Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“

U m w e l t b e r i c h t

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB8 0030-P
Stand: Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 4
1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 8

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 13
2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 23
2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans 25
2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB 26

3 Zusätzliche Angaben 27

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 27
3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 27
3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 27
3.d Referenzliste der Quellen 29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 5
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes B, der Einzelhandelsnutzung ausschließt 6
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden - Lage der Plangebietes 11
Abb. 5: Farbige Darstellung der Auswirkungsstufen 13
Abb. 6: Karte zum Bodenschutz in der Planung / Bodenfunktionsbewertung 15
Abb. 7: Bestandskarte 19
Abb. 8: Liste der 2019 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten 20

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Anforderung und Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Abs.1 Ziffer 2 BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die folgenden Planbestandteile berücksichtigt (siehe auch Anlagen der Begründung):

- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025

- Biotop- und Nutzungstypenkarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2020

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100“ vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B 486) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100“ vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025

- Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020

- Immissionsberechnung Nr. 5394/III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ Schallimmissionsprognose für einen Lebensmitteldiscounter in 64546 Mörfelden-Walldorf, Schalltechnisches Büro, A. Pfeifer, Ehringshausen, 21.08.2024

- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 27. Mai 2019

Als rechtliche Grundlage werden die nachfolgenden Gesetze herangezogen:

- In § 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bebauungspläne verwiesen.

- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.

- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf am 30.10.2018 wurde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Einzelhandelsfläche für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Das beschriebene Vorhaben wird in dem Teilplan A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Im Teilplan B wird für den Altstandort des vorgenannten Lebensmitteldiscounters lediglich der Nutzungsverzicht auf die Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

Die geplante Einzelhandelsnutzung im Teilplan A dient als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet „Mörfelden-Süd“ im Stadtteil Mörfelden, der aufgegeben werden soll. Daher handelt es sich nicht um die Neuansiedlung, sondern um eine Standortverlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters.

Der Teilplan A beinhaltet ein Vorhaben am Rand des Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Mörfelden. Das Ziel des Vorhabens auf der städtebaulichen Ebene ist eine Wiedernutzbarkeit einer bereits bebauten und weitgehend versiegelten bzw. befestigten Brachfläche.

Mit der Errichtung des Geschäftshauses soll die Versorgungslücke für die Nahversorgung nördlich der Langener Straße und östlich der Bahnlinie im Stadtteil Mörfelden geschlossen werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain (RegFNP 2010) stellt den Teilplan A des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Daher hat die Stadt Mörfelden-Walldorf im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 28.01.2020 einen Antrag auf eine Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gestellt. Der Geltungsbereich tangiert zudem die ausgewiesene „Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand“.

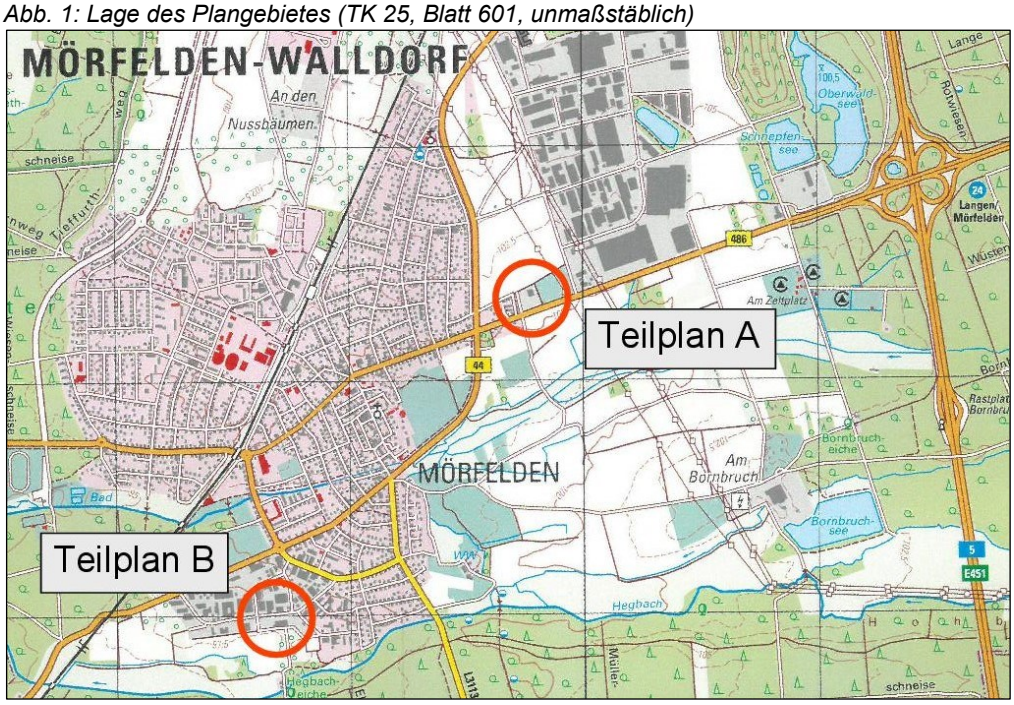
Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 sowie Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2 zugelassen.

Der Teilplan A des Plangebietes liegt im Osten des Stadtteiles Mörfelden östlich der Bundesstraße 44 und nördlich der Bundesstraße 486 und grenzt im Westen an bisher unbebaute Grundstücksflächen, die derzeit gärtnerisch genutzt werden.

Der Teilplan B befindet sich in der Opelstraße 8, im Gewerbegebiet Mörfelden Süd, im südlichen Bereich des Stadtteiles Mörfelden.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

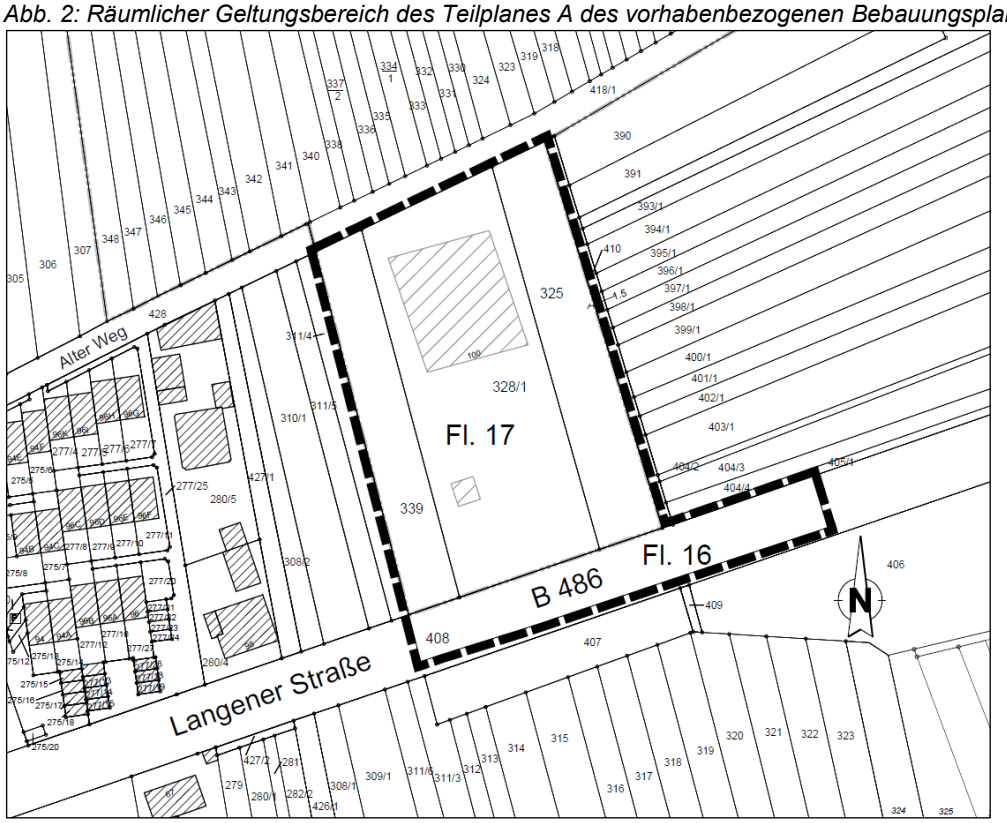
Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 601, unmaßstäblich)



Quelle: TK 25.000, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Teilplans A umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,76 ha und des Teilplans B eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

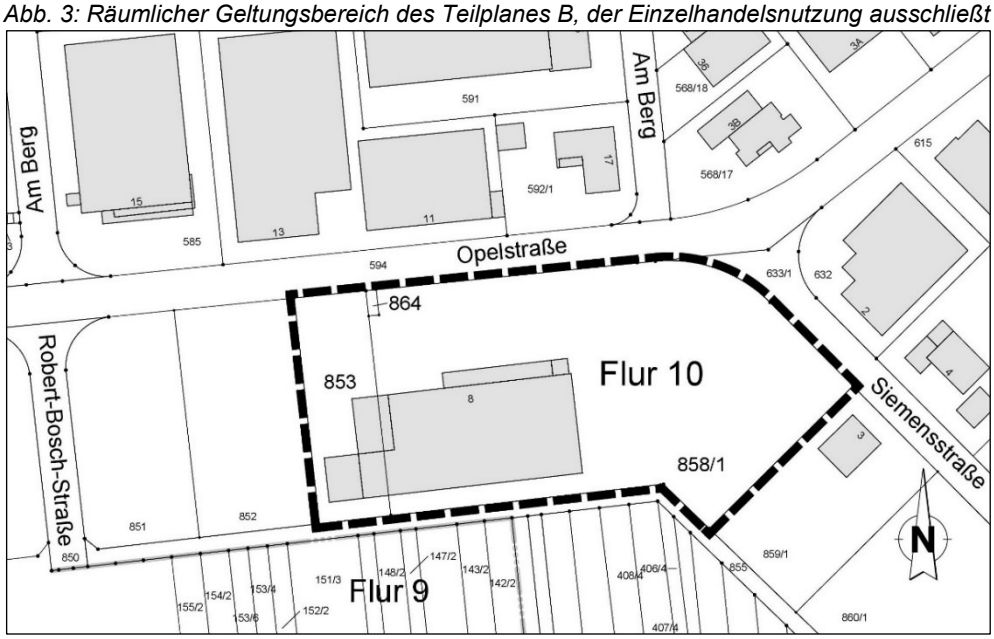
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ (ca. 0,76 ha)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes B, der Einzelhandelsnutzung ausschließt



Abgrenzung des Teilplanes B, welcher innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. SMW – M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden – Süd / Südl. der Opelstraße“ hinsichtlich der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ersetzt (ca. 0,6 ha)

Folgende wesentliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB werden im Bebauungsplan getroffen:

Teilplan A

- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass diese Fläche ausschließlich der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² dient. Der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters umfasst auch den Verkauf von Waren von regionalen Bäckern und beinhaltet auch den Betrieb einer Packstation auf der Vorhabenfläche.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird jeweils mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll 6,5 m nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den im Planbild des Teilplanes A festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmen bestehen für technische Anlagen.

- Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 85 m zulässig.

- Innerhalb der Vorhabenfläche sind die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Andienung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch sollen die übrigen Grundstücksbereiche von Stellplatzanlagen zugunsten eines Mindestgrünanteiles, Zugängen zu den Gebäuden etc. freigehalten werden.

- In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung (abzgl. der Flächen für technische Aufbauten und notwendige Instandhaltungswege) und vollständig mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind.

- Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen ist mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern.

- Das Anpflanzen von 40 standortgerechten und klimaresilienten Einzelbäumen und von 4 Straßenbäumen

- Im Teilplan A wird an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze jeweils eine „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, innerhalb derer jeweils eine aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung anzulegen ist. Dies gewährleistet, zusammen mit den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen (Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Einzelbaumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung) eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des entstehenden Gebäudes.

- Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Gebäudefassaden sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit rankenden und klimmenden Pflanzen zu begrünen.

- Es wird eine helle Oberflächengestaltung für das neu entstehende Gebäude sowie für die Stellplatzfläche festgesetzt.

- Der Bereich der Anbindung des Vorhabengebietes an die Langener Straße wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ in dem Teilplan A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

- Der an das Vorhabengebiet angrenzende Fuß- und Radweg in der Langener Straße (B 486) wurde in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Teilplan B

- In dem Teilplan B wird als Hinweis aufgenommen, dass dieser Teilplan innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. SMW – M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden – Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden–Walldorf nur hinsichtlich der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ersetzt; alle übrigen Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes gelten weiterhin fort.

  Es wird nur eine Festsetzung zum Ausschluss von jeglicher Einzelhandelsnutzung getroffen.

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze:

NATURSCHUTZRECHT

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. So wird hier ausgeführt, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden ist.

Unmittelbar anzuwenden sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen. Hier sind die Regelungen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sowie des § 13 HAGBNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) besonders zu berücksichtigen.

Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 32 bis 34 BNatSchG.

BODENSCHUTZ

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigten Flächen und Sanierung von Altlasten als Ziel.

So erfüllt der Boden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und dient gleichzeitig als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Entwicklungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Darüber hinaus besitzt er Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen im Bereich Rohstoff-Lagerstätten, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

WASSERRECHT

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 51 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern.

Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Auch in Gewässerrandstreifen dürfen gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 38 WHG keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

IMMISSIONSSCHUTZRECHT

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

DENKMALSCHUTZ

Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hat gemäß § 1 Abs. 1 die Aufgabe, Kulturdenkmäler als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Schutzwürdige Kulturdenkmäler i. S. d. Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen auch Bodendenkmäler gemäß § 2 des Gesetzes. So handelt es sich hierbei um bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

KLIMASCHUTZ

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind bei der Planung im Sinne des § 1 BauGB Maßnahmen zu berücksichtigen, die nachhaltig der Klimaanpassung und dem Klimaschutz dienen.

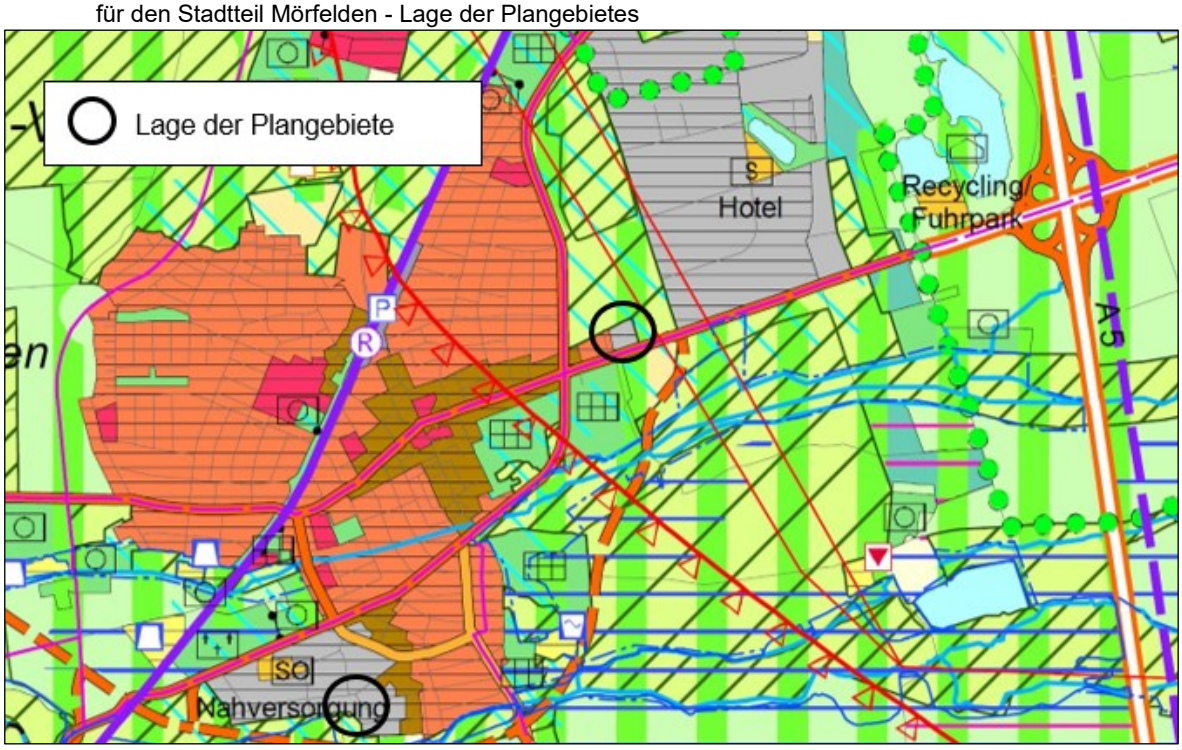
AUSSAGEN DER FACHPLÄNE UND SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN:

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt den Teilplan A des Plangebietes bisher als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Diese Darstellung lässt die geplante Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung nicht zu. Daher hat die Stadt Mörfelden-Walldorf im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 28.01.2020 einen Antrag auf eine Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gestellt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 sowie Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2 zugelassen. Der Beschluss erfolgte am 10.09.2021.

Die Fläche des Teilplanes B, welcher die Einzelhandelsnutzung ausschließt, stellt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 ebenso als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar.

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden - Lage der Plangebietes



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Bestehendes Baurecht

Für den Teilplan A des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben am Rand des Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Mörfelden. Das Ziel des in Rede stehenden Vorhabens ist es, eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte bzw. befestigte Fläche, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, weiter zu nutzen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Teilplans B liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden-Walldorf. Dieser Bebauungsplan trifft für den Teilplan B die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2; Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 und einer offenen Bauweise. Zudem beinhaltet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32.2 grünordnerische Festsetzungen und eine Wegeverbindung. Diese festgesetzte Wegeverbindung mit Begleitgrün über das Einzelhandelsgrundstück wurde in der genehmigten Bebauung jedoch nicht umgesetzt.
In dem Bebauungsplan Nr. 32.2 besteht kein Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe, daher ist hier eine ergänzende Regelung erforderlich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines tatsächlichen noch amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Auch befindet sich der Plangeltungsbereich in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete des Kapitels IV Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im nachfolgenden Kapitel 2 als auch die zusätzlichen Angaben in Kapitel 3 beschränken sich ausschließlich auf den Teilplan A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Teilplan B umfasst ausschließlich den Nutzungsverzicht auf die Einzelhandelsnutzung. Erhebliche Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter durch diese Festsetzungsregelungen im Teilplan B können ausgeschlossen werden.

Die Beurteilung der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

geringe Bedeutung	**/**	**geringe Auswirkung**
mittlere Bedeutung	**/**	**mittlere Auswirkung**
hohe Bedeutung	**/**	**hohe Auswirkung**
sehr hohe Bedeutung	**/**	**sehr hohe Auswirkung**

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

Bewertet auf dieser verbal-argumentativen Ebene werden die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter:

Fläche
Boden
Wasser
Klima
Vegetation und Fauna
Landschaftsbild / Ortsbild
Mensch / Kulturgüter

Bei der nachfolgenden Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine zweigeteilte Betrachtung. So erfolgt in einem ersten Schritt eine Einstufung des Schutzgutes bezüglich der **Bedeutung** - bezogen auf die bestehende Situation. Daran anschließend erfolgt eine **Auswirkungsprognose** - bezogen auf die durch den Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen.

In nachfolgender Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen nochmals farbig dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen und standardisierten Überblick zu erlangen. Die Farbwahl der verschiedenen Auswirkungsstufen wurde dahingehend gewählt, dass hohe und sehr hohe Auswirkungen in Rottönen und geringe bis mittlere Auswirkungen in Grün- bzw. Gelbtönen dargestellt werden.

Wie bereits unter Pkt. 1 (Einleitung) beschrieben, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlich eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Ab wann eine Umweltauswirkung als erheblich eingestuft wird, ist von der Bedeutung und Wertigkeit des Standorts und von Vorhaben abhängig.

Der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „**voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen**“ ermittelt werden sollen, ist zu entnehmen, dass keine komplexe Zukunftsbetrachtung vorgenommen werden muss. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit nach vernünftigem planerischem Ermessen. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche. So bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere ist durch die Einbeziehung der Informationen aus umweltrelevanten Fachplanungen der Ermittlungsaufwand deutlich einzuschränken.

Abb. 5: Farbige Darstellung der Auswirkungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	**Geringe Auswirkung auf das Schutzgut**
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	**Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut**
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	**Hohe Auswirkung auf das Schutzgut**
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	**Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut**

Quelle: Eigene Darstellung

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut „Fläche“

Unter dem Schutzgut „Fläche“ wird primär der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht hier der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut „Boden“ abgearbeitet wird.

Wie bereits unter Pkt. 1.a dargelegt, liegt die Zielsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Lebensmitteldiscounters. Bei Betrachtung der Bestandskarte zeigt sich, dass der überwiegende Teil der hierzu beanspruchten Flächen bereits versiegelt bzw. befestigt ist. Nur in den Randbereichen sind nicht versiegelte bzw. unbefestigte Flächen vorhanden. Auch die Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen

sind bereits weitgehend versiegelt. Im geringen Maße sind einige kleine Flächen mit Verkehrsbegleitgrün vorhanden.
Insgesamt ist daher im Bezug auf das Schutzgut „Fläche“ von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen.

Bewertung:

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Fläche“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die **Bedeutung** des vorliegenden Plangebietes für das Schutzgut „Fläche“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung und insbesondere der vorhandenen Vorbelastung als **„mittel“** eingestuft. So handelt es sich hierbei zumeist um bebaute bzw. versiegelte/befestigte Flächen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Fläche“ bedarf es einer Betrachtung der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan. Aus dem Ergebnis zeigt sich, dass durch die hier vorliegende Planung nur eine geringe Flächenversiegelung einhergeht. Stellt man die versiegelte und befestigte Fläche des aktuellen Bestandes (3.705 m²) der planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung und Befestigung gegenüber (4.739 m²) ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung/Befestigung von 1.034 m².

Unter Zugrundelegung der Bedeutung des Schutzgutes und der Größe der planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen Versiegelung/Befestigung werden die **Auswirkungen** auf das Schutzgut „Fläche“ einer **„mittleren“** Auswirkung zugeordnet.

Schutzgut	**Bedeutung des Schutzgutes**	**Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung**
Fläche	mittel	mittel

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Unter Pkt. 1.b (Bodenschutz) bereits erörtert, sind Boden und Wasser unersetzbare Ressourcen und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Mensch. So erfüllt der Boden vielfältige und essentielle natürliche sowie nutzungsrelevante Funktionen. Er schützt beispielsweise durch seine Filter- und Pufferfunktion das Grundwasser, er ist die Basis für qualitativ hochwertige landwirtschaftliche Produkte und für gesundes Wohnen. Darüber hinaus ist der Boden Archiv der Natur- und der Kulturgeschichte. Diese für die Gesellschaft und Ökosysteme existentiellen Funktionen des Bodens und des Wassers gilt es auch für die Zukunft zu sichern. Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sowohl im Bundes-Bodenschutzgesetz als auch im Baugesetzbuch vorgegeben. Auch schreibt das Baugesetzbuch die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vor, zu denen auch der Bodenschutz gehört.

Im Plangebiet sind Böden aus Flugsand und den daraus entstandenen Sandboden anzutreffen. In ihrer ursprünglichen Form weisen sie eine Acker- und Grünlandzahl von >25 bis <30 auf. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass Große Teile des Plangebietes bereits bebaut oder hinsichtlich ihrer vorkommenden Bodenstruktur und -beschaffenheit teilweise erheblich verändert sind.

Bei Betrachtung und Einbeziehung der unter dem nachfolgenden Punkt „Boden und Wasser“ eingefügten Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ zeigt sich, dass in der aggregierten Gesamtbewertung der Bodenfunktionen eine „mittlere“ Bodenfunktionsbewertung der Fläche vorgenommen wird. Diese zusammenfassende Bewertung für die Raum- und Bauleitplanung verknüpft die nachfolgend aufgelisteten Einzelfunktionen des Bodens im Sinne einer aggregierten Gesamtbewertung. Eingegangen in diese Bewertung sind folgende Parameter:

- Lebensraum für Pflanzen
- Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Ertragspotential
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium Nitratrückhaltung

Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Abb. 6: Karte zum Bodenschutz in der Planung / Bodenfunktionsbewertung

Quelle: BodenViewer Hessen HLNUG

Aufgrund des geplanten Abbaus des vorhandenen Gebäudes hat der Vorhabenträger ein Fachbüro, die Dr. Hug Geoconsult GmbH zur Durchführung einer Überprüfung des Baugrundes beauftragt.
Erhöhte Schadstoffgehalte wurden in den Bodenproben nicht festgestellt. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Hinweis festgehalten, dass, wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Darüber hinaus werden keine festgestellten Überschwemmungsgebiete (HQ 100) nach HWG (Hessisches Wasserschutzgesetz) sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten tangiert. Das Gebiet ist auch nicht in den Risikokarten nach HWRM (Hochwasserrisikomanagement 2. Zyklus) verzeichnet (HQ 10, HQ 100, HQ extrem, Hochwasserbetroffenheit).

Laut Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt) liege das Plangebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Die Vorgaben dieses Grundwasserbewirtschaftungsplans seien bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.
Weiterhin sei laut Regierungspräsidium Darmstadt in dem Vorhabengebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen seien.
Laut dem Hydrologischen Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015 vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist im Teilplan A mit Grundwasserflurabständen von 2-3 bzw. 3-4 m zu rechnen.

Im Baugrundgutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom Mai 2019 wurde die örtliche Grundwassersituation und -stände wie folgt beschrieben:

„Während der Geländearbeiten Mitte November 2018 wurde mit den Bohrungen BS 1/GWM, BS 2, BS 3, BS 12/GWM und BS 13 in Tiefen von etwa 3,0 m bis 3,3 m unter jeweiligem Geländeniveau Grundwasser angetroffen. Dies entspricht einer Kote von ca. 97,7 mNN bis 98,1 mNN.
Bei dem erbohrten Wasser handelt es sich um Grundwasser, das in den quartären Sanden ansteht.“

Bewertung:

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum Schutzgut „Boden“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die **Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut „Boden“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung bzw. der bestehenden Bodenverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung als **„gering“** eingestuft.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist die durch die vorliegende Planung vorbereitete Neuversiegelung. Wie bereits unter der Schutzgutbetrachtung „Fläche“ ausgeführt, werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan weitere Flächen versiegelt bzw. einer Befestigung zugeführt.

Unter Einbeziehung der geringen Bedeutung des Schutzgutes werden die durch die Planung ermöglichten **Auswirkungen** auf das Schutzgut „Boden“ im Rahmen der schutzgutorientierten Betrachtung einer **„mittleren“** Auswirkungsprognose zugeordnet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut werden unter Zugrundelegung der Vorbelastung nicht gesehen.

Da innerhalb des Plangebietes keine besonderen, seltenen bzw. empfindlichen Böden vorhanden sind, bedarf es auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung keiner weiteren Regelung zum Schutz dieses Schutzgutes.

Schutzgut	**Bedeutung des Schutzgutes**	**Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung**
Boden	gering	mittel

Analog zum Themenkomplex „Boden“ ist auch beim Schutzgut „Wasser“ als wesentlicher Wirkfaktor ebenfalls die Neuversiegelung zu nennen. Diese führt in aller Regel zum Verlust bzw. zur Verringerung von Grundwasser bzw. der Grundwasserneubildung.

Wie unter dem Schutzgut „Boden“ bereits ausgeführt, werden durch die hier vorliegende Planung weitere Bodenversiegelungen bzw.-verdichtungen vorbereitet.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Informationen und Aussagen zum Themenkomplex „Wasser“, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen der Fläche wird die **Bedeutung** des Standortes für dieses Schutzgut als **„gering“** eingestuft.

Durch die Zulassung weiterer Flächenversiegelungen werden die **Auswirkungen** der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ unter Berücksichtigung der vorhandenen erheblichen Vorbelastung als **„mittel“** eingestuft.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden durch die hier vorliegende Planung ebenfalls nicht vorbereitet.

Schutzgut	**Bedeutung des Schutzgutes**	**Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung**
Wasser	gering	mittel

Schutzgut „Klima / Luft“

Entsprechend den Aussagen aus der SUP des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain (Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain Oktober 2024) handelt es sich bei dem Plangebiet um belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet mit einem mäßigen Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom >30-60 m³je m/s). Darüber hinaus werden die Flächen mit einer mittleren bis hohen thermischen Belastung und einer hohen lufthygienischen Belastung eingestuft.
Hierbei trägt vor allem die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 486 bei. Darüber hinaus ist auch hier die hohe Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung sowie den vorhandenen Gebäudebestand zu berücksichtigen, was sich vor allem auf das Kaltluftströmungssystem negativ auswirkt.

Bewertung:

Entsprechend der übergeordneten Planungsebenen wird die **Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut „Klima“, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung, resultierend aus der räumlichen Nähe zur Bundesstraße 486 sowie der vorhandenen Bebauung, in eine **„mittlere“** Stufe eingeordnet. Kaltluftentstehungs- bzw. -abluftgebiete sind nicht oder nur in einem geringen Umfang betroffen.

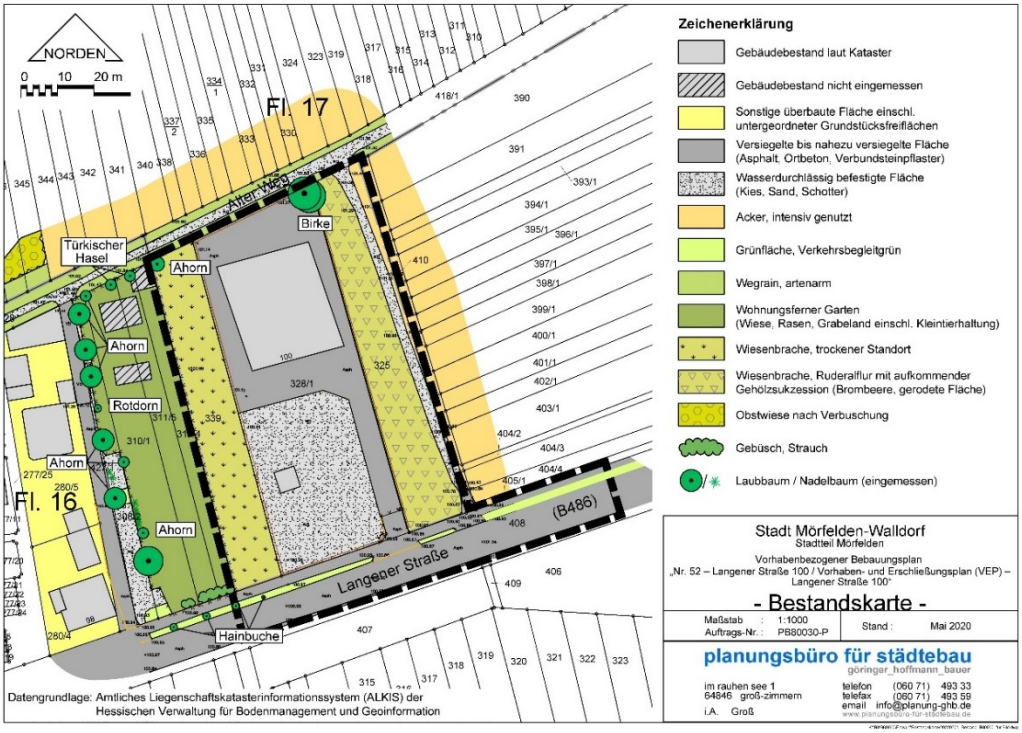
Die **Auswirkungen** auf das Schutzgut „Klima / Luft“ werden ebenfalls in eine **„mittlere“** Bewertungskategorie eingestuft. Die Zuordnung basiert auf der Gegebenheit, dass durch die weitere planungsrechtlich ermöglichte weitere Bebauung bzw. Versiegelung und Befestigung grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Hierbei ist jedoch auch wieder die hohe Vorbelastung durch die Bundesstraße und die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen.

Schutzgut	**Bedeutung des Schutzgutes**	**Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung**
Klima / Luft	mittel	mittel

Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“

Wie der nachfolgend eingefügten Bestandskarte und der Bestandsbeschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Mörfelden eine Fläche von ca. 0,76 ha. Ein Großteil der Flächen ist überbaut, versiegelt oder mit Schotter/Kies befestigt. Darüber hinaus befinden sich in den westlichen und östlichen Randbereichen (Flurstücke 325 sowie 339) Wiesenbrachen/Ruderalfluren mit z. T. aufkommender Gehölzsukzession. Diese setzt sich zumeist aus Brombeere und Roter Hartriegel zusammen. Der im Geltungsbereich befindliche Teilabschnitt der Langener Straße ist zumeist mit Asphalt/Ortbeton versiegelt. In diesem Bereich ist ein schmaler Streifen mit intensiv gepflegten und artenarmen Verkehrsbegleitgrün vorhanden. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 7: Bestandskarte (Quelle: Eigene Aufnahme)



Insgesamt sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen aufgrund der z. T. intensiven anthropogenen Nutzung nur von geringer Wertigkeit.

Vegetationsformen, die unter den besonderen Schutz des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) fallen, sind innerhalb der Planungsfläche nicht vorhanden. Auch die in § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgelisteten gesetzlich geschützten Biotope sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht existent. Ebenso sind durch die Planung keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) betroffen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten durch das Büro Faunistik und Ökologie Dreieich (Januar 2020) erarbeitet (siehe Anlage der Begründung).

Hierbei erfolgte die Aufnahme der Fledermäuse mit einem Fledermausdetektor. Darüber hinaus erfolgten eine vogelkundliche Erfassung sowie eine Erfassung der streng geschützten Zauneidechse.

Trotz intensiver Suche konnten keine Zauneidechsen sowie andere Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Im Rahmen der Erfassung der Fledermausarten wurden zwei Arten festgestellt. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus sowie den Großen Abendsegler. Hinsichtlich der Erfassung der Avifauna konnten insgesamt 17 Vogelarten beobachtet werden, von denen 10 als Brutvögel im Untersuchungsgebiet oder unmittelbarer Umgebung eingestuft wurden. Weitere 7 Arten wurden als Gastvögel beobachtet. Die erfassten Vogelarten einschließlich ihres Status sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 8: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten

AP	Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Status	E	BN	EAV	VSR	RLD	RLH
x	Amsel *Turdus merula*	BV	G	b		a	*	*
-	Bachstelze *Motacilla alba*	GV	G	b		a	*	*
x	Blaumeise *Parus caeruleus*	BV	G	b		a	*	*
-	Eichelhäher *Garrulus glandarius*	GV	G	b		a	*	*
-	Elster *Pica pica*	GV	G	b		a	*	*
x	Grünfink *Carduelis chloris*	BV	G	b		a	*	*
-	Grünspecht *Picus viridis*	GV	G	s		a	*	*
x	Hausrotschwanz *Phoenicurus ochuros*	BV	G	b		a	*	*
X	Haussperling *Passer domesticus*	BV	Uu	b		a	V	V
x	Kohlmeise *Parus major*	BV	G	b		a	*	*
x	Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*	BV	G	b		a	*	*
-	Rabenkrähe *Corvus corone*	GV	G	b		a	*	*
x	Ringeltaube *Columba palumbus*	BV	G	b		a	*	*
x	Rotkehlchen *Erithacus rubecula*	BV	G	b		a	*	*
-	Singdrossel *Turdus philomelos*	GV	G	b		a	*	*
x	Star *Sturnus vulgaris*	BV	G	b		a	3	*
-	Stieglitz *Carduelis carduelis*	GV	Uu	b		a	*	V

AP	= Artenschutzrechtliche Prüfung: - = keine Prüfung, da nicht betroffen; x = vereinfachte Prüfung, **X** = ausführliche Prüfung
ST	Status: BV = Brutvogel, GV = Gastvogel (in Klammern: in der Nachbarschaft)
E	Erhaltungszustand nach WERNER et al. 2014 (G = günstig, Uu = ungünstig-unzureichend, Us = ungünstig-schlecht)
BN	Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt, b = besonders geschützt)
EAV	EG Artenschutzverordnung (A = Anhang A)
VSR	Vogelschutzrichtlinie (I = Anhang I, a = allgemein geschützt)
RLD	Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
RLH	Rote Liste Hessen (VSW & HGON 2016)
	Kategorien: 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, * = ungefährdet.

Bewertung:

Aus den Erläuterungen zur derzeitigen Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der artenschutzrechtlichen Betrachtung zeigt sich, dass das Plangebiet nur geringfügig naturnah ist und geprägt wird durch die hier vorhandenen anthropogenen Nutzungen.

Auch bezüglich des Arteninventars gemäß faunistischer Erfassung und artenschutzrechtlicher Prüfung ergeben sich unter Einhaltung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Einzelheiten der artenschutzrechtlichen Prüfung können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage der Begründung) entnommen werden.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	gering	gering

Schutzgut „Landschaftsbild“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu ebenen Bereich. Anstiege bzw. Böschungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet besitzt jedoch aufgrund seiner Lage im Ortsrand bzw. im Einfahrtsbereich zum Stadtteil Mörfelden Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Die jetzt durchgeführten Nutzungen bzw. die fast gänzlich fehlende Eingrünung mit Gehölzen ist diesbezüglich als Vorbelastung zu bewerten.

Bewertung:

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie der getroffen Festzungen zur Regulierung der Gebäudehöhe ist insgesamt nur von „geringen“ Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ auszugehen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Landschaftsbild	mittel	gering

Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Das hier vorliegende Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Somit ergeben sich durch die hier vorliegende Planung keine Störungen auf die hier zu beurteilende Kultur und sonstigen Sachgüter. Auch erheblich negative Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitnutzung sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch Verkehrslärm seitens der angrenzenden Bundesstraßen B 44 und B 486 sowie durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt am Main belastet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten des Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen vom 21.08.2024 wurde der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Die berechneten Beurteilungspegel zeigen tags und nachts die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten.
Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal DL = 30 dB(A) überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Geräuschspitzen treten nachts nicht auf.
Aufgrund der geringen Schallleistungspegel der beiden Wärmepumpen von je LWA = 67 dB(A) sind schalltechnische Schutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht erforderlich.

In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aus Immissionsschutzgründen eine Regelung hinsichtlich der Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscountmarkte aufgenommen. Diese regelt, dass die Öffnungszeiten den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr nicht überschreiten dürfen.

Bewertung:

Die **Bedeutung** des Plangebietes wird in eine **„geringe“** Stufe eingeordnet. Begründet wird diese Wertigkeit durch die Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen.

Die Beeinträchtigungen bzw. die **Auswirkungen** auf das Schutzgut durch die Planung werden als **„gering**“ angesehen. So ist durch die vorgesehene Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das hier zu beurteilende Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ zu rechnen.

Durch die hier vorliegende Planung werden keine erheblichen Änderungen bezüglich Erschütterung, Licht, Wärme, Geruch, Staub und Strahlung - im Vergleich zur derzeitigen Situation – ermöglicht. Auch ein erhöhtes Aufkommen von Abfall wird durch die Planung nicht begründet. Darüber hinaus erfolgt auf Ebene der weiteren Verfahren eine Prüfung zur Einhaltung aller Umweltstandards. Somit werden hier keine zusätzlichen erheblichen negativen Beeinträchtigungen gesehen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht begründet. So handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nutzung, bei der kein erhöhtes Risiko von Unfällen, wie z. B. Industrie- und Produktionsanlagen, besteht.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Mensch / Kulturgüter	gering	gering

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überwiegend nur „geringe“ und „mittlere“ Beeinträchtigungen prognostiziert.

Sollte der hier vorliegende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, so wird die derzeit bestehende Nutzung in naher Zukunft keine Veränderung erfahren. Insbesondere die Eingrünungsfunktion des Ortsrandes würde sich damit nicht verbessern.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zur Berücksichtigung schutzbedürftiger angrenzender Nutzungen, zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Ortsbild, zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und den damit einhergehenden Maßnahmen, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen.

Durch diese Festsetzungsinhalte wird gewährleistet, dass der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen wird. Wie in der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen dokumentiert, wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Fläche für Anpflanzungen, Einzelbaumanpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechend dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BauGB festgesetzt, soweit diese nicht durch anderweitige rechtliche Regelungen schon sowieso zu beachten sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Der Abriss von Hütten und Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass Rückbauarbeiten und Gebäudeabrisse nur zulässig sind, nach dem die Gebäude Innen und Außen durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht wurden. Sollte die oben aufgeführte zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist im Vorfeld einer Rodung oder eines Abrisses

eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

- Als Hinweis wurde aufgenommen, dass die Rodung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig ist. Generell richtet sich die Zulässigkeit der Rodung nach der zum Zeitpunkt der Rodung aktuellen Gesetzeslage.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind Festsetzungen für die Außenbeleuchtung getroffen worden. So sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % upward light ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirksamen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperatur unter 2.700 K, nicht höher als 3.000 K anzuwenden.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an transparenten oder spiegelnden zusammenhängen Glasflächen ab einer Größe von 20 m² Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

- Im Vorhabengebiet ist darüber hinaus ein Sperlingskolonienkasten sowie ein Fledermausfassadenquartier an der Fassade der entstehenden Gebäude zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnist- und Fledermauskästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Festsetzung einer angepassten Gebäudehöhe von 6,5 m, bezogen auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt.

- Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Dachflächen des Lebensmittelmarktes vollständig als extensiv begrüntes Dach zu gestalten sind. Diese Flächen wiederum sind vollständig mit Photovoltaikanlagen vorzusehen. Es wird festgesetzt, dass diese Anlagen nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig sind.

- Innerhalb des Vorhabengebietes sind die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19a Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierbei ist der Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen nicht zulässig. Unzulässig sind darüber hinaus auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung.

- Zur Eingrünung der Gebäude bzw. der Nutzung sind umfangreiche Gehölzanpflanzungen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie anzupflanzende klimaresiliente und standortgerechte Einzel- und Straßenbäume) festgesetzt. Dabei sind mindestens 40 Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu verwenden. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann innerhalb der Bauflächen bis zu 10 m und innerhalb der Straßenflächen bis zu 5 m abgewichen werden. Alle anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz, Baumscheibe oder Pflanzgruben im Bestand

zu erhalten.

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Gebäudefassaden festgesetzt, die zu mindestens 50 % dauerhaft mit rankenden und klimmenden Pflanzen über die volle Wandhöhe zu begrünen sind.

- Gebäudefassaden, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei der Oberfläche der Gebäudefassaden und Nebenanlagen im Mittel den Wert von 0,4 und bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für ergänzende Markierungen und Werbeanlagen.

- Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern.

- Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung von Niederschlagswasser des Baugebietes in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Langener Straße wird nach der Rücksprache mit Stadtwerken Mörfelden-Walldorf auf 35 l/s begrenzt. Grund hierfür ist, dass vorhandenen Regenwasserkanäle im Anschluss- und Ableitungsbereich hydraulisch ausgelastet sind. Die Einleitemenge wird im zum späteren Zeitpunkt zu erstellenden Entwässerungsplan berücksichtigt.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Aufgrund der aktuellen Tendenz zur Aktivierung von Supermärkten für den angespannten Wohnungsmarkt wurde bei dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan untersucht, ob oberhalb des ALDI-Lebensmitteldiscounters andere Nutzungen realisiert werden könnten. Vor allem im Rhein-Main-Gebiet sind die eingeschossigen Bauten für Supermärkte aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und auch aus städtebaulichen Gründen kaum tragbar. Eine kombinierte Nutzung steht deshalb derzeit in Fokus der Stadtentwicklungsplanung geworden. Aus dieser funktionalen Durchmischung ergeben sich eine Reihe an Vorteilen:
Städtebauliche Aspekte: sparsamer Umgang mit dem Boden (nachhaltige Grundstücksnutzung), positive Auswirkungen auf die Zentren und öffentlichen Raum
Wirtschaftliche Aspekte: aufgrund der Immobilienentwicklung höhere Mietumsätze bzw. Verkaufserlöse, Adressbildung durch ein Mehrzweckgebäude und Diversität im Funktionsangebot
Auch eine bundesweite Studie der TU Darmstadt („Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“) belegt die Bedeutung von den Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Nach den Ergebnissen der Studie könnten ca. 400.000 Wohneinheiten auf den eingeschossigen Einzelhandel-, Discount- und Marktgebäuden, ohne nachteilige Auswirkungen auf die Verkaufsfläche errichtet werden.

Aus den o.g. städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sowie einem positiven Erscheinungsbild von einer gemischten Nutzung am Ortseingang haben sich die Stadt und die Projektbeteiligten am Anfang des Planungsprozesses zugunsten einer gemischten Nutzung entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen. Ursprünglich sollten durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2, einer Kindertagesstätte sowie ca. 23-27 Wohnungen, geschaffen werden. Die Stadt hat hierzu einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine Abweichung zugunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnungen wurde nicht zugelassen, da die Regionalversammlung aufgrund der räumlichen Nähe zur Höchstspannungsleitung dem nicht gefolgt ist. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die zu Beginn der Planung beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnbebauung innerhalb der Vorhabenfläche verzichtet. Zwischenzeitlich wurde alternativ eine Büronutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Auf diese musste jedoch aufgrund von Bedenken von Hessen Mobil zur Verkehrsanbindung an die Langener Straße (B 486) verzichtet werden.

Die bisherige 220 kV-Leitung, welche zwischen Mörfelden und Walldorf verläuft, wird künftig jedoch entfallen, da sie nicht mehr aus der Umspannanlage Urberach versorgt werden kann. Im Bereich Mörfelden-Walldorf verbleibt dann lediglich die 110 kV-Hochspannungsleitung, welche das dortige Umspannwerk versorgt.
Wann genau die Außerbetriebnahme bzw. der Abbau erfolgt, ist derzeit noch nicht absehbar. Sowohl die Planung einer Kindertagesstätte als auch eine Wohnnutzung auf den geplanten ALDI-Markt ist damit aktuell planerisch nicht möglich, da zur Zeit eine zeitliche Perspektive für den Rückbau der Hochspannungsfreileitungen nicht genannt werden kann.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich der Vorhabenträger über eine Durchführung innerhalb einer genauen Frist verpflichten. Aus diesem Grund ist nur die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters geplant. Zusätzliche Nutzungen würden auch in Konflikt mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Langener Straße stehen. Gegebenenfalls ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung möglich.

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bebauungsplan (Sonstiges Sondergebiet) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt keiner weiteren Betrachtung bedarf.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung dieses Planverfahrens kann auf den Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sowie auf die Daten des Geoportals des Regionalverbandes zurückgreifen. Hier wurde insbesondere die interaktive Umweltprüfung (WebSUP) herangezogen. Darüber hinaus wurde auf die örtlich erhobene Biotop- und Nutzungskartierung, auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf sonstige Geodaten des Geoportals Hessen zurückgegriffen.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels, der übergeordneten Planungsebenen und der erarbeiteten Gutachten wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Besondere Schwierigkeiten sind insofern nicht zu benennen.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Kontrolle der Durchführungen der gesamten Festsetzung des Bebauungsplanes obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. der Naturschutzbehörde, wobei die Untere Naturschutzbehörde ausschließlich für artenschutzrechtliche Maßnahmen zuständig ist.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf am 30.10.2018 wurde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Einzelhandelsfläche, für ein Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Das beschriebene Vorhaben wird in dem Teilplan A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. im Durchführungsvertrag geregelt. Im Teilplan B wird für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters lediglich der Nutzungsverzicht auf die Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene

Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet.

Gleichzeitig erfolgt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Ziel des Umweltschutzes sind die Vermeidung, die Minimierung sowie der Ausgleich der Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima /Luft, Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Mensch / Kulturgüter durch das Vorhaben.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden die flächenbezogenen Bedeutungen der Schutzgüter und die Beeinträchtigungen / Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut durch die Planung zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Schutzgutbewertung:

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Beeinträchtigung/Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Fläche	mittel	mittel
Boden	gering	mittel
Wasser	gering	mittel
Klima / Luft	mittel	mittel
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering
Mensch / Kulturgüter	gering	gering

Bei Betrachtung der Tabelle der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt sich, dass die Beeinträchtigungen in eine „geringe“ oder „mittlere“ Erheblichkeitsstufe eingeordnet werden. Insbesondere die zum Teil erheblichen Vorbelastungen führen zu dieser Einschätzung.

Somit ergibt sich, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen bzw. keine hohen und sehr hohen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter einhergehen.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen. Neben den grünordnerischen bzw. naturschutzrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zum Artenschutz. Diese führen dazu, dass durch das Vorhaben bei Beachtung der Festsetzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die getroffenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich gewährleistet werden kann. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen grünordnerischen Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung zurückzuführen, die u.a. Dach- und Fassadenbegrünung sowie verschiedene Gehölzpflanzungen vorsehen.

3.d Referenzliste der Quellen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
Regionalverband FrankfurtRheinMain

Interaktive Umweltprüfung (WebSUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
Regionalverband FrankfurtRheinMain

Geoportal des Landes Hessen
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Bodenkarte von Hessen
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Hessische Kompensationsverordnung 2018 (KV)
Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Topographische Karte 1:25000
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

sowie die unter Punkt Nr. 1 aufgelisteten Planbestandteile.