

Artenschutzrechtliches Gutachten

Bebauungsplan "Eberstädter Straße 111"

Stadt Pfungstadt, Stadtteil Pfungstadt



Oktober 2026

Auftraggeber: ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH &Co. OHG
Hessenring 1-3
64546 Mörfelden-Walldorf

Auftragnehmer: Plan Ö GmbH
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
office@plan-oe.de
Geschäftsführer: Dr. René Kristen
Amtsgericht Gießen HRB 11004

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

Biebertal, 20.10.2026

Inhalt

1 Einleitung	4
2 Untersuchung.....	8
2.1 Methode	8
2.2 Ergebnisse.....	8
2.3 Bewertung	10
2.4 Fazit	12
3 Literatur	15

1 Einleitung

Der bestehende ALDI-Markt an der Eberstädter Straße erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadt Pfungstadt und die umliegenden Wohngebiete. Zur langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Standortes ist die Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmarktes mit zeitgemäßen Betriebs- und Flächenstrukturen vorgesehen. Ergänzend sollen weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die den Standort funktional ergänzen und zu einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung beitragen.

Aufgrund der Struktur des Geländes ist ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Gebäude- und Gehölzbestand zunächst nicht generell auszuschließen (Abb. 1-7). Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Kontrolle auf aktuelle Vorkommen sowie Hinweise früherer Vorkommen (Vögel, Fledermäuse) durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten untersucht, ob durch das geplante Vorhaben geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

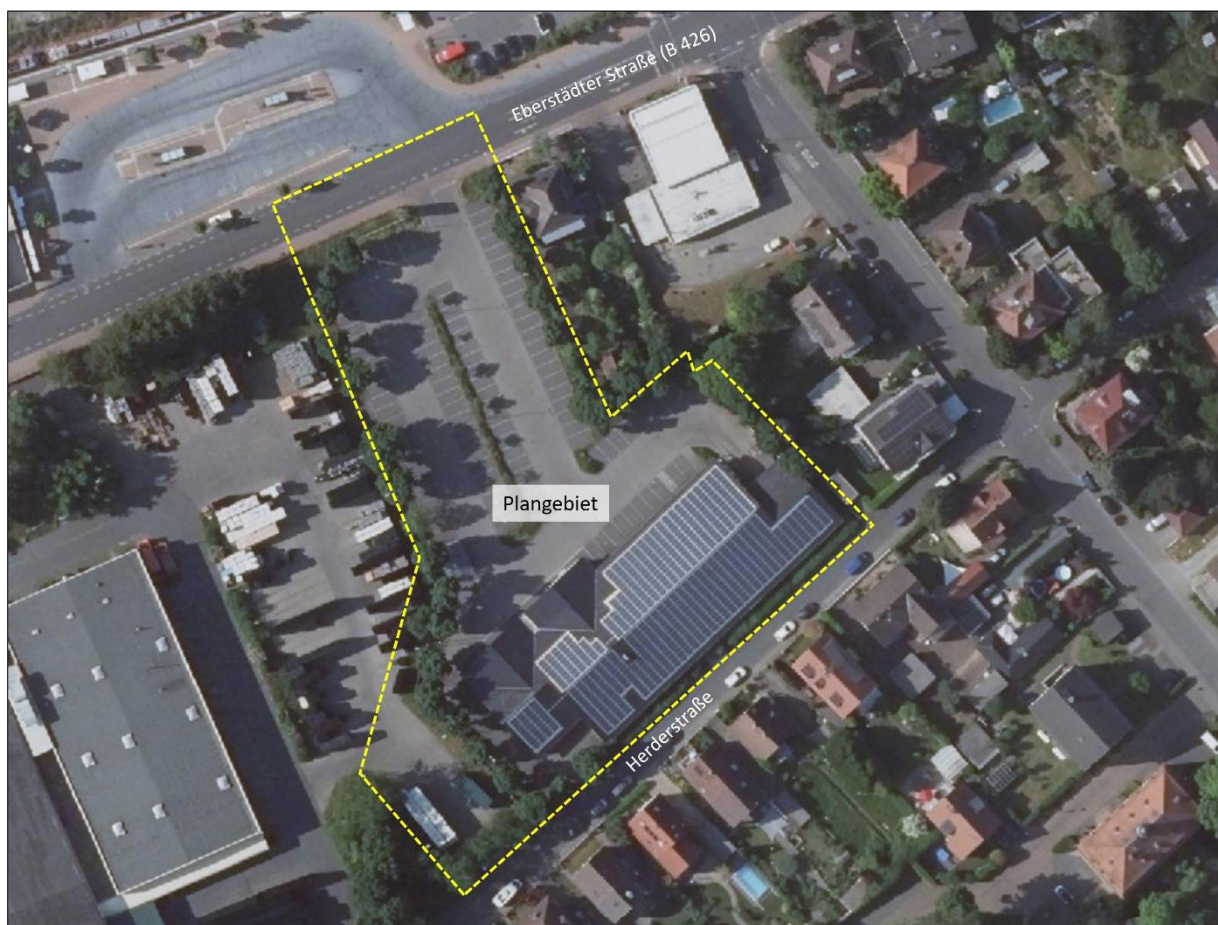


Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan "Eberstädter Straße 111" in Pfungstadt (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 10/2026).



Abb. 2: ALDI (Außenansichten)



Abb. 3: ALDI (Außenansichten)



Abb. 4: Baumbestand



Abb. 5: Baumbestand

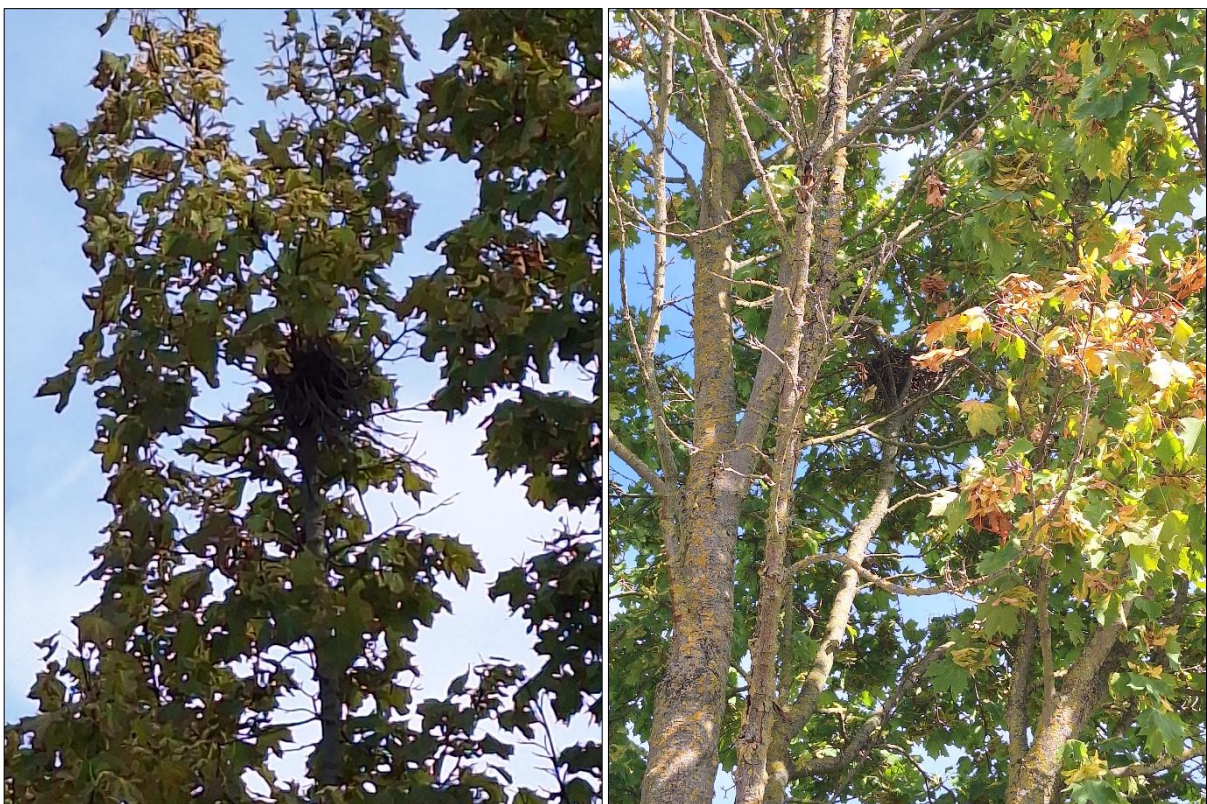


Abb. 6: Altnester Rabenkrähe

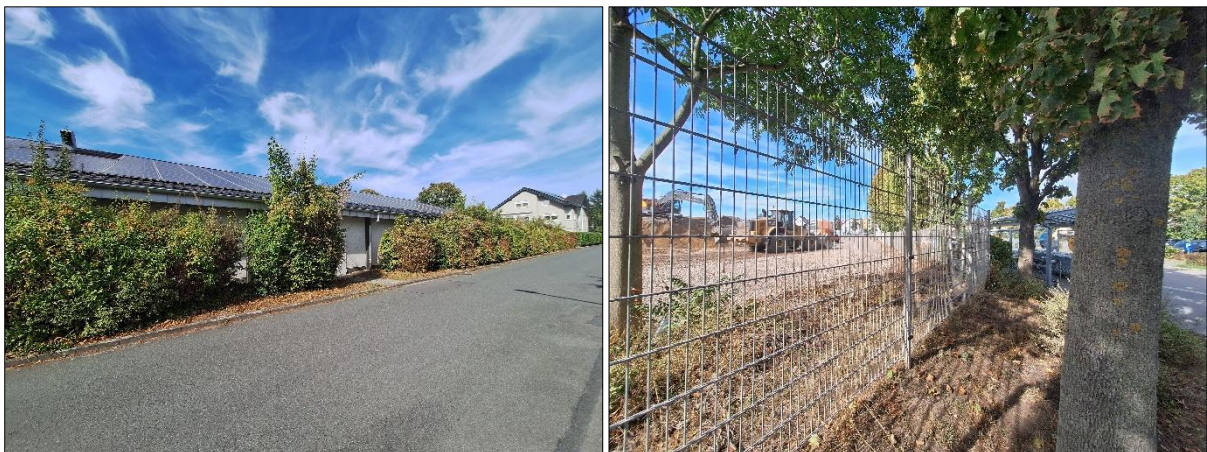


Abb. 7: Hecke (links), Bauarbeiten auf westlichen Nachbargrundstück

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Kernstadt Pfungstadt im Bereich der Eberstädter Straße und umfasst den bestehenden ALDI-Standort einschließlich der für die geplante Neuordnung und Weiterentwicklung des Standortes erforderlichen Grundstücksflächen.

Das Plangebiet umfasst die bestehenden Markt-, Stellplatz-, Erschließungs- und Freiflächen sowie die Flächen, die für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsnutzungen geprägt. In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere Nahversorgungs- und Einzelhandelsnutzungen. Im Umfeld liegen zudem der Bahnhof Pfungstadt, bestehende Wohngebiete entlang des Büchnerwegs und der Herderstraße sowie das Entwicklungsgebiet „Stadtgärten“ auf dem Gelände der ehemaligen Pfungstädter Brauerei.

2 Untersuchung

Gebäude, Bäume (insbesondere Baumhöhlen) und Gehölze stellen wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl heimischer Wildtiere dar. Darunter befinden sich häufig auch artenschutzrechtlich relevante Arten. Neben den allseits bekannten Vögeln, die gerne in Höhlen nisten (Singvögel, Spechte usw.), findet man auch regelmäßig Fledermäuse sowie Bilche in Baumhöhlen.

2.1 Methode

Im Rahmen einer Begehung am 23.09.2026 wurden die vorhandenen Gebäude und Bäume auf das aktuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten (Vögel, Fledermäuse) untersucht. Daneben wurden Hinweise auf Altnester, Winterquartiere sowie frühere Wochenstuben oder Quartiere durch das Absuchen von Spalten, Ritzen und andere geeignete Strukturen erfasst. Zudem wurden die vorhandenen Bäume nach Altnestern, geeigneten Stammanrissen und Baumhöhlen mit einer Größe, die zum Einschluß von Vögeln oder Fledermäusen ausreichend ist und eine nutzbare Tiefe aufweist, abgesucht.

Für den Außenbereich wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten durchgeführt.

2.2 Ergebnisse

ALDI-Markt

Das Gebäude weist generell nur sehr wenige Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel auf. Die vorhandenen Spalten und Hohlräume sind entweder gut abgedichtet oder sind aufgrund deren geringer Größe ungeeignet.

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten in keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre Nutzung als Sommerquartier untergeordneter Wertigkeit für ubiquitärer Arten (z.B. Zwergfledermaus) kann nicht generell ausgeschlossen werden. Eine Eignung als Winterquartier liegt nicht vor.

Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten ein Altnest der Straßentaube und insgesamt fünf Altnester des Haussperlings festgestellt werden. Eine diesjährige Nutzung ist jedoch aufgrund des jeweiligen Zustands der Nester unwahrscheinlich. Vermutlich sind die Nester schon länger unbesetzt. Ansonsten weist das Gebäude keine Spuren (Altnester, Federn, Kotansammlungen usw.) auf, die auf eine aktuelle Nutzung als Brutplatz hinweisen.

Außenbereich

Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Hierzu

zählen insbesondere das bestehende Marktgebäude, Stellplatzanlagen, Fahrgassen, Anlieferungsbe-
reiche, Zufahrten, Gehwege sowie sonstige betriebliche Nebenflächen.

Das Plangebiet weist neben der sehr großen vollversiegelten Parkplatzfläche einen Bestand einen
randlichen Bäume und Großgehölzen auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bergahorne mit
einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm.



Abb. 8: Bewertung des geplanten Eingriffsbereichs in Pfungstadt (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg.hessen.de, 10/2026).

Die unversiegelten Bereiche beschränken sich auf Randstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf einzelne Grüninseln innerhalb der Stellplatzanlage. Trotz der insgesamt starken Überprägung besitzt das Grundstück eine vergleichsweise gute Eingrünung. Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen befinden sich mehrere großkronige Laubbäume. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bergahorne mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm. Teilweise sind diese von schwachen Strauch- und Unterwuchsbeständen begleitet. Die übrigen Vegetationsflächen bestehen überwiegend aus intensiv gepflegten Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Im Zuge der Realisierung des Neubaus ist davon auszugehen, dass einzelne Bestandsbäume sowie Gehölzflächen entfallen werden. Betroffen sind Bäume innerhalb der bisherigen Stellplatzanlage.

Relevante Strukturen

Keiner der Bäume oder Großsträucher weist Baumhöhlen auf, die als Nistplatz für Vögel oder als Fledermausquartier in Frage kommen.

In zwei Bäumen wurden Altnester der Rabenkrähe festgestellt. Weitere Nester wurden jedoch nicht gefunden. Aufgrund der Struktur und Lage ist das Auftreten artenschutzrechtlich besonders relevanter Arten (z.B. Vogelampel: gelb, rot, FFH-Anhang-I-Arten usw.) auszuschließen.

Die dichtere Hecke am südlichen Rand des Plangebiets weist eine allgemeine Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für anpassungsfähige Siedlungsarten auf. Hierzu zählt insbesondere die Amsel. Aufgrund der Struktur und Lage ist auch hier das Auftreten artenschutzrechtlich besonders relevanter Arten z.B. Vogelampel: gelb, rot, FFH-Anhang-I-Arten usw.) auszuschließen.

Das Vorkommen der Haselmaus und relevanten Reptilienarten (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter usw.) wird aufgrund der isolierten Lage im Stadtgebiet und der bislang hohen Nutzungsintensität des Plangebiet selbst und des Umfelds ausgeschlossen.

2.3 Bewertung

ALDI-Markt

Fledermäuse, Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden.

Da mit Beginn der nächsten Brutsaison die Möglichkeit besteht, dass bislang ungenutzte Bereiche als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden, ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird bei Eingriffen im Zeitraum von 01.03. – 30.09. ist eine erneute Kontrolle der Gebäude und ggf. eine artenschutzrechtliche Baubegleitung empfohlen.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Außenbereich

Hinsichtlich der geplanten Umgestaltung des Außenbereichs bestehen bei der Beachtung der vorgeschlagenen Fristen und ggf. Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Fledermäuse

Aufgrund der Struktur der Bäume und Gehölze wird die Möglichkeit von Temporärquartieren, wechselnden Sommerquartieren, Wochenstuben oder Winterquartieren ausgeschlossen.

Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden.

Vögel

Generell weisen die Baum- und Gehölzbereiche allerdings eine Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für anpassungsfähige Siedlungsarten auf. Hierzu zählt insbesondere die Amsel, die häufig auch im dicht besiedelten und intensiv genutzten Bereich angetroffen wird. Die vorhandenen Bäume bieten aufgrund des sehr offenen Wuchses höchstens anspruchslosen Arten wie der Elster oder der Rabenkrähe ein gewisses Potential. Für artenschutzrechtlich relevantere Arten, wie Girlitz, Stieglitz oder Wacholderdrossel, die regelmäßig auch in besiedelten Bereichen angetroffen werden, bietet das Plangebiet jedoch keine erkennbaren Habitatvoraussetzungen. Diese Arten sind höchstens im angrenzenden Umfeld anzunehmen.

Es wird nicht erwartet, dass das zukünftige Störungsniveau über die bisherige (erhebliche) Vorbelastung hinausgeht. Störempfindliche Vogelarten werden nicht erwartet.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann aktuell ausgeschlossen werden. Da zudem mit Beginn der nächsten Brut-saison die Gefahr besteht, dass diese Bereiche erneut als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden, ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) mit den notwendigen Eingriffe in Bäume und Gehölze möglichst im Zeitraum bis 28.02.2026 zu beginnen oder eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vorzusehen. Bei späteren Eingriffen im Zeitraum von 01.03. – 30.09. ist eine erneute Kontrolle der Gebäude notwendig.

Es besteht kein Kompensationsbedarf. Aus fachgutachterlicher Sicht wird jedoch empfohlen Eingriffe in randliche Gehölzbestände einheimischer Arten auf ein Minimum zu reduzieren und wegfallende Gehölze durch das Anpflanzen heimischer Bäume und Gehölze zu kompensieren.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der Planung bei Beachtung der oben genannten Maßnahmen.

2.4 Fazit

Der bestehende ALDI-Markt an der Eberstädter Straße erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadt Pfungstadt und die umliegenden Wohngebiete. Zur langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Standortes ist die Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmarktes mit zeitgemäßen Betriebs- und Flächenstrukturen vorgesehen. Ergänzend sollen weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die den Standort funktional ergänzen und zu einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung beitragen.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Insgesamt sind durch die Planungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist der Planbereich unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Bedeutung für Reptilien und die Haselmaus aufgrund der isolierten Lage und des erheblichen Stör- und Gefahrenpotentials als sehr gering eingestuft.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen ist das Plangebiet aus fachgutachterlicher Sicht in zwei Teilbereiche zu unterteilen. Diese wären das Bestandsgebäude (ALDI-Markt) und die Außenbereiche. Aus der Analyse werden für den Außenbereich artenschutzrechtliche Konflikte als möglich eingestuft. Das Bestandsgebäude (ALDI-Markt) weist hingegen kein erkennbares Konfliktpotential auf.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu

kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Es sollten nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) eingesetzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen gehölzbrütenden Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die anzunehmenden Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für ubiquitäre Arten ggf. ein sporadisch frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Arten höchstens eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach

Abschluss der Baumaßnahme ab.

3 Literatur

- BfN (2019): Ergebnisse nationaler FFH-Bericht 2019, Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland. Stand 23.10.2019.
- BNATSCHG (2021): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz. Stand: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 BGBl I I S. 3908.
- HeNatG (2023): Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 25.05.2023; Nr. 18 – Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen – 7. Juni 2023.
- Jin, H, Jin. S., Chen, L., Cen, S., Yuan, K. (2015): Research on the lighting performance of LED streetlights with different color temperatures. IEEE Photonics Journal 7 (6): 1-9. DOI: <https://doi.org/10.1109/JPHOT.2015.2497578>.
- Schroer, S. Weiß, N., Grubisic, M., Manfrin, A., van Grunsen, R. Storms, M., Berger, A., Voigt, C., Klenke, R., Hölker, F. (2019): Analyse der Auswirkungen künstlichen Lichts auf die Biodiversität. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 168, BfN, Bonn Bad Godesberg. 200 S.

Biebertal, 22.09.2026

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'R. Kristen', written in a cursive style.

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)