffen*

b) Weitere umweltrelevante Informationen

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (11/2023): Für das Plangebiet erfolgte in 2019 eine systematische Erfassung besonders geschützter und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Freibrüter, Haselmaus und Feldhamster) und Pflanzenarten. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umweltbericht und es wurden entsprechend artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die im Gebiet lebende Zauneidechse sowie Fledermausarten berücksichtigt.*
- *Bodengutachten (11/2021): Die Ergebnisse der geo- und abfalltechnischen Untersuchungen werden in dem vorliegenden Gutachten, zusammen mit Kennwerten, Ausführungshinweisen und Empfehlungen zur Gründung sowie abfalltechnische Untersuchungsergebnisse für das geplante Vorhabens dargestellt.*
- *Schalltechnische Immissionsprognose (08/2020): Die Aufgabe des Gutachtens besteht darin, dass eine Prognose und Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Parkierungsverkehr sowie die Andienung auf das geplante Vorhaben sowie auf die Nachbarschaft ermittelt werden und sofern erforderlich die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden sollen.*
- *Verkehrsuntersuchung (02/2022 und 08/2023): Hieraus gehen eine Abschätzung des durch die Planung induzierten Verkehrs und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz, sowie der Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes hervor. Im Zuge der 1. Offenlage hat HessenMobil Anregungen und Bedenken vorgebracht, welche im ergänzenden Gutachten 08/ 2023 bearbeitet und deren Ergebnisse dargestellt werden.*
- *Versickerungskonzept (05/2023): Für die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Versickerungskonzept für das Vorhaben erstellt.*

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 b BauGB das Büro PlanES, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Pfungstadt, den 04.04.2025

Für den Magistrat der Stadt Pfungstadt
Patrick Koch
Bürgermeister

Anlage 1

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plan ist ohne Maßstab)



ohne Maßstab