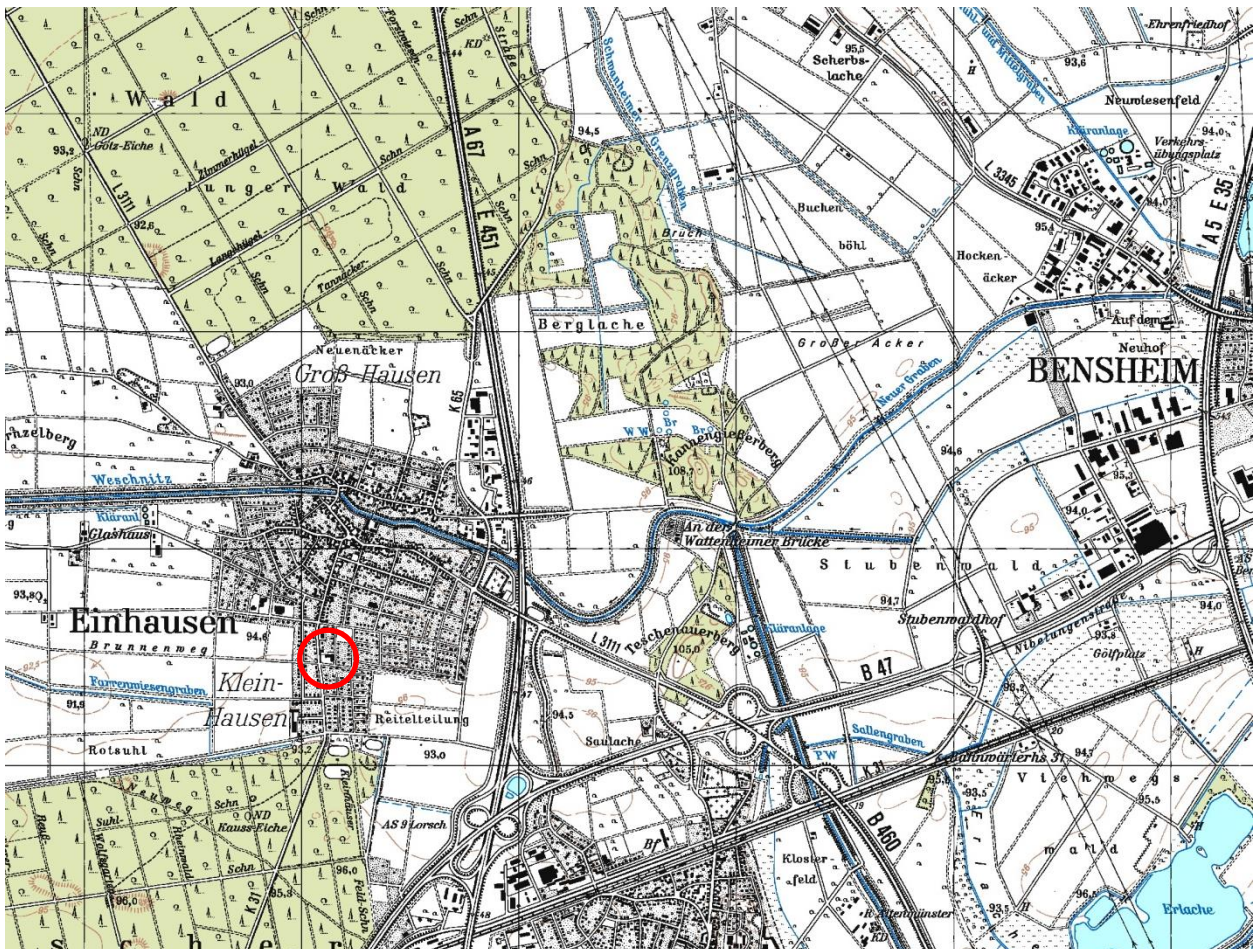




Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen



Begründung mit Umweltbericht

Dezember 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Christina Nolden
Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 36
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	5
I.1	Grundlagen.....	5
I.1.1	Anlass der Planung.....	5
I.1.2	Standortfindung.....	7
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	8
I.1.4	Planungsvorgaben.....	9
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.6	Erschließungsanlagen.....	13
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.8	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz.....	15
I.1.9	Denkmalschutz	16
I.1.10	Energiewende und Klimaschutz	16
I.1.11	Immissionsschutz.....	17
I.1.12	Artenschutz.....	18
I.1.13	Belange des Einzelhandels, Auswirkungsanalyse.....	23
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	26
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen.....	26
I.2.2	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen.....	29
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	30
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 81 HBO	31
I.2.5	Regelungen im städtebaulichen Vertrag	33
I.2.6	Hinweise und Empfehlungen.....	33
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	35
II.	Umweltbericht	36
II.1	Einleitung	36

II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung	36
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	36
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	36
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	37
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	37
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	37
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	38
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	38
II.2.2	Schutzgut Boden und Altlasten	38
II.2.3	Schutzgut Klima	39
II.2.4	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser	39
II.2.5	Schutzgüter Flora und Fauna.....	41
II.2.6	Schutzgut Landschaft.....	45
II.2.7	Schutzgut Mensch	45
II.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
II.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	45
II.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen.....	46
II.3.1	Schutzgut Boden.....	46
II.3.2	Schutzgut Klima	47
II.3.3	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser	48
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna.....	49
II.3.5	Schutzgut Landschaft.....	53
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	53
II.3.7	Schutzgut Mensch	54
II.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	55
II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	55
II.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)	57
II.7	Zusammenfassung	58
III.	Planverfahren und Abwägung	59

Anlagen:

- Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2: Bestandsplan als Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3: Entwurfsplan als Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 4: Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes der Firma Knupfer in der Gemeinde Einhausen (LK Bergstraße)
- Anlage 5: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung/Erweiterung eines Knupfer-Lebensmittelmarktes in Einhausen
- Anlage 6: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 8: Ermittlung der Verkehrserzeugung

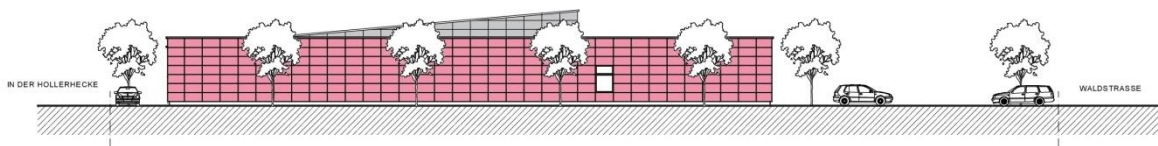
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Betreiber eines in Einhausen in der Waldstraße ansässigen Lebensmittelmarktes beabsichtigt die Umsiedlung und Erweiterung seines Lebensmittelmarktes im Bereich des bisherigen Autohauses Welsch in der Waldstraße in Einhausen. Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² einschließlich eines integrierten Cafés mit einer Sitzplatzfläche von bis zu 100 m² erhalten und ist damit im Sinne § 11 BauNVO als großflächig einzustufen. Auf die Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel mit üblichen Rand- und Nebensortimenten sollen bis zu 1.100 m² entfallen. Für einen entsprechend großen Einzelhandelsmarkt sind die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie die Festsetzung eines Sondergebietes in einem Bebauungsplan erforderlich.

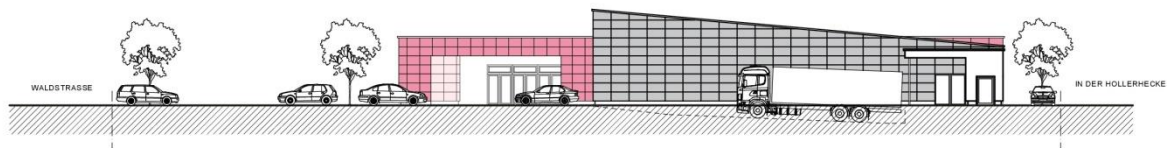
Der Betreiber des Lebensmittelmarktes hat bereits die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücksflächen erworben und eine erste Vorhabenplanung vorgelegt. Diese soll als Planskizze Grundlage für den Bebauungsplan sein.



ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

Abbildung 1: Ansichten zur Vorhabenplanung (Vorentwurf des Planungsbüros Kehl vom April 2016; unmaßstäblich)

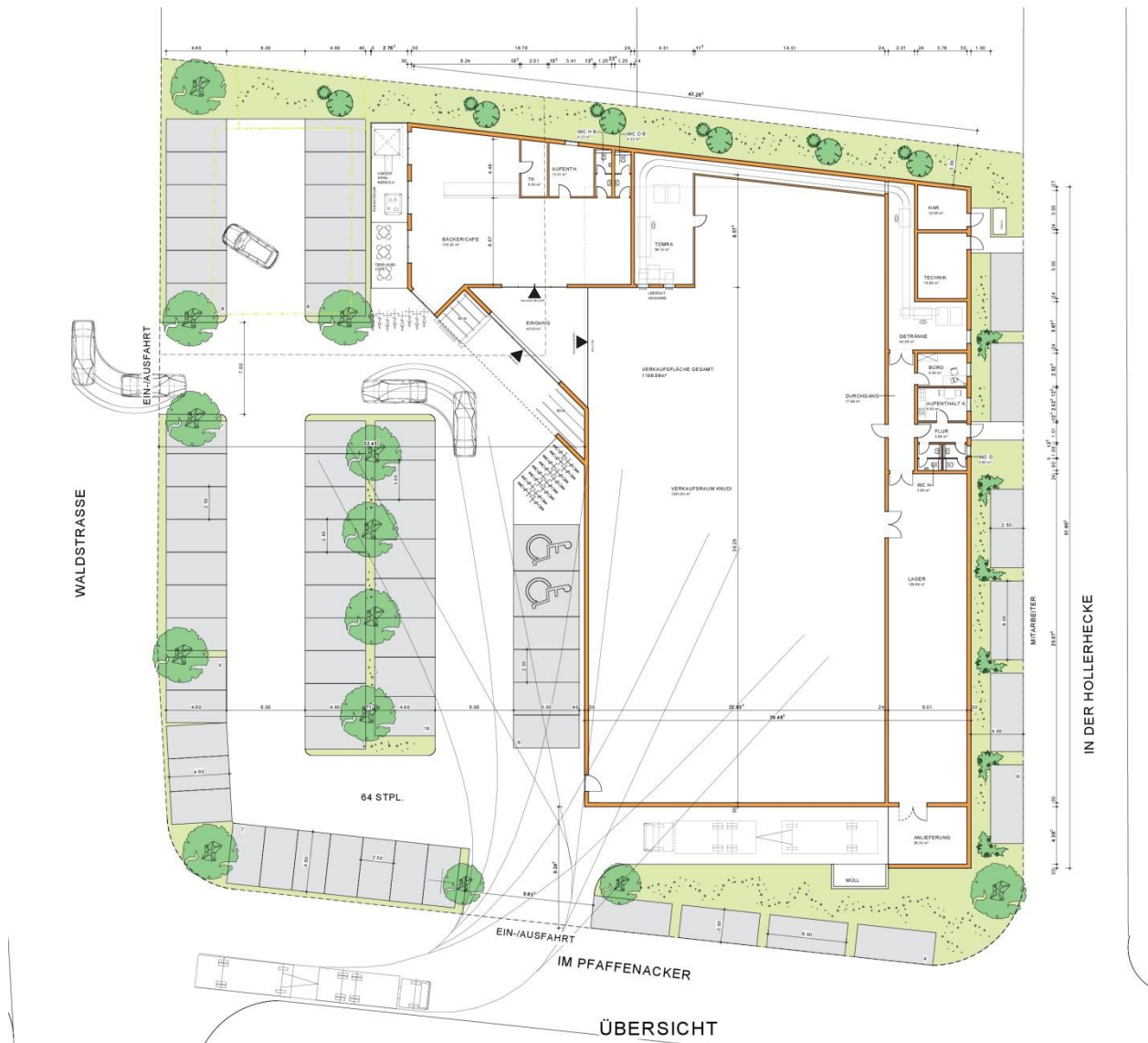


Abbildung 2: Lageplan zur Vorhabenplanung (Vorentwurf des Planungsbüros Kehl vom April 2016; unmaßstäblich)

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung vor allem im südlichen Teil der Ortslage. Neben dem bestehenden bzw. zu verlagernden Markt in der Waldstraße wird die tägliche Lebensmittelversorgung in Einhausen derzeit über einen Lebensmitteldiscountmarkt sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) gesichert. Beide Lebensmittelmärkte bieten auch die üblichen Non-Food-Sortimente als Nebensortimente an und sichern damit die Grundversorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzende Informationen zur Versorgungssituation in Einhausen sind dem Standortgutachten (Auswirkungsanalyse der GMA mit ergänzender Stellungnahme) zu entnehmen, das als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Der bestehende Markt in der Waldstraße ist aufgrund fehlender Stellplätze sowie der geringen und nicht erweiterbaren Größe nicht mehr zukunftsfähig und nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Aufgrund der begrenzten Regalierungsflächen ist ein erheblicher Arbeitsaufwand für das ständige Nachbefüllen der Regale erforderlich. Ein personaleffizienter Wirtschaftsbetrieb ist trotz der guten Akzeptanz des Marktes aus den Reihen der Bevölkerung nicht mehr darstellbar. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wird daher eine Verlagerung erforderlich.

Zum Bebauungsplan wurden ein Artenschutzbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Standortgutachten in Bezug auf die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen des

Regionalplanes Südhessen sowie den Anforderungen aus § 11 BauNVO erstellt und die Ergebnisse der entsprechenden Gutachten in der Planung berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren am bisherigen Standort des Autohauses Welsch in der Waldstraße sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen und Nebennutzungen geschaffen werden.

I.1.2 Standortfindung

Die aktuelle Versorgungssituation in Einhausen wird im Wesentlichen durch die beiden Lebensmittelmärkte geprägt, die sich diametral entgegengesetzt in der Ortslage befinden. Der kleine Lebensmittelvollsortimenter in der Waldstraße versorgt fußläufig im Sinne der Nahversorgung innerhalb eines Einzugsradius von etwa 500 m vor allem den südlichen Ortsbereich bis in die Ortsmitte hinein. Für Radfahrer kann ein Radius von ca. 800 m angesetzt werden, innerhalb dessen eine Nahversorgungsfunktion angenommen werden kann. Die beiden Lebensmittelmärkte sind in Abbildung 3 mit entsprechenden Einzugsbereichen dargestellt. Aufgrund der guten Akzeptanz des Fahrrades in Einhausen, bedingt durch die flache Topographie und die kurzen Wege, stellen die beiden bestehenden bzw. der durch Verlagerung geringfügig verschobene Standort eine nahezu optimale Nahversorgungsfunktion sicher.



Abbildung 3: Lage der Nahversorgungsmärkte mit Einzugsbereichen (unmaßstäblich)

Als Standortalternative wäre auch die Zusammenlegung der Märkte in einem Standort denkbar, wobei eine Flächenverfügbarkeit nur im Gewerbegebiet oder im Außenbereich an den Ortsrändern gegeben wäre. Hierdurch würde aber die räumliche Abdeckung innerhalb der fußläufigen und fahrradgeeigneten Entfernung erheblich verschlechtert, weshalb sich die Gemeinde für die Beibehaltung von zwei getrennten Standorten entschieden hat. Gerade der südliche Versorgungsstandort Waldstraße hat ein sehr großes fußläufiges Einzugsgebiet und

erfüllt damit seinen städtebaulich gewünschten Nahversorgungsanspruch. Eine ähnliche Flächenabdeckung könnte nur bei einem Einzelhandelsstandort im Zentrum der Gemeinde entstehen, für den aber keine freien Flächen ausreichender Größe vorhanden sind.

I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich betrifft die für die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Grundstücke eines bisherigen Autohauses in der Waldstraße Nr. 54 und Nr. 56. Dazu werden im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes auch Teilflächen der Waldstraße im Westen, der Straße „Im Pfaffenacker“ im Süden und der Straße „In der Hollerhecke“ im Osten als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Klein-Hausen: Flurstücke Nr. 827/2 (teilweise), Nr. 916/1 (teilweise), Nr. 1017/12 (teilweise), Nr. 1026/3, Nr. 1026/4 und Nr. 1068/1 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,63 ha, wobei hiervon nur ca. 0,41 ha auf die Grundstücke für den Lebensmittelmarkt und ca. 0,22 ha auf die bestehenden Straßenverkehrsflächen entfallen.



I.1.4 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Der Regionalplan unterstützt grundsätzlich die Ziele der Nahversorgung an integrierten Standorten wie dem vorliegenden, wobei ein angemessenes Verhältnis von der Summe der Verkaufsflächen zur Einwohnerzahl auch unter Berücksichtigung der Zentralität der jeweiligen Kommune gegeben sein muss. Für Einhausen als Kleinzentrum bedeutet dies, dass großflächiger Einzelhandel nur im Rahmen der Grundversorgung zulässig ist.

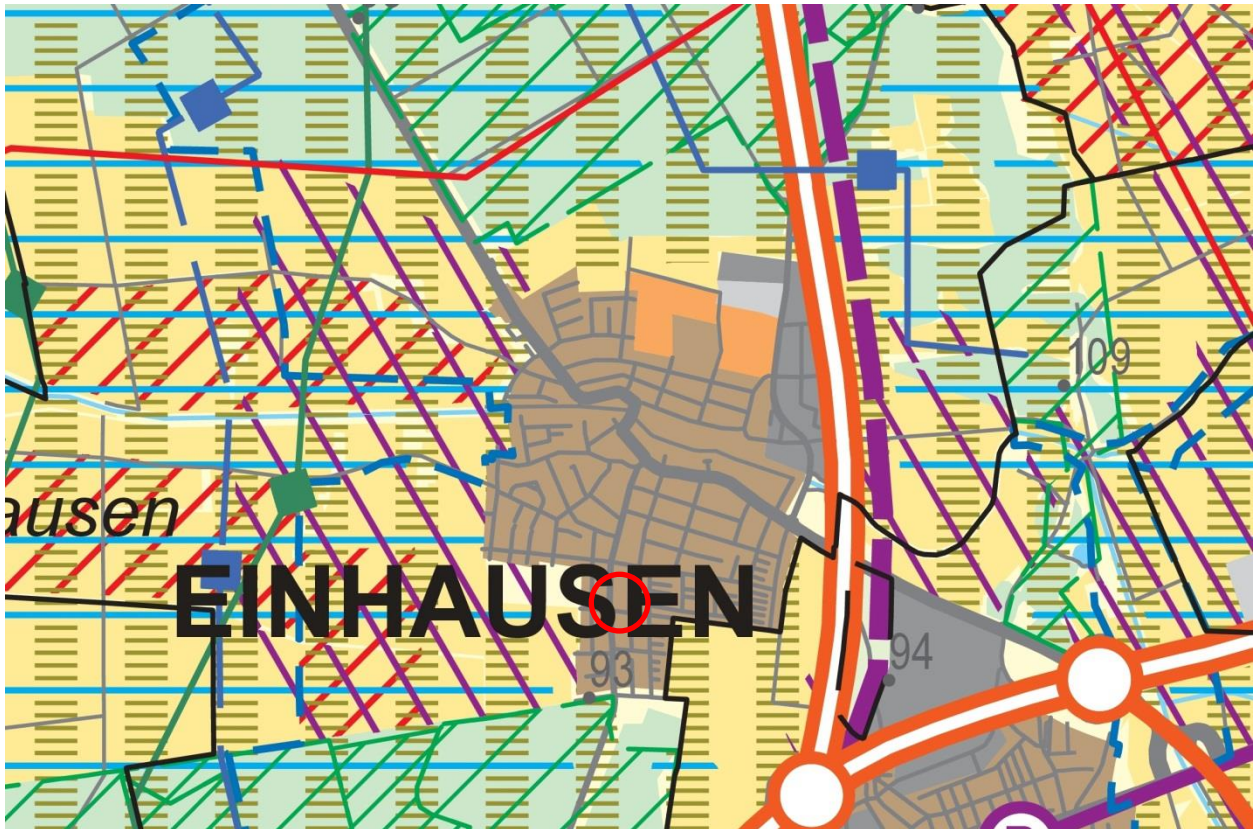


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat sich hierzu im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geäußert:

„Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist laut Z.3.4.3-2 des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. für die örtliche Grundversorgung und bei Einhaltung des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch im zentralen Ortsteil von Kleinzentren wie Einhausen zulässig.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Waldstraße von bisher ca. 420 m² Verkaufsflächen auf 1.200 m² VK incl. 100 m² Cafe an einen Standort, der zuvor von einem Autohaus genutzt wurde.

Der geplante Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt, so dass das Integrationsgebot erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob ein gem. Z3.4.3-2 Abs. 2 zu begründender Ausnahmefall für einen großflächigen Markt im Kleinzentrum vorliegt und ob das Kongruenzgebot als auch das

Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden, wurde nun eine Auswirkungsanalyse der GMA vorgelegt, die sehr ausführlich die Auswirkungen des geplanten Vorhabens insbesondere auf die benachbarten Mittelzentren untersucht und feststellt, dass hiervon nicht auszugehen ist.

Bei dem geplanten Vorhaben im Kleinzentrum Einhausen ist jedoch auch noch insbesondere der Nachweis zu führen, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur in der Standortgemeinde hat. Denn das Kleinzentrum soll für sich eine Nahversorgungsfunktion erfüllen und nicht eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen und dadurch die Funktion der Mittelzentren beeinträchtigen.“

Die seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt angeregte Nachuntersuchung zu den Auswirkungen auf den Handel in Einhausen selbst wurde durch die GMA ergänzend durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Im Ergebnis sind keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen für den Handel in Einhausen feststellbar. Dies ist auch nachvollziehbar, da der Lebensmittelvollversorgungsmarkt mit kleinerer Verkaufsfläche bereits besteht, sodass ein grundsätzliches Versorgungsangebot somit auch bisher schon verfügbar war. Zudem haben im Bauleitplanverfahren keine Einzelhändler Stellungnahmen abgegeben, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die örtlichen Händler keine Probleme mit der Vergrößerung des Lebensmittelmarktes haben. Auch die Nachbarkommunen haben sich im Übrigen nicht zum Verfahren geäußert oder sogar eine ausdrücklich zustimmende Stellungnahme abgegeben. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist somit erfüllt.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 8 „Im Pfaffenacker“ (in Kraft getreten am 16.07.1974) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt. Dieser bisher geltende Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Teil eines Mischgebietes mit II Vollgeschossen (zwingend), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Das im Bereich des bisherigen Autohauses festgesetzte „Baufenster“ als durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche umfasst bis auf einen Abstand zu den angrenzenden Straßen von 5,0 m bzw. 4,0 m die

gesamte Grundstücksfläche. Auch diese Flächen zwischen den Straßen und der Baugrenze sind durch bauliche Nebenanlagen fast vollständig genutzt.

Die tatsächliche bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Nutzung ist Abbildung 7 zu entnehmen und weist eine bauliche Nutzung inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen etc. von ca. 0,9 auf. Nur der Hausgarten des bisherigen Wohnhauses des Autohausbetreibers ist als Grünfläche weitgehend unbefestigt und weist auch in Teilflächen Bäume und Sträucher auf. Die Betriebsfläche des Autohauses ist zu 100 % baulich genutzt.

Zufahrten des Autohauses bestehen zu allen angrenzenden Straßen. Die Straßen sind Gemeindestraßen in der Baulast der Gemeinde Einhausen und dem allgemeinen Verkehr gewidmet. An der Waldstraße besteht ein straßenparalleler Parkierungsstreifen (Längsparker).



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth; unmaßstäblich)

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung auch teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt wurden, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Seither haben

sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 2 - 3 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die südlich des Planungsgebietes liegende Referenzmessstelle Nr. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand auf 89,90 m festgesetzt. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von 92,0 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwerte wird daher insbesondere hingewiesen. Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gebäude ohne Unterkellerung vorgesehen sind. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt. Dennoch wird eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind hier nicht betroffen.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage von Einhausen befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen Hessischen Oberrheinebene“ sowie nördlich von Einhausen das VSG Nr. 6217-404 „Hessische Altneckarschlingen“. Beide Gebiete liegen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch breite Siedlungsbereiche getrennt, sodass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) wird auf die ausführlichen Darstellungen in der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Anlage) bzw. im Umweltbericht verwiesen.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Einhausen (Klein-Hausen) in integrierter innerörtlicher Lage. Die bauliche Prägung wird durch das Autohaus mit Kfz-Werkstatt und das bisherige Wohnhaus der Betreiberfamilie geprägt. Bis auf den Garten des Wohnhauses sind die Flächen vollständig versiegelt und baulich genutzt.

Umliiegend befinden sich überwiegend Wohngebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen zum Teil mit ausgebauten Dachgeschossen.

Die Firmengebäude des bestehenden Autohauses weisen Flach-, Pult- und Satteldächer auf. Entsprechende Dachformen finden sich auch in der Umgebung. Einheitliche Gestaltungsmerkmale, die in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen wären, bestehen jedoch nicht.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind der ausführlicheren Darstellung des Umweltberichtes bzw. dem Bestandsplan zu entnehmen.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das geplante Sondergebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits voll erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind in den Straßenräumen vorhanden. Der Gemeinde entstehen insofern keinerlei planungsbedingte Erschließungsaufwendungen. Dennoch sind im städtebaulichen Vertrag Erschließungsregelungen erforderlich, denn seitens der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) wurde in deren Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren festgestellt, dass in den Entwässerungsberechnungen für das Grundstück nur eine wirksame Abflussfläche (Versiegelung) von 58 % als vom Kanal schadlos abzuleiten angesetzt wurde. Sofern die festgesetzte Versickerung technisch oder wasserrechtlich nicht genehmigt werden kann, ist die Grundstücksentwässerung durch Drosselung des Abflusses auf den genannten Wert von 58 % zu begrenzen. Die entsprechenden Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger auszuführen.

Zur Sicherung des straßenparallelen Parkstreifens entlang der Waldstraße wird im Bebauungsplan entlang der Waldstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, der allerdings für eine Grundstückszufahrt unterbrochen wird. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Einmündungsbereich „Im Pfaffenacker“ noch bis zur dort vorgesehenen Grundstückszufahrt erweitert. Entlang der Straße „In der Hollerhecke“ sind Zufahrten zu den hier vorgesehenen Mitarbeiterstellplätzen an jeder Stelle zulässig. Die Gehwege, die in den Zufahrten zum Parkplatz des Marktes und zu den Stellplätzen entlang der Straßen überfahren werden müssen, sind für entsprechende Belastungen nicht ausgelegt und müssen zu Lasten des Vorhabenträgers entsprechend verstärkt werden. Auch hierzu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Erschließungsbelange und insbesondere auch die Frage der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagwasserableitung sind im Bauleitplanverfahren in einem dem Planinhalt und Planungsumfang angemessenen Detailierungsgrad darzulegen. Auch hier wurden fachliche Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vervollständigung dieser Angaben ausdrücklich gewünscht und - sofern eingegangen und von Relevanz - auch in der Planung berücksichtigt. Bei der entsprechenden Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen ist die Vornutzung zu berücksichtigen.

I.1.7.1 Trinkwasser

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es gegenüber der Vornutzung zu keinem Anstieg des Trinkwasserbedarfes. Im Gegenteil zeichnet sich die geplante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung durch einen vergleichsweise geringen Wasserbedarf aus, der in jedem Fall unter dem Bedarf des bisherigen Autohauses mit dem ehemaligen betriebszugeordneten Wohnhaus liegt. Insofern ist die Wasserversorgung sichergestellt. Die Gemeinde Einhausen hat eine Fremdwasserversorgung, zu der dem Regierungspräsidium Darmstadt die Förderrechte aufgrund der durch das Regierungspräsidium erteilten Förderbescheide bekannt sind und auch die tatsächlichen Fördermengen jährlich durch Wasserversorgungsunternehmen gemeldet werden.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

I.1.7.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-

Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die brandschutztechnische Infrastruktur ist als gegeben anzusehen, da der Löschwasserbedarf der geplanten Nutzung dem der Vornutzung entspricht und durch das Trinkwassernetz sichergestellt ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten.

I.1.7.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

I.1.7.5 Abwasser

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt analog zur seitherigen Nutzung in die bestehende Ortskanalisation. Durch die Verpflichtung zur wasserteildurchlässigen Befestigung der Stellplätze reduziert sich der Niederschlagwasseranfall aus dem Plangebiet. Zudem wird die Niederschlagwasserversickerung von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen festgesetzt, sofern eine mögliche Grundwasserverunreinigung auszuschließen ist. Hierrüber ist im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung der Niederschlagwasserversickerung zu entscheiden. Zumindest Teilflächen der Bebauung dürften über die herzustellenden Grünflächen entwässert werden können, sodass mit der Planung eine wesentliche Verbesserung für den Belang der Grundwasserneubildung sowie eine Entlastung der Kläranlage bzw. des Abwassernetzes verbunden sein wird. Maßnahmen an der Ortskanalisation sind daher nicht erforderlich.

Die künftigen Gebäude sind hinsichtlich des häuslichen bzw. gewerblichen Abwassers an das Kanalnetz anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung und Reinigung ist über die durch die Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße betreuten Abwasseranlagen gewährleistet.

Die Verwendung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung auch des Verschmutzungsrisikos im Einzelfall zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Hier sind im Zuge der Objektplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die technische Ausführung der Entwässerungseinrichtungen ist abschließend erst im Zuge der Entwässerungsanträge künftiger Bauvorhaben zu klären. Grundsätzlich sollte die Abwasserbehandlungsanlage möglichst wenig Niederschlagswasser aufnehmen müssen.

Havarieverschlüsse, Leichtstoffabscheider und andere Maßnahmen zur Gewährleistung der Belange des Grund- und Oberflächengewässerschutzes sind, soweit von Behördenseite als erforderlich erkannt, im Zuge der Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Gemeinde wird die Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße, den Gewässerverband sowie die Wasserbehörde zu gegebener Zeit über die weitere Planung informieren und, soweit in gemeindlicher Zuständigkeit Anlagen zur Niederschlagswasserableitung realisiert werden, in die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren einbinden.

I.1.7.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.8 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Das Grundstück „Waldstraße 54“ ist in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen als Altstandort eingetragen und entsprechend in der ALTIS-Datenbank unter Nr. 431.006.000-001.033 erfasst. Es handelt sich um einen ehemaligen Einzelhandel mit Kraftwagen. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist dennoch nur möglich, wenn keine Bodenverunreinigung im Bereich der Versickerung vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstückes liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt und der Gemeinde Einhausen nicht vor. Grundwasserunreinigungen im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung der Versickerungsanlagen und auch der wasserdurchlässigen Stellplätze sind die Anforderungen an die Untergrundbeschaffenheit und ggf. zu fordernde Bodenuntersuchungen abzustimmen und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorzulegen. Das bisherige Autohaus hat nach Kenntnisstand der Gemeinde Einhausen stets sorgfältig gehandelt und die Anforderungen an die Vermeidung von Umweltschäden durch geeignete technische Anlagen (Ölabscheider, dichte Gruben etc.) erfüllt, sodass die Gemeinde aufgrund dieses langjährigen mustergültigen Betriebes des Autohauses davon ausgeht, dass keine relevanten Bodenverunreinigungen vorliegen. Dennoch wird die Ableitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation für den nicht zu erwartenden Fall von nicht beseitigbaren Kontaminationen als Ausnahme zugelassen. Hydraulische Probleme resultieren hieraus nicht, da die befestigten und bebauten Flächen bislang vollständig an die Kanalisation angeschlossen waren.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist unabhängig davon auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße folgende Hinweise hinsichtlich eventueller Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch gegeben, die in den Textteil des Bebauungsplanes im Sinne der Erleichterung des Planvollzuges übernommen wurden.

„Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch mit externem Material vorgesehen sind gilt:

- *Im Grundwasserschwankungsbereich darf ausschließlich Material eingebaut werden, dass die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.*

- *Oberhalb 92,0 m üNN zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, dass die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.*
- *In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, dass die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.*
- *Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.*

Anm.¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.²⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.

Anm.³⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.“

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.10 Energiewende und Klimaschutz

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Oktober 2015. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Nutzungen erneut Änderungen ergeben haben, die für das Gebiet anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherren wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind vorliegend aufgrund des doch recht überschaubaren Planungsumfangs und wegen der bereits bestehenden und wärmetechnisch dezentral versorgten Umgebungsbebauung nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch auch wenig sinnvoll. Um allerdings eine Anstoßwirkung für alternative Energien zu erzielen, wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist somit ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung der Gebäude gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Vor der Nutzung von Erdwärme ist allerdings zu prüfen, ob das Gelände dafür geeignet ist (siehe Hinweise zur Eintragung als Altstandort unter Kapitel I.1.8). Für das Erlaubnisverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

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

I.1.11 Immissionsschutz

Um dem Belang des Immissionsschutzes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angemessenen Rechnung zu tragen, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingierung des Bebauungsplanes nach DIN 45691 durchgeführt (siehe Anlage zu dieser Begründung), die zu folgenden Ergebnissen kommt:

„Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF1	64	49
TF2	59	44

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in den westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebieten (MI) sowie in den südlich und östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten (WA). Für die Wohnhäuser im Mischgebiet westlich der Waldstraße gilt tags und nachts ein Zusatzkontingent von $L_{EK,zus} = +5$ dB(A).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Wohnhäuser im Mischgebiet westlich der Waldstraße $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme

dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Anmerkungen:

Durch die Geräuschkontingentierung werden die Maximierung der Schallemissionen aus den Gewerbegebieten im Geltungsbereich im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt.

*Unter den in **Kap. 4** beschriebenen Voraussetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.“*

Die vorgenannten Emissionskontingente und sonstigen Vorgaben des Fachgutachters werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (siehe Kapitel I.2.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen“), sodass die erforderlichen Anforderungen des Schallschutzes sowohl innerhalb des Sondergebietes als auch für den Wirkungspfad vom Sondergebiet auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes eingehalten sind. In die Festsetzungen nicht übernommen wird allerdings das vorgeschlagene Zusatzlärmskontingent von 5 dB(A), da auf der Westseite entgegen der formal-rechtlichen Festsetzung des Mischgebietes eher ein faktisches Allgemeines Wohngebiet festzustellen ist. Nördlich des geplanten Vorhabens liegt tatsächlich eine angemessene Durchmischung der Nutzungen vor, sodass die dortige Bewertung als Mischgebiet auch faktisch zutreffend ist.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist durch einen Nachweisberechtigten im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Hierbei können in der Konzeption und Ausarbeitung des konkreten Bauvorhabens zur Einhaltung der Werte z.B. Maßnahmen zur Organisation von Andienungszeiten oder aktive Schallschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur baulichen Organisation (z.B. durch abschirmende Gebäudestellung) genutzt werden.

Nachdem auf den überplanten Grundstücken lediglich ein konkretes Bauvorhaben realisiert werden soll, besteht innerhalb des Plangebietes kein wesentliches gegenseitiges Konfliktpotential.

Wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Einzelhandelsnutzung durch Lärm, Erschütterungen und Staubemissionen aus benachbarten Nutzungen sind im Übrigen nicht zu erwarten, da es sich hierbei überwiegend um Wohnnutzungen bzw. um nicht störende Gewerbebetriebe handelt.

I.1.12 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In der Artenschutzprüfung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen aufgeführt.

Alle in den Maßnahmen genannten Typbezeichnungen für Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind seitens des Gutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

Die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Fledermausschonender Gebäudeabriss: *Etliche der im Landschaftsraum erwartbaren Fledermausarten nutzen - potenziell - die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben); auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen ist nicht auszuschließen; daher sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und -öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Der Abriss der Bestandsgebäude ist außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von noch im Spätsommer brütenden synanthropen Vogelarten auszuschließen ist der Abriss im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten wie bspw. die Entkernung sind bereits vorher möglich.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Dies muss für die potenziellen Überwinterungshabitate sinnvollerweise vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober, durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Jahresphase zwischen Anfang November und Ende Februar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ gewählt werden (März/April); als weitere unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum fledermausschonenden Abriss der Bestandsgebäude ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam auszuschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

V 02 Begrenzung der Abrisszeiten: *Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, muss der Abriss im Oktober erfolgen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Begrenzung der Abrisszeiten der Bestandsgebäude ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Vögeln und Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- V 03** Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen, da diesen im Vorhabenbereich durchaus eine Bruthabitatbedeutung zukommt.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde ist vorlaufend ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Festsetzung gilt in erster Linie für die nach Bebauungsplanfestsetzungen anzupflanzenden Gehölze, da vor allem das südliche und östliche Plangebiet derzeit frei von Gehölzen ist. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- V 04** Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von boden- und nischenbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.1.12.2 CEF-Maßnahmen¹

C 01 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: *Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen 1FF und zwei Fledermaushöhlen 2FN) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die CEF-Maßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Hinsichtlich des Standortes der Artenhilfsmaßnahmen besteht keine Festlegung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Maßnahme aufgrund des geplanten vollständigen Abbruchs der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und letztlich auch wegen der bauzeitlich zu erwartenden Erschütterungen und Lärmbeeinträchtigungen nicht realisierbar ist. Die Standorte der Fledermauskästen sind durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen. Die Gemeinde bietet die Bäume innerhalb des öffentlichen Spielplatzes östlich der Straße „In der Hollerhecke“ als Anbringorte für die bauzeitlich vorzusehende Maßnahme an.

C 02 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: *Beim Abriss der Bestandsgebäude sind dafür im funktionalen Umfeld bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen 1B und zwei Nisthöhlen 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabenbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die CEF-Maßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Nistkästen ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Hinsichtlich des Standortes der Artenhilfsmaßnahmen besteht keine Festlegung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Maßnahme aufgrund des geplanten vollständigen Abbruchs der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und letztlich auch wegen der bauzeitlich zu erwartenden Erschütterungen und Lärmbeeinträchtigungen nicht realisierbar ist. Die Standorte der Nistkästen sind durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen. Die Gemeinde bietet die Bäume innerhalb des öffentlichen Spielplatzes östlich der Straße „In der Hollerhecke“ als Anbringorte für die bauzeitlich vorzusehende Maßnahme an.

I.1.12.3 FCS-Maßnahmen²

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern.

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen.

I.1.12.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für die Verluste von (potenziellen) Gebäudequartieren durch die geplanten Abrissarbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe vier Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; für den geplanten Einbau sollte allerdings die Wetterseite des Gebäudes ausgeschlossen werden; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubaumaßnahme.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für mögliche Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch den Abriss der Bestandsgebäude sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe insgesamt vier Niststeine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen; die Maßnahmenumsatzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

I.1.12.5 Sonstige Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine sonstigen Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.12.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 02 Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an dem Neubau ergänzend zu K 01 weitere nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das

Aufhängen von Fledermauskästen oder auch der Einbau weiterer Quartiersteine bzw. der Anbringung von Fledermausschalen.

Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den Schutz von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.12.7 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis, für die Teilgruppe der an Gebäudequartiere gebundenen Fledermausarten und für 23 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Fledermäuse sowie für fünf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Standortverlagerung eines Einkaufsmarktes kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.1.13 Belange des Einzelhandels, Auswirkungsanalyse

Um die Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Hinblick auf die Versorgung Einhausens und das Einzugsgebiet beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Standortgutachten (Auswirkungsanalyse der GMA) erstellt, das als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes der Firma Knupfer innerhalb der Gemeinde Einhausen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

*„// Knupfer profiliert sich im regionalen Wettbewerb mit seinen in Wohngebiete eingebetteten kleineren Lebensmittelmärkten als Nahversorger. Sortimentsstruktur und Preisgestaltung von Knupfer-Filialen ähneln dabei kleinen Supermärkten. Die **Planung** an der Waldstra-*

ße 54 - 56 umfasst die Errichtung eines neuen Verkaufsgebäudes mit 1.199 m² VK, welches einen Knupfer-Supermarkt mit 1.002 m² VK, einen Windfang mit 42 m² sowie ein Bäckerei-Café mit insgesamt 155 m² enthalten soll. In dieser Größe ist der Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen. Die Gemeinde plant deshalb den Ausweis eines „Sondergebiets Nahversorgung“.

- Bei der Planung handelt es sich um die **Verlagerung und Erweiterung** eines bestehenden Knupfer-Lebensmittelmarkts („Knudi“). Bisher war Knupfer mit einer ca. 420 m² VK großen Filiale an der Waldstraße 48 ansässig, etwa 100 m nördlich des Vorhabengrundstücks. Im Haus Nr. 46 befindet sich außerdem eine Bäckereifiliale („Backparadies Hug“) mit rd. 40 m² VK; beide Geschäfte zusammen bilden einen wichtigen Nahversorgungsschwerpunkt für die Wohngebiete im südlichen Teil Einhausens.
- Der **Planstandort** an der Waldstraße 54 - 56 befindet sich im Südteil von Einhausen in Mitten von Wohngebieten. Er eignet sich sowohl aus betrieblicher wie auch aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht gut für das Vorhaben, hier einen Supermarkt zur Nahversorgung anzusiedeln. Hervorzuheben sind die Einwohnerpotenziale der Standortkommune (derzeit ca. 6.270 EW mit steigender Tendenz), die gute Erreichbarkeit des Planstandorts aus allen Gemeindeteilen, seine integrierte Lage in Wohngebieten sowie die gute Anbindung für ÖPNV-Nutzer, Fahrradfahrer und Fußgänger. Es handelt sich dabei zwar um einen Solitärstandort im Einhausener Versorgungsgefüge, jedoch trifft dies auch auf den bisherigen, eingeführten Standort des Knudi-Marktes zu. Somit werden sich durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen im örtlichen Versorgungsgefüge ergeben.
- Die **Wettbewerbssituation** für den geplanten Knupfer-Supermarkt ist in Einhausen mit nur einem kleinflächigen Penny-Discounter günstig. Sowohl in räumlicher Hinsicht als auch in Hinsicht auf den Betriebstyp konkurrieren Knupfer und Penny nicht direkt sondern ergänzen sich funktional. Das geplante Bäckerei-Café trifft in Einhausen mit derzeit 5 Bäckereien auf einen intensiveren Wettbewerb. Die Verlagerung einer bestehenden Bäckereifiliale hin zum Vorhabenstandort erscheint daher durchaus denkbar.

Außerhalb von Einhausen begrenzen v. a. die benachbarten Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim die möglichen Marktwirkungen des Vorhabens. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen werden hauptsächlich mit Vollsortimentern in Lorsch (tegut, REWE), Bensheim (E center, REWE), Bürstadt (Neukauf), Biblis (REWE) und Heppenheim (REWE-Center) eintreten. Auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt dabei nur ein geringer Teil des Nahrungs- und Genussmittelangebots. Der größte Teil des Wettbewerbs befindet sich vielmehr in integrierten Streulagen oder in städtebaulichen Randlagen.

- Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst das Gemeindegebiet von Einhausen. Hier leben derzeit ca. 6.270 EW, die im vorhabenrelevanten Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 13,4 Mio. € verfügen. Außerhalb von Einhausen sind, wegen der zunehmenden Entfernung in erster Linie und den vorherrschenden Kundenorientierungen zu attraktiveren Wettbewerbsstandorten in der Region, keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten.
- In der **Umsatzprognose** sind für den Knupfer-Lebensmittelmarkt i. e. S. insgesamt ca. 3,6 Mio. € zu erwarten (davon ca. 0,3 Mio. €) mit Nonfood-Randsortimenten. Hinzu kommen die Umsätze der Bäckerei (ca. 0,3 Mio. €), sodass sich für das Vorhaben insgesamt eine Umsatzerwartung von ca. 3,9 Mio. € ergibt.

Der Umsatz stammt ganz überwiegend von Kunden aus Einhausen (ca. 90 - 95 %). Mit dem Vorhaben können somit Kaufkraftabflüsse, die bisher an auswärtige Standorte im Umland geflossen sind, zumindest teilweise nach Einhausen zurückgeholt werden. Wesentliche Kaufkraftumlenkungen aus benachbarten Orten nach Einhausen sind hingegen nicht zu erwarten, da alle umliegenden Mittelzentren und auch das Kleinzentrum Biblis über eigene, zudem deutlich größere Lebensmittel-Vollsortimenter verfügen.

- Bei der **Auswirkungsanalyse** ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben um einen bereits in Einhausen etablierten Anbieter handelt, dessen Bestandsumsatz als wettbewerbsneutral zu werten ist. Die verbleibenden Umsatzanteile werden als Umsatzumlenkungen in erster Linie Supermärkte in Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim betreffen, außerdem Bäckereien in Einhausen.

Die Umsatzumverteilungsquoten erreichen nur in Einhausen selbst, bedingt durch den Markteintritt der Bäckerei, städtebaulich signifikante Werte, ohne dabei aber die verbrauchernahe Versorgung insgesamt zu beeinträchtigen. In den umliegenden Städten und Gemeinden sind nur geringfügige Umverteilungen zu erwarten, die im Höchstfall (Lorsch) bei 1 - 2 % liegen. Damit werden die Umsatzumverteilungen sowohl in Einhausen als auch in den Nachbarkommunen zu keinen Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche führen. In Einhausen wird die Versorgungssituation durch die Verlagerung und Erweiterung des einzigen Vollsortimenters am Ort vielmehr deutlich verbessert.

- Die **raumordnerische Prüfung** ergab für das Vorhaben keine Abweichungen von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen. Es erfüllt vollständig die Anforderungen des Zentralitätsgebots, Kongruenzgebots, Integrationsgebots und Beeinträchtigungsverbots. In seiner Größenordnung von unter 1.200 m² VK ist der geplante Nahversorger nicht als regionalbedeutsames Vorhaben anzusehen sondern ist raumverträglich. Das Vorhaben entspricht mit seinem Konzept als Nahversorger auch dem interkommunalen Abstimmungsgebot.“

Im Rahmen dieser Bewertung des Fachgutachters wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung nachgewiesen, weshalb keine diesbezüglichen Gründe gesehen werden, die gegen die vorliegende Planung sprechen. Weitergehende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich. Diese gemeindliche Einschätzung wird auch durch die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt. Es haben sich im Rahmen der beiden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegungen (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) keine Einzelhandelsbetriebe zur Planung geäußert, insbesondere auch keine Betriebe aus Einhausen selbst. Auch die Nachbarkommunen, die alle um Stellungnahme gebeten wurden, haben entweder gar nicht geantwortet oder sogar schriftlich ihre Zustimmung zur Planung gegeben bzw. dem Verfahren einen guten Verlauf gewünscht. Das Planvorhaben trifft somit nicht auf einen Widerstand der betroffenen Nachbarkommunen und der Mitbewerber im Einzelhandel in und um Einhausen.

Aufgrund des außergewöhnlich hohen „Einheimischen“ Kundenanteiles von 90 % bis 95 % dürfte der zweite bestehende Lebensmittelmarkt im Nordosten Einhausens (Penny) von der Vergrößerung der Verkaufsfläche und einer Verlagerung von Kaufkraft am stärksten betroffen sein. Hier prognostiziert der Gutachter einen Umsatzrückgang von unter 7 %.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat am 2. Mai 2005 zur entsprechenden Thematik folgendes publiziert:

In

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)

(Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453 mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596)“

findet sich unter

„3. Ziele der Raumordnung, raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben“

folgende Erläuterung:

„In der Regel ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der

Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind. Diese Schwelle kann im Einzelfall - z.B. bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz - auch darunter liegen.“

Für den vorliegenden Fall des Penny-Marktes kann bei absolut vergleichbaren Angebotsstrukturen kein „Leitsortiment mit besonderer innerörtlicher Relevanz“ erkannt werden. Auch der Gutachter GMA kommt im Fachbeitrag zur Feststellung, dass mit dem Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen wird.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der baulich befestigten Freiflächen sind Kampfmitteluntersuchungen im derzeitigen Zustand des Geländes jedoch nicht zweckmäßig. Im städtebaulichen Vertrag wird daher auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen und der Vorhabenträger wird verpflichtet, seine ausführenden Erdbau- und Abbruchunternehmen entsprechend zu informieren und vor der Neubebauung eine Freimessung der Flächen zu veranlassen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches (Teilbereiche „SO1“ und „SO2“) werden gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vorbereitung des gewünschten Einzelhandelsprojektes.

Zulässig sind per Textfestsetzung Einzelhandelsnutzungen und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die der Nahversorgung dienen, sowie entsprechende Nebennutzungen. Konkrete Planungsabsichten bestehen für einen Lebensmittelvollversorgungsmarkt sowie ergänzende Angebote wie etwa einen Backshop oder eine Annahmestelle einer Chemischen Reinigung, Schlüsseldienst oder andere Dienstleistungsnutzungen. Auch eine Paketstation im Bereich des Parkplatzes wäre denkbar.

Andere Nutzungen werden als unzulässig bestimmt.

Eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche kann vorliegend jedoch nicht festgesetzt werden, da der Bebauungsplan aufgrund einer noch nicht abschließend feststehenden Objektplanung nicht vorhabenbezogen aufgestellt werden kann. Nachdem also kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, soll eine ergänzende Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Sitzbereichs im integrierten

Café von 100 m² sowie übliche Sortimente des Lebensmitteleinzelhandels über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde erfolgen. Die Größe der Verkaufsfläche ist in der Regel zudem ein ungeeignetes Kriterium für die Differenzierung im Anwendungsbereich von § 1 Abs. 9 BauNVO. Denn es lässt sich in der Realität regelmäßig kein „Anlagentyp“ feststellen, der eine bestimmte Verkaufsfläche aufweist.

Nach dem OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.09.2011, OVG 2 A 8.11, BauR 2012, 1612 ff. ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche durch städtebaulichen Vertrag jedoch zulässig:

„Die Regelung einer Verkaufsflächenbegrenzung in einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag, verbunden mit einer die Begrenzung absichernden Baulast, ist zulässig, wenn damit ein legitimes städtebauliches Ziel verfolgt wird. Voraussetzung ist weiter, dass der Vertrag bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen wurde und Gegenstand der Abwägung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung war. Eine unzulässige Umgehung des grundsätzlichen Verbots einer baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung liegt darin jedenfalls dann nicht, wenn das Baugebiet nur aus einem Grundstück besteht, auf das sich zugleich die vertragliche Verkaufsflächenbegrenzung bezieht.“

Das „legitime städtebauliche Ziel“ ist vorliegend der beabsichtigte und erforderliche Ausschluss regionalplanerisch unzulässiger Auswirkungen. Die verkaufsfächenbegrenzende Baulast soll wenn möglich unabhängig von einem entsprechenden Bauantragsverfahren im Vorgriff auf dieses eingetragen werden.

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche im Bebauungsplan ist darüber hinaus wegen des ggf. entstehenden „Windhundrennens“ bei unterschiedlichen Eigentümern im Plangebiet unzulässig. Hier könnte der erste Bauantrag die Verkaufsfläche ausschöpfen und der Nachbar könnte bei grundsätzlich gleichem Baurecht keine entsprechende Nutzung mehr ausführen. Für das vorliegende kleine Plangebiet mit nur einem Grundstückseigentümer hat dieser Aspekt allerdings keine Praxisrelevanz. Entsprechende Überlegungen sind insofern rein theoretischer Natur, da ein konkretes Planvorhaben für den Lebensmittelmarkt besteht. Lediglich die begleitenden Dienstleistungsnutzungen sind noch nicht bekannt oder genau festzulegen.

Die vertragliche Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche dient der Sicherung der beabsichtigten Nahversorgungsfunktion und verhindert, dass durch eine zu große Verkaufsfläche eine übermäßige Attraktivität für sonstige Kunden von außerhalb Einhausens entsteht.

Die Verkaufsfläche kann auch nicht wirksam durch die Begrenzung der Größe des Baufensters oder der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gesteuert werden, denn zu einer Einzelhandelsnutzung gehören zwingend auch umbaute Nutzflächen wie Sozialräume und Lagerräume, die nicht den Verkaufsflächen zuzurechnen sind. Eine Steuerung der Aufteilung der Gebäudegrundfläche in Verkaufsfläche und sonstige Nutz- und Nebenflächen ist weder durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) noch durch die Grundflächenzahl festzusetzen. Eine Bestimmtheit der Festsetzung in Bezug auf die Verkaufsfläche könnte daher nicht erreicht werden. Im Übrigen liegt auch kein städtebaulicher Grund vor, die nicht der Verkaufsfläche zuzurechnenden Gebäudeflächen zu minimieren, denn relevante Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO gehen im Wesentlichen nur von der Verkaufsfläche und dem jeweiligen Sortimenten aus. Auch können sonstige Dienstleistungen der Nahversorgung wie Friseurgeschäfte, Schlüsseldienst, Paketdienste etc. ohne Bedenken innerhalb der Gesamtgebäudefläche zugelassen werden, da sie für die regionalplanerische Einzelhandelssteuerung ohne Belang sind. Weiterhin kann eine bestimmte Gebäudestellung bzw. Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und dessen Grundform einen Beitrag zur Lärmabschirmung leisten, sodass auch dieser Aspekt für ein möglichst großzügiges Baufenster spricht.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen zu gliedern. Dabei sind gemäß Textfestsetzung nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilbereich	$L_{EK,tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)/m ²]
SO1	64	49
SO2	59	44

Hierdurch wird der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen gegen Lärmimmissionen berücksichtigt. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in den westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebieten (MI) sowie in den südlich und östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat dann im bauaufsichtlichen Verfahren nach DIN 45691 zu erfolgen.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Plangebietes gelten im Übrigen die Anforderungen der TA Lärm. Dies ist dann von Bedeutung, wenn entgegen aktueller Planungen eine Grundstücksteilung erfolgt und verschiedene Eigentümer gegenseitige Schutzansprüche haben. Derzeit ist allerdings von einem Eigentümer der Gesamtfläche des Sondergebietes auszugehen.

In die Festsetzung zum Immissionsschutz wurde das seitens des Schallgutachters vorgeschlagene Zusatzlärmskontingent von 5 dB(A) für die Wohnbebauung westlich der Waldstraße nicht übernommen, da dort entgegen der formalen Ausweisung eines Mischgebietes durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzung faktisch eher von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen ist. Der Bebauungsplan bleibt hier im Sinne der Lärmvorsorge zugunsten der Wohnnutzung hinter den formal-rechtlichen Möglichkeiten der Zulassung höherer Emissionen zurück und liegt insofern „auf der sicheren Seite“.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Im Plangebiet ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig, da Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Fremdwerbung würde eine sonstige gewerbliche Nutzung darstellen und ist aufgrund des entsprechenden Nutzungsausschlusses im Rahmen der Festsetzung des Sondergebietes und Definition der dort zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Eine entsprechende Nutzung wird im Sinne der städtebaulichen Ordnung und der allgemeinen Qualität und Wertigkeit des Gebietes letztlich auch im Sinne der Gestaltqualität der umliegenden Wohnquartiere ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die GRZ mit 0,5 unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt, da die beabsichtigte Nahversorgungsnutzung trotz optimaler Lage im Versorgungsgebiet dennoch auf Stellplätze in nicht unerheblichem Umfang angewiesen ist.

Neben der GRZ wird auch eine GFZ von 0,5 festgesetzt sowie ein Vollgeschoss. Nachdem sich verschiedene kommunale Beiträge nach der zulässigen Geschossfläche richten, macht eine entsprechende Festsetzung letztlich auch zur Klarstellung Sinn. Zudem wird sichergestellt, dass keine übermäßige Nutzungsverdichtung erfolgt, die zu erhöhtem Parkdruck und ggf. auch erhöhten Immissionskonflikten führen könnte.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, hier vor allem die Stellplätze der Einzelhandelsnutzung, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Als Ausnahme ist eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, wenn die über den Wert von 0,7 hinausgehenden befestigten Flächen wasserteildurchlässig (Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) hergestellt werden. Die Umweltbelange werden trotz dieser hohen zulässigen Bodennutzung berücksichtigt, denn zum einen liegt heute bereits eine gleich hohe Bodenversiegelung vor, zum anderen wird durch die Wasserteildurchlässigkeit zumindest die Auswirkung der Versiegelung auf den Wasserkreislauf gemindert. Ein weiterer Belang ist die Realisierung des geplanten Vorhabens auf einem relativ kleinen Grundstück. Dieses kann aufgrund der baulichen Umgebung nicht vergrößert werden. Eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes z.B. in das Gewerbegebiet würde dem Nahversorgungsanspruch widersprechen. Die Verlagerung in den bislang unbeplanten Außenbereich würde zu erheblich höheren Umweltauswirkungen führen und zudem der regionalplanerischen Forderung nach einer integrierten Lage widersprechen.

Alle baulichen Anlagen (Hauptnutzung und Nebenanlagen) sind zudem durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m begrenzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe; bei Flachdächern Attika- bzw. Traufwandhöhe) wird in „Meter über Bezugspunkt“ festgesetzt. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante der Waldstraße in Höhe der Gebäudemitte. Die zulässige Gebäudehöhe ist damit geringer als bei bisher zulässiger zweigeschossiger Bebauung zu erwarten.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Damit wird entsprechenden baulichen Anlagen Rechnung getragen, ohne die im Wesentlichen städtebaulich wirksame Höhe der Hauptnutzung zu vergrößern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Das Plangebiet ist hierdurch relativ flexibel bebaubar, wobei die Größe der überbaubaren Fläche nicht weit über das tatsächlich geplante Vorhaben hinausgeht. Auch hierdurch soll die zulässige Geschossfläche in Ergänzung zur vertraglichen Regelung eingeschränkt und vor allem die Lage auf dem Grundstück festgelegt werden.

1.2.2 Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind gemäß Textfestsetzung entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge auch über 50 m zulässig ist. Hiermit wird dem Flächenanspruch des Vorhabens Rechnung getragen und zugleich die Einhaltung der nachbarschützenden Grenzabstände nach HBO gewährleistet.

Es wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch wird die gewünschte offene Situation im Bereich des Kundenparkplatzes gewährleistet.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig. Mit der entsprechenden Festsetzung werden Stellplätze vor allem im Bereich der nördlichen Nachbargrenze ausge-

schlossen, um die Beeinträchtigung der dort unmittelbar angrenzenden Wohnnachbarschaft zu minimieren.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin ermittelten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation der Umweltauswirkungen getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) sowie LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeefekte für Insekten minimiert.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Diese Regelung berücksichtigt Belange des Artenschutzes, insbesondere die der gehölzbrütenden Vogelarten.

Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Auch mit dieser Festsetzung werden Belange des Artenschutzes berücksichtigt und zudem auch Schadstoffeinträge in das Grundwasser, aber auch durch Windeinwirkung für die Wohnnachbarschaft ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Entsprechende Arten führen durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Problemen der Verkehrssicherung (Windbruch).

Im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserkreislauf wird bestimmt, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. versickerungsaktive Materialien) herzustellen oder in Versickerungseinrichtungen zu entwässern sind. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind hingegen im Sinne des Grundwasserschutzes wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dabei nur erlaubnisfähig, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen.

Im Rahmen der Planung und baulichen Realisierung der Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Flurabstand (Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Bemessungsgrundwasserstand) einzuhalten. Im Beteiligungsverfahren hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hierzu folgende Angaben gemacht:

„Der geforderte Mindestabstand von 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.“

Es ist zu berücksichtigen, dass sich auch hohe Grundwasserstände (z.B. 91,96 m üNN 4.11.2002 an GWM 544062) einstellen können und in diesen Zeiträumen keine ausreichende Sickerstrecke zur Verfügung steht.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage ist nachhaltig sicher zu stellen und ein ausreichender Grundwasserschutz ist zu gewährleisten.

Wir empfehlen daher die Sohlen der Versickerungsanlagen über 93,0 m üNN anzuordnen.“

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Die ausnahmsweise zulässige Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ergibt sich u.a. aus der Erforderlichkeit einer gesicherten Erschließung. Da vorliegend eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb des in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen als Altstandort eingetragenen Grundstückes nicht von vornherein sichergestellt werden kann (siehe Kapitel I.1.8 „Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz“), fungiert diese Ausnahmeregelung als „Auffangtatbestand“, um eine Entwässerung in jedem Fall zu gewährleisten. Im Sinne der Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes soll jedoch primär eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden (wesentliche Verbesserung für den Belang der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Kläranlage bzw. des Abwassernetzes), weshalb der erforderliche Ausnahmeantrag für die Kanaleinleitung eine im Hinblick auf den Grundwasserschutz gewünschte „Hürde“ darstellt.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 45 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei für die Bemessung je Baum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 3,0 m² in Ansatz zu bringen ist. Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde anzupflanzenden sowie die im Planteil zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume werden auf die gemäß dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet. Mit dieser Festsetzung wird ein Grünflächenanteil entsprechend der aktuellen baulichen Situation dauerhaft gewährleistet. Die Bestimmung zur Anpflanzung von Gehölzen stellt dagegen sogar eine Aufwertung gegenüber der heutigen Gartenfläche dar, da diese weit weniger Gehölzflächen aufweist.

Bei Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume, z.B. Bäume einer festgelegten Auswahlliste, zu verwenden, um möglichst einen größtmöglichen Nutzen für einheimische Tierarten zu erzielen, die bevorzugt heimische Arten als Habitate nutzen. Zudem sind heimische Arten im Allgemeinen weniger anfällig für Schädlinge und Klimareize.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Umwelt damit in größerem Maße als der ursprüngliche Bebauungsplan und insbesondere auch die Bestandsbebauung. Letztlich dient dies aber auch der Einzelhandelsnutzung, denn ein durchgrüntes Grundstück wirkt ansprechender und berücksichtigt insofern auch die heutigen Anforderungen der Kunden an die Berücksichtigung von Umweltbelangen.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 81 HBO

Dachflächen sind als Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden. Damit ist ein Einfügen der Bebauung in die Gestaltmerkmale der Umgebung gewährleistet und zudem die Höhenentwicklung des Vorhabens durch die flache Dachneigung minimiert.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und vor allem Blendungswirkung für den Straßenverkehr und die Nachbarbebauung auszuschließen, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung unzulässig sind.

Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch wegen ihres Vorteils für die Vermeidung von Klimaauswirkungen zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig und kommen auch in den umgebenden Ortsbereichen vor. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen als Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen für die Wohnnachbarschaft unzulässig.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht.

Mauern und Wände (auch Gabionenwände) sind als Abgrenzungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen aus Gründen des Ortsbilds unzulässig. Als Ausnahme sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (z.B. für Laderampen etc.) zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Mit der entsprechenden Art von Einfriedungen wird immer noch eine gewisse Offenheit gewahrt, die letztlich auch nachteilige Wirkungen von blickdichten Einfriedungen (Stichwort: „Angsträume“) vermeiden soll.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Diese Gestaltungsfestsetzung hat zudem auch eine ökologische Komponente.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Gehölze kaum Lebensraumeignung z.B. für brütende Vögel bieten.

Eine wesentliche Festsetzung betrifft die Regelung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze. Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde wäre für einen Verbrauchermarkt ein Stellplatzangebot von einem Pkw-Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Der hier vorgesehene Einzelhandel soll aber gerade die Fußgänger und Radfahrer ansprechen, weshalb ein übermäßiges Stellplatzangebot auch im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gar nicht erwünscht ist. Der integrierten Lage entspricht eher die Klassifizierung als „Laden“ entsprechend der Stellplatzsatzung, wobei der hier anzusetzende Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche sicher zu wenige Stellplätze bedeuten würde (siehe auch die Ermittlung der Verkehrserzeugung in der Anlage zu dieser Begründung). Es wird daher auf Grundlage § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass für Lebensmittelmärkte je 25 m² Verkaufsfläche ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen ist. Dieser Mittelwert zwischen den bereits genannten Ansätzen der gemeindlichen Stellplatzsatzung erscheint dem Ziel der Planung und dem Nutzerkreis des Nahversorgungsmarktes angemessen.

Das gegenüber klassischen Verbrauchermärkten reduzierte Pkw-Stellplatz-Angebot soll bedarfsgerecht durch entsprechend mehr Fahrradstellplätze ausgeglichen werden. Hier wird für die Einzelhandelsnutzung mit einem Fahrradstellplatz je 70 m² Verkaufsnutzfläche der höhere Wert für „Läden“ festgesetzt, während ein Verbrauchermarkt nach Stellplatzsatzung nur einen Abstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche benötigen würde. Bei einer Verkaufsnutzfläche von ca. 1.200 m² sind somit mindestens 17 anstatt nur 12 Fahrradabstellplätze zu schaffen.

Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen, z.B. die begleitenden Dienstleistungsnutzungen ergibt sich auch weiterhin aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen.

I.2.5 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird als weitergehendes Regelungsinstrument ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Im Wesentlichen sind folgende Regelungen Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages:

- Vertragsabschluss zwischen der Gemeinde Einhausen und dem Vorhabenträger im Plangebiet.
- Kostentragung für das Bauleitplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Gutachten durch den Vorhabenträger sowie Erstattung ggf. vorausgelegter Kosten an die Gemeinde.
- Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² sowie auf übliche Sortimente des Lebensmitteleinzelhandels mit Eintragung einer Baulast als ergänzendes Sicherungsinstrument. Sofern die Baulast seitens der zuständigen Bauaufsicht entgegen der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg als nicht eintragungsfähig beurteilt würde, soll hilfs- und ersatzweise eine grundbuchliche Sicherung zulässig sein. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel wird im Rahmen der vertraglichen Sicherung entsprechend den Ergebnissen des GMA-Gutachtens (siehe Anlage) auf 1.100 m² Verkaufsfläche (VK) begrenzt. Zusätzlich sind innerhalb der Verkaufsräume bis zu 100 m² Nutzfläche für den Sitzbereich des vorgesehenen Cafés zulässig.
- Im städtebaulichen Vertrag wird auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen und der Vorhabenträger verpflichtet, seine ausführenden Erdbau- und Abbruchunternehmen entsprechend zu informieren und vor der Neubebauung eine Freimessung der Flächen zu veranlassen.
- Hinsichtlich der Grundstücksentwässerung wird geregelt, dass die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung auf einen vergleichbaren Versiegelungsgrad von 58 % gedrosselt werden muss. Diese Bestimmung wird nur relevant, wenn die festgesetzte Niederschlagswasserversickerung aus technischen oder wasserrechtlichen Gründen nicht möglich oder genehmigungsfähig sein sollte.
- Auch wenn das Grundstück grundsätzlich erschlossen ist, sind Erschließungsaufwendungen dergestalt von Vorhabenträger vorzunehmen, dass die Gehwege im Bereich der Zufahrten (insbesondere bei von Lieferfahrzeugen befahrenen Flächen) mit einem verstärkten Unterbau ausgeführt werden müssen. Hierbei sind auch die Gehwegüberfahren an den straßenparallelen Stellplatzreihen an den Straßen „Im Pfaffenacker“ und „In der Hollerhecke“ zu berücksichtigen.
- Verpflichtung zur Durchführung einer Beweissicherung vor Baubeginn, damit bestehende und im Rahmen der Baumaßnahme entstandene Schäden dem Verursacher zugeordnet oder als Vorschädigungen von einer Schadensbeseitigungspflicht des Vorhabenträgers ausgenommen werden können.
- Regelung zur Gestaltung der Lieferzufahrt des Grundstückes dergestalt, dass die an- und abfahrenden Lkw direkt bzw. mit nur einem Rückwärtszug erfolgen kann, sodass unnötiges Rangieren (und daraus resultierender Lärm) vermeiden werden kann.
- Sicherung der Verpflichtungen durch Vertragsstrafen.
- Übliche Regelungen städtebaulicher Verträge wie z.B. Haftungsausschluss, Rechtsnachfolgen.

I.2.6 Hinweise und Empfehlungen

Im Textteil des Bebauungsplanes werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben, die nachfolgend wiedergegeben werden, sofern dies nicht an anderer Stelle der Begründung bereits erfolgt ist. Die Hinweise selbst erfordern keine Begründung, da sie keine Verbindlichkeit in späteren bauaufsichtlichen Verfahren haben.

Versorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Empfehlung von Pflanzarten

Für die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen werden in Ergänzung zur Artenliste in Festsetzung A.6. weitere standortgerechte Arten (Bäume, Sträucher, Kletter- und Rankpflanzen) empfohlen.

Baugrund, Grundwasserstände, Trinkwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen. Als Planungshilfe kann orientierend das der Gemeinde Einhausen vorliegende Fachgutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen in Einhausen herangezogen werden.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen und insbesondere auch die Ableitung von Niederschlagswasser aus Drainagen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Einhausen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der

Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Die eventuell vorgesehene Verschmelzung der beiden seitherigen Baugrundstücke kann über das Amt für Bodenmanagement oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erfolgen. Es müssen keine Grundstücks(teil)flächen an die Gemeinde übertragen oder von dieser erworben werden. Insbesondere die erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen befinden sich bereits im Eigentum und in der Baulast der Gemeinde.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Einhausen um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen konnten.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Auf die Begründung in Teil I wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Auf die Begründung in Teil I wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren am bisherigen Standort des Autohauses Welsch in der Waldstraße sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen und Nebennutzungen geschaffen werden.

Der bestehende Markt in der Waldstraße ist aufgrund fehlender Stellplätze sowie der geringen und nicht erweiterbaren Größe nicht mehr zukunftsfähig und nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wird daher eine Verlagerung erforderlich.

Aufgrund der Nahversorgungsfunktion, die der bestehende Markt für den südlichen Teil der Gemeinde Einhausen übernimmt, ist eine Verlegung im nahen Umfeld von Vorteil. Als Standortalternative wäre auch die Zusammenlegung der zwei bestehenden Märkte in Einhausen in einem Standort denkbar, wobei eine Flächenverfügbarkeit nur im Gewerbegebiet oder im Außenbereich an den Ortsrändern gegeben wäre. Alternative Flächen zur Innenentwicklung sind in Einhausen derzeit nicht verfügbar. Für weitergehende Erläuterungen zur Standortfindung wird auf das Kapitel I.1.2 verwiesen.

Die städtebauliche Lösung basiert auf einer Vorhabenplanung des Planungsbüros Kehl (April 2016). Grundsätzlich handelt es sich um die Umnutzung einer nahezu vollständig versiegelten Fläche im Innenbereich der Gemeinde Einhausen, Gemarkung Klein-Hausen. Die beabsichtigte Nahversorgungsnutzung ist trotz optimaler Lage im Versorgungsgebiet auf Stellplätze in nicht unerheblichem Umfang angewiesen und nimmt mit der geplanten Bebauung den Planbereich nahezu vollständig in Anspruch. Aufgrund der Bestandssituation mit einem nahezu vollversiegelten Planbereich ergeben sich unter Berücksichtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora keine maßgeblichen Vorgaben, die im Rahmen der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption zu berücksichtigen sind. Der städtebauliche Entwurf beinhaltet eine Gebäude- und Stellplatzanordnung, die sich aufgrund der Verkehrsanbindung mit geplanten Ein- und Ausfahrten von der Waldstraße (K31) und der Straße „Im Pfaffenacker“ ergibt. In Anpassung an die umliegende Bebauung und aus Gründen des Schallschutzes sind die Belange der Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch durch die Anordnung eines Baufensters parallel zur Straße „In der Hollerhecke“ berücksichtigt.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 8 „Im Pfaffenacker“ (in Kraft getreten am 16.07.1974) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage von Einhausen befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen Hessischen Oberrheinebene“ sowie nördlich von Einhausen das VSG Nr. 6217-404 „Hessische Altneckarschlingen“. Beide Gebiete liegen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch breite Siedlungsbereiche getrennt, sodass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden u.a. Gefahrenkarten für die Weschnitz erstellt. Das Plangebiet liegt nach der Gefahrenkarte „HWGK_Weschnitz_38“ auch außerhalb eines Risiko-Überschwemmungsgebietes der Weschnitz.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale sowie rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 1. September 2005

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

- Regionalplan Südhessen 2010
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf des Naturschutzinformationssystems NATUREG

(NATUrschutzREGister Hessen; Webseite: www.geoportal.hessen.de → Themen → Umwelt → NATUREG Viewer)

- Bodenkarte 1:50.000, (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden)
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen; Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH (BGS Umwelt), Mai 2003
- „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“; Dr. Jürgen Winkler, Rimbach; Stand Juni 2016
- „Schalltechnische Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm“; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Stand 10.08.2016

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Die Hessische Rheinebene umfasst den Hauptteil der rechtsrheinischen Niederterrasse zwischen den heutigen Mündungen von Main und Neckar. Sie bildet zusammen mit dem hessischen Teil der Nördlichen Oberrheinniederung das sogenannte „Hessische Ried“.

Der Untersuchungsraum liegt in der Untereinheit 225.3 „Einhäuser Rinne“. Als sandige, schwach reliefierte Niederterrasse umfasst das Neckarried - neben Flugsand- und Dünengebieten - ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlern bedeckt sind sowie das als feuchte Rinne in Erscheinung tretende Altneckarbett.

Das ca. 0,635 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Einhausen, im Bereich der Gemarkung Klein-Hausen, mit umliegender überwiegender Wohnbebauung.

II.2.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Für das Umfeld des Planbereichs stellt die Bodenkarte Braunerde aus flugsandhaltigen Decksedimenten dar. (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 1990: Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene).

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche mit anthropogen überformten Böden. Die ehemalige Nutzung als Einzelhandel mit Kraftwagen stellt ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Die Fläche ist in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen eingetragen (Stellungnahme RP Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz, 28.06.2016).

II.2.2.1 Beschreibung und Bewertung Boden und Altlasten

Durch den hohen Versiegelungsanteil des Plangebietes und den Anschluss dieser Flächenanteile an die Kanalisation besteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden für das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Autohaus mit Kfz-Werkstatt sind aber entsprechende Verunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen, auch wenn der betreffende

Betrieb sehr sorgfältig mit entsprechend gefährdenden Stoffen umgegangen ist und auch entsprechende technische Einrichtungen zur Vermeidung von Schäden genutzt hat.

II.2.3 Schutzgut Klima

Die Oberrheinische Tiefebene stellt eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands dar. Die Klimadaten zeigen, dass die Rheinebene zu den regenärmsten Räumen Deutschlands zählt. Die Gemarkung Einhausen gehört zu den Trockengebieten der nördlichen Oberrheinebene.

Charakteristisch sind ein hoher Anteil von sogenannten Schwachwind-Wetterlagen und überwiegend süd-westliche Windrichtungen. Die Lage in der Ebene zeichnet sich durch sommerliche Hitze, geringe Durchlüftung und somit geringe Frischluftzufuhr und einen hohen Anteil an Schwületagen aus.

Das Klimagebiet lässt sich nach der Klassifikation dem warm-gemäßigten Regenklima zuordnen.

- Die durchschnittlichen Niederschläge liegen zwischen 550 mm und 700 mm/Jahr.
- Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 9,0 - 9,5° C
- Die Vegetationsperiode beginnt bereits in der ersten Märzhälfte, um erst in der zweiten Novemberhälfte zu enden.

II.2.3.1 Beschreibung und Bewertung Klima

Für die Gemarkung Klein-Hausen spielt vor allem das Kleinklima der unterschiedlichen Flächennutzungen eine Rolle.

Das Umfeld des Plangebietes stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch Siedlungs- und Verkehrsflächen einen Raum mit Wärmebelastung dar. Der nahezu vollständig versiegelte und vegetationsfreie Planbereich bedingt durch die fehlende Beschattung und den Anschluss der Flächen an das Kanalsystem eine geringere Verdunstung und erhöhte Oberflächen- und Lufttemperaturen.

Die unversiegelten Ackerflächen im näheren Umfeld des Planbereichs wirken sich als Frischluftproduktionsflächen aufgrund ihrer Verdunstungsleistung und ihrer Filterwirkung für luftgetragene Schadstoffe regulierend auf die lokalklimatische Situation aus. Durch die Hauptwindrichtung (Südwesten) und die räumliche Nähe zur offenen Feldflur wird eine Durchlüftung des Gebietes begünstigt.

II.2.4 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser

II.2.4.1 Beschreibung und Bewertung Grundwasser

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen Großeinheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Charakteristisch ist der vertikale Aufbau des Grundwasserkörpers aus sehr mächtigen, weniger gut durchlässigen Schichten über denen mächtige sandige bis sandig-kiesige Lockergesteinsfolgen lagern. Entsprechend seinem geologischen Aufbau bietet das Hessische Ried **große und gut nutzbare Grundwasservorkommen**, die für die Wassergewinnung überregional bedeutsam ist.

Aufgrund der vorherrschenden Dünensande und der ebenen Geländeform, die einen geringen oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser bedingt, zeichnen sich unbebaute Freiflächen durch eine hohe **Wasserdurchlässigkeit** und **Grundwasserneubildungsrate** aus. Das Plangebiet ist - abgesehen von einem kleinen Freiflächenanteil - vollständig versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen, sodass ein Beitrag zur Grundwasserneubildung nahezu ausgeschlossen werden kann.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen im molekularen Bereich ist als relativ hoch einzuschätzen, da sandige und kiesige Schichten aufgrund der geringen Sorptionsfähigkeit über ein geringes Rückhaltevermögen verfügen. Die Filterwirkung der sandigen Deckschichten ist jedoch in Bezug auf Schwebstoffe und daran gebundene Schadstoffe als gut einzustufen. Eine Vorbelastung des Grundwassers liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Der betreffende Betrieb hat nach Auskunft der Gemeinde stets sorgfältig gehandelt und die Anforderungen an die Vermeidung von Umweltschäden durch geeignete technische Anlagen (Ölabscheider, dichte Gruben etc.) erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659), hier im nordöstlichen Randbereich des Teilraums 10 Lorscher Wald. Für die südlich des Planungsgebietes liegende Referenzmessstelle Nr. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand auf 89,90 müNN festgesetzt. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von 92,0 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Die Tiefstwerte der Referenzmessstelle liegen bei 88,0 müNN und somit bei einem Grundwasserstand von nahezu 6 m unter Flur.

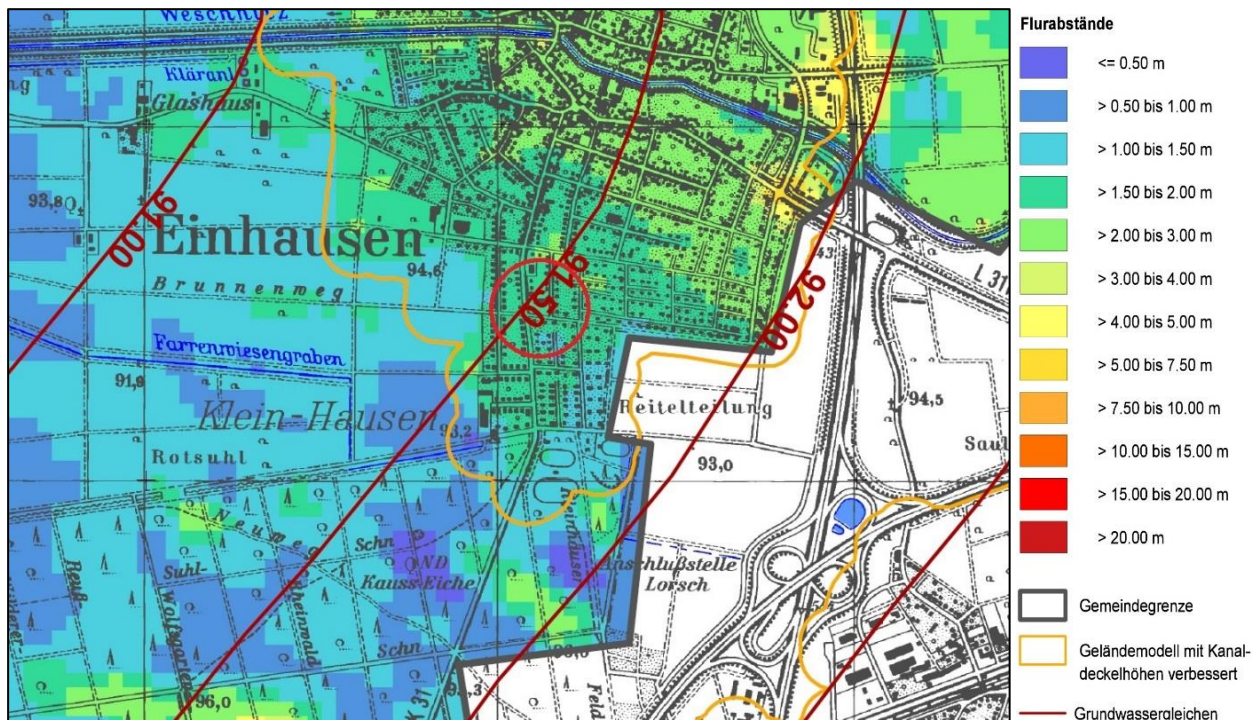


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“; Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH (BGS Umwelt); Mai 2003 (unmaßstäblich)

Für die Planung von Bauwerken, die in das Grundwasser eintauchen können, werden die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände, die „Bemessungsgrundwasserstände“, zugrunde gelegt. Um den Bemessungsgrundwasserstand für die Einschätzung von Abdichtungserfordernissen richtig ermitteln zu können, wurde im Auftrag der Gemeinde Einhausen durch das Ingenieurbüro BGS Umwelt das Gutachten „Bemessungsgrundwasser für Bauwerksabdichtungen in Einhausen“ (Dezember 2003) erstellt. Die Ableitung der Bemessungsgrundwasserstände geht von dem Fall aus, dass das Grundwasserstands-niveau nicht mehr durch Grundwasserförderung von Wasserwerken abgesenkt wird.

Nach der Karte der Bemessungsgrundwasserstände ist mit einem maximalen Grundwasserstand von etwa 1,50 - 2,00 m unter Flur zu rechnen. Für das geplante Baugebiet sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss durch den Bauherrn vorzusehen. Der Plangelungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

II.2.4.2 Beschreibung und Bewertung Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Weschnitz verläuft rund 650 m nördlich des geplanten Sondergebietes. Das Plangebiet liegt nach der Gefahrenkarte „HWGK_Weschnitz_38“ außerhalb eines Risiko-Überschwemmungsgebietes der Weschnitz.

II.2.5 Schutzgüter Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage von Einhausen befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen Hessischen Oberrheinebene“ sowie nördlich von Einhausen das VSG Nr. 6217-404 „Hessische Altneckarschlingen“. Beide Gebiete liegen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch breite Siedlungsbereiche getrennt, sodass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind derzeit nicht bekannt.

II.2.5.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation und Biotoptypen



Abbildung 9: Blick auf das ehemalige Autohaus „Waldstraße 56“ von der Südwestecke des Plangebietes



Abbildung 10: Blick in die Straße „In der Hollerhecke“ von der Südostecke des Plangebietes



Abbildung 11: Blick auf Betonfläche mit Gebäude „Waldstraße 54“ im Hintergrund



Abbildung 12: Hausgarten zum Gebäude „Waldstraße 54“ sowie ein Bereich ehemaligen Gebäudebestandes mit offenem Boden und Ruderalvegetation



Abbildung 13: Blick von der Waldstraße auf Wohngebäude Nr. 54 und gewerblich genutztes Gebäude Nr. 56

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes (Stand 02.08.2016) hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen im Planungsgebiet und der Umgebung anthropogen geprägt sind.

Der Bereich bestehender Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereichs wird bestimmt von einem hohen Versiegelungsgrad durch Bauwerke, Zuwegungen und Stellplätze mit einem kleinen, strukturarmen Hausgarten.

Der Hausgarten ist in einem stellenweise verbuschten Zustand. Die Ziergehölze in den Randbereichen umgrenzen eine Rasenfläche mit zwei jungen Obstbäumen. Der Bereich offenen Bodens mit lückiger Ruderalvegetation stellt eine ehemals von einem Gebäude bestandene Fläche dar.

Das Plangebiet ist insgesamt als Fläche von sehr geringer biologischer Vielfalt zu bewerten. Die angrenzenden Flächen sind gleichfalls anthropogen überprägt, es dominieren versiegelte Flächen und private Hausgärten.

II.2.5.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Für den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Einhausen wurden am 16. und 18. Mai 2016 faunistische Erfassungen zur Potential-Abschätzung durchgeführt. Die faunistische Untersuchung ergab, dass der Planbereich insbesondere für Gruppe der Fledermäuse und Vögel betrachtungsrelevant ist.

Die Ergebnisse sind ausführlich dargestellt in der Anlage „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“; Dr. Jürgen Winkler, Rimbach; Stand Juni 2016.

Der Fachgutachter Dr. Jürgen Winkler kommt zu folgender Einschätzung: Als artenschutzfachlich bedeutsame Lebensraumtypen im gesamten Plangeltungsbereich lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung Gebäudekomplexe und Hausgärten mit Einzelbäumen und kleinere Strauchgruppen abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass ausschließlich Arten oder Artengruppen betroffen sind, die bezüglich ihres Vorkommens vollständig oder teilweise an die oben genannten Strukturen gebunden sind.

Durch das geplante Vorhaben entstehen direkte Habitatverluste sowie Veränderungen der Standortverhältnisse. Aufgrund der bisherigen Nutzungssituation sind relevante stöökologische Belastungswirkungen auszuschließen.

Eine Betrachtungsrelevanz ergibt sich für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel.

Fledermäuse sind innerhalb des Plangebietes allein für Arten mit einer Bevorzugung von Gebäudequartieren betroffen.

Für die Gruppe der Vögel erfolgte für fünf Arten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand eine detaillierte Artenschutzprüfung. Für 18 Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand wurde eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand finden keine Vorkommensbedingungen oder sind für den Landschaftsraum nicht belegt.

Aufgrund des Gebäudebestands finden **synanthrope Vogelarten** auskömmliche Habitatbedingungen. Für **Arten der gehölzgebundenen Avifauna** bieten die kleinräumig bestehenden Zier- und Gehölzbestände Bruthabitate.

Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalflächen sind aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Vorhabensbereich erwartbar bzw. teilweise aktuell nachgewiesen.

Zu den Ergebnissen und Konsequenzen der Artenschutzprüfung wird auf Kapitel II.3.4 „Schutzgüter Flora und Fauna“ verwiesen.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Das geplante Baugebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Einhausen, der aufgrund seiner bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen deutlich anthropogen geprägt ist.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Autohauses mit Kfz-Werkstatt und das bisherige Wohnhaus der Betreiberfamilie baulich geprägt. Bis auf den Garten des Wohnhauses sind die Flächen vollständig versiegelt und baulich genutzt. Umliegend befinden sich überwiegend Einzelhausgrundstücke mit Hausgärten. Das städtebauliche Bild entspricht einem Baugebiet der 70er Jahre mit entsprechendem Gebäudebestand und einem weitgehend unbegrüntem Straßenraum.

II.2.7 Schutzgut Mensch

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

Die schalltechnische Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 36, „Waldstraße 54-56“, Gemeinde Einhausen; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Stand vom 18.07.2016) hatte zum Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens keine relevanten Gewerbelärmvorbelastungen bestehen.

Wesentliche Immissionen oder Emissionen aus den Bereichen Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektrosmog und Klima sind nicht festzustellen, da im Plangebiet und dessen Umgebung keine entsprechenden Emittenten bestehen.

Die ehemalige Nutzung als Einzelhandel mit Kraftwagen stellt ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Die Fläche ist in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen eingetragen (Stellungnahme RP Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz, 28.06.2016).

Der Kampfmittelräumdienst wurde durch die Gemeinde direkt beteiligt. Ein Kampfmittelverdacht besteht aufgrund früherer Flak-Stellungen im näheren Umfeld des Plangebietes.

II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die vorliegenden Bauleitplanungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs-/Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen oder kumulierende Effekte in Bezug auf die benannten Schutzgüter festzustellen.

II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut Boden

Umweltbelang	Prognose
Boden	<ul style="list-style-type: none">▪ Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden im Außenbereich durch Umnutzung bestehender versiegelter Flächen▪ Verbesserung der Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf durch teilweise Entseigelung und Wasserversickerung

Erläuterung

Indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden, folgt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Durch teilweise Entseigelung sowie die festgesetzte Wasserversickerung kann eine Verbesserung der Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf erreicht werden.

Der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden für das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Autohaus mit Kfz-Werkstatt sind aber entsprechende Verunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen, auch wenn der betreffende Betrieb sehr sorgfältig mit entsprechend gefährdenden Stoffen umgegangen ist und auch entsprechende technische Einrichtungen zur Vermeidung von Schäden genutzt hat.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- *Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit:* Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. versickerungsaktive Materialien) oder in Versickerungseinrichtungen zu entwässern. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.
- *Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken:* Entwicklung begrünter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge, Stellplatzflächen und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- *Humoser Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen:* Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

- *Organoleptische Auffälligkeiten:* Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten.
- *Schädliche Bodenverunreinigungen:* Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Im Zuge der weiteren Objektplanung ist eine Bodenerkundung in Bezug auf eventuelle Bodenverunreinigungen vorgesehen.

II.3.2 Schutzgut Klima

Umweltbelang	Prognose
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minderung von Temperaturextremen und kleinräumige Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse aufgrund der teilweisen Flächenentsiegelung ▪ Kleinräumige Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ▪ Erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung während der Bauphase sowie nach Realisierung der Planung durch erhöhten KFZ-Verkehr

Erläuterung

Das geplante Sondergebiet verursacht keine Luftschadstoff-Immissionen in einem Umfang, welcher zu einer relevanten Verschlechterung der Luftqualität führen würde. Eine erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung ist während der Bauphase nur temporär zu erwarten. Trotz der zunehmenden Verkehrsbelastung sind keine maßgeblich negativen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung (insbesondere durch Stickstoffdioxid) zu erwarten.

Grundsätzlich ist auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf für Fragestellungen bezüglich erforderlicher Heizungs-, Kühlungs-, Klima- und Lüftungsanlagen vorhanden. Im Sinne einer klimagerechten städtebaulichen Entwicklung wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings darauf hingewiesen, dass vor der Nutzung von Erdwärme zu prüfen ist, ob das Gelände als Altstandort dafür geeignet ist. Für das Erlaubnisverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

Durch die Festsetzung und Empfehlung zur Neupflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und Rankpflanzen werden klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen im Plangebiet neu angelegt und das lokale Klima durch Beschattung, temperatenausgleichende und lufthygienische Wirkung der Pflanzen sowie deren Verdunstungs- und Filterungsleistung günstig beeinflusst.

Da im Geltungsbereich keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen wirksam sind, die einen Bezug zu innerstädtischen Wirkräumen haben, sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Durch Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile und Anpflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und Rankpflanzen werden Flächen geschaffen, die eine Überhit-

zung vermeiden und durch Verdunstung, Beschattung und Luftfilterung zum klimatischen Ausgleich beitragen.

- Zur Vermeidung klimarelevanter Emissionen sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird verwiesen.

II.3.3 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser

Umweltbelang	Prognose
Wasser	Die geplanten Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen bewirken eine Erhöhung <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Versickerungsfähigkeit des Bodens ▪ des Rückhaltevermögens für Niederschläge ▪ der Grundwasserneubildung und eine Entlastung der Kläranlage bzw. des Abwassernetzes durch verminderten Oberflächenabfluss

Erläuterung

Für das Plangebiet, das bislang mit einem sehr hohen Grad an Flächenversiegelung an die Kanalisation angeschlossen ist, ergibt sich durch die geplante teilweise Entsiegelung sowie die festgesetzte Wasserversickerung (wasserrechtliche Genehmigung vorausgesetzt) eine wesentliche Verbesserung für den Belang der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Kläranlage bzw. des Abwassernetzes.

Gemäß den Erläuterungen unter Kapitel II.2.4 „Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser“ ist zu berücksichtigen, dass sich das geplante Baugebiet in einem durch hohe Grundwasserstände geprägten Bereich befindet. In diesen Gebieten sind bei Neubau von Objekten entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss durch den Bauherrn vorzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten; Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. versickerungsaktive Materialien) herzustellen oder in Versickerungseinrichtungen zu entwässern.
- Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern.
- Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.
- Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden. Objektbezogene Baugrunderkundung in Bezug auf eventuelle Bodenverunreinigungen bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens wird empfohlen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen

- Durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wieder hergestellt.
- Durch extensive Unterhaltung und Pflege der Gehölzpflanzungen und wird ein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verhindert
- Aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen.
- Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Umweltbelang	Prognose
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">▪ Verlust von Biotopstrukturen, hier: strukturarme private Grünfläche▪ Verlust potenziell nutzbarer Bruthabitate und Quartiere, insbesondere im Hinblick auf Gebäudebrüter und Fledermäuse▪ Anlage neuer Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen

Erläuterung Flora

Mit der Ausweisung des Sondergebietes innerhalb der Ortslage werden Lebensraumstrukturen mit geringer ökologischer Wertigkeit und Bedeutung für die Vernetzung von Lebensräumen in Anspruch genommen. Die bestehenden Freiflächen sind durch geringe Strukturvielfalt und vielfältige Störeinflüsse im Umfeld geprägt. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist aufgrund fehlender Standorteignung auszuschließen.

Mit einer geplanten Begrünung von 10 % der Grundstücksflächen wird die bestehende innerörtliche Struktur aufgegriffen. Es werden Habitatstrukturen entstehen, die insbesondere für die an den menschlichen Siedlungsbereich angepassten Arten nutzbar sind.

Durch die Festsetzung der extensiven Unterhaltung und Pflege aller festgesetzten Gehölzpflanzungen wird die natürliche Fauna und Flora gefördert und ein Beitrag zum Boden- und Grundwasserschutz geleistet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 45 % der Fläche ist unter Ausschluss von Nadelgehölzen und Hybridpappeln die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten festgesetzt
- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).
- abgängige Gehölze sind nachzupflanzen
- Hinweis zur Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden

Erläuterung Fauna

Die faunistischen Untersuchung ergab, dass der Planbereich insbesondere für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel betrachtungsrelevant ist.

Innerhalb des Planbereichs

- sind für Fledermäuse nutzbare Quartiersstrukturen vorhanden.
- finden synanthrope Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze aufgrund des Gebäudebestands auskömmliche Habitatbedingungen. Durch die festgesetzte Flächenentwicklung wird das Vorkommen dieser Arten jedoch längerfristig gesichert.
- befinden sich Gehölzbestände mit Bruthabitatbedeutung für kleinere Baumfrei- und Heckenbrüter
- wurden Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren (Bachstelze, Goldammer, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp) nachgewiesen bzw. sind zu erwarten.

Da ein Abriss der Bestandsgebäude vorgesehen ist, muss von einer Beeinträchtigung potenzieller Quartierstandorte sowie Habitateinbußen während der Abriss- und Bauphase ausgegangen werden. Durch Verlust der bestehenden Gehölzbestände ist von einer Betroffenheit der gehölzgebundenen Avifauna auszugehen. Der mit der Bauphase einhergehende Verlust von gehölzfreien Vegetationsstrukturen betrifft die Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bei keiner der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt. Eine Ausnahme ist somit für keine Art erforderlich, zumal die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für alle Arten hinreichend erfüllt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- o Festsetzung zum Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) sowie LED-Leuchten für die Außenbeleuchtung
- o Ausschluss einer Blendwirkung durch Festsetzung nichtspiegelnder Werkstoffe an Fassaden und Dachflächen

Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Fledermausschonender Gebäudeabriss: Etliche der im Landschaftsraum erwartbaren Fledermausarten nutzen - potenziell - die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben); auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen ist nicht auszuschließen; daher sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und -öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Der Abriss der Bestandsgebäude ist außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von noch im Spätsommer brütenden synanthropen Vogelarten auszuschließen ist der Abriss im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten wie bspw. die Entkernung sind bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Dies muss für die potenziellen Überwinterungshabitate sinnvollerweise vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Jahresphase zwischen Anfang November und Ende Februar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Über-

winterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (März/April); als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.

- V 02 Begrenzung der Abrisszeiten:** Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinterten Fledermäusen auszuschließen muss der Abriss im Oktober erfolgen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

- V 03 Beschränkung der Rodungszeit:** Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen, da diesen im Vorhabensbereich durchaus eine Bruthabitatbedeutung zukommt.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde ist vorlaufend ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

- V 04 Beschränkung der Ausführungszeit:** Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

CEF-Maßnahmen:

- C 01 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen:** Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen 1FF und zwei Fledermaushöhlen 2FN) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.

- C 02 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen:** Beim Abriss der Bestandsgebäude sind dafür im funktionalen Umfeld bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

(jeweils zwei Nisthöhlen 1B und zwei Nisthöhlen 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabensbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.

Kompensationsmaßnahmen:

K 01 Einbau von Quartiersteinen: als Ersatz für die Verluste von (potenziellen) Gebäudequartieren durch die geplanten Abrissarbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe vier Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; für den geplanten Einbau sollte allerdings die Wetterseite des Gebäudes ausgeschlossen werden; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubaumaßnahme.

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für mögliche Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch den Abriss der Bestandsgebäude, sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe insgesamt vier Niststeine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Empfohlene Maßnahmen:

E 01 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

E 02 Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an dem Neubau ergänzend zu K 01 weitere nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen oder auch der Einbau weiterer Quartiersteine bzw. der Anbringung von Fledermausschalen.

Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis. Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Standortverlagerung eines Einkaufsmarktes kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Umweltbelang	Prognose
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">▪ Veränderung des innerörtlichen Bereichs durch neue Baustrukturen▪ Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen

Erläuterung

Das Plangebiet wird durch planungsrechtliche Festsetzungen für bestehende Bauflächen im Bereich der Waldstraße Nr. 54 und 56 neu gestaltet.

Durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m ist die zulässige Gebäudehöhe geringer als die bisher zulässige zweigeschossige Bebauung. Die Größe der überbaubaren Fläche geht nicht weit über das tatsächlich geplante Vorhaben hinaus. Für Fassaden und Dachflächen werden spiegelnde Materialien ausgeschlossen.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sowie durch Baumpflanzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden die bisher befestigten und völlig unbegrünten Flächen des Plangebietes optisch aufgewertet. Das Plangebiet wird städtebaulich gut eingebunden, sodass sich keine visuellen Störungen des Orts- und Landschaftsbilds ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Vorgaben zur Gebietsgestaltung und planungsrechtliche Festsetzung in Anpassung an bestehende Strukturen
- Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Arten unter Ausschluss von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie weiteren Nadelgehölzen und Hybridpappeln
- Begrünung von Zäunen durch geeignete Kletterpflanzen oder Hecken
- Ausschluss einer Blendwirkung durch Festsetzung nichtspiegelnder Werkstoffe an Fassaden und Dachflächen und Ausschluss von Leuchtreklamen

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Umweltbelang	Prognose
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Auswirkungen

Erläuterung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

II.3.7 Schutzgut Mensch

Umweltbelang	Prognose
Mensch	<ul style="list-style-type: none">▪ Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen▪ Verbesserung der Nahversorgung

Erläuterung

Das „Schutzgut Mensch“ ist insbesondere dann betroffen, wenn Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch in Bezug auf die zulässigen Immissionen aufeinander treffen. Dies ist vorliegend aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen des Vorhabens durch die Parkplatzgeräusche und die Anlieferungsgeräusche zu erwarten. Der entsprechende Konflikt mit der Wohnnachbarschaft wird durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. spätere Nachweise und ggf. Auflagen im bauaufsichtlichen Verfahren gelöst.

Die Schallthematik wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 36, „Waldstraße 54-56“, Gemeinde Einhausen; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Stand vom 18.07.2016) behandelt. Diese hatte zum Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens keine relevanten Gewerbelärmvorbelastungen bestehen. Im Bereich des geplanten Sondergebietes werden im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarkts - abgesehen von der temporären Belastung durch die Bauphase - Lärmemissionen durch eine erhöhte Anzahl parkender Fahrzeuge auf den Stellplatzflächen des Plangebietes sowie durch Anlieferungsverkehr entstehen.

Aufgrund einer Kontingentierung der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der hierauf basierenden, getroffenen Festsetzungen können negative Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Durch die Geräuschkontingentierung im Plangebiet wird gewährleistet, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Hierdurch wird der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung gegen Lärmimmissionen berücksichtigt.

Es besteht ein Kampfmittelverdacht aufgrund früherer Flak-Stellungen im näheren Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der baulich befestigten Freiflächen sind Kampfmitteluntersuchungen im derzeitigen Zustand des Geländes nicht zweckmäßig. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die entsprechende Information hinsichtlich des Kampfmittelverdachts wird daher zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben. Im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag wird auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen und der Vorhabenträger verpflichtet, seine ausführenden Erdbau- und Abbruchunternehmen entsprechend zu informieren und vor der Neubebauung eine Freimesung der Flächen zu veranlassen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
- Ausschluss einer Blendwirkung durch Festsetzung nichtspiegelnder Werkstoffe an Fassaden und Dachflächen und Ausschluss von Leuchtreklamen
- innerhalb des Plangebietes ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Prüfung im Hinblick auf mögliche Kampfmittelreste vorzunehmen

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern. Die in den einzelnen Schutzgüter beschriebenen eingriffsminimierenden

und kompensierenden Maßnahmen führen in Abwägung mit der im öffentlichen Interesse stehenden Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zur Gewährleistung der Nahversorgung sowie der Umnutzung bereits versiegelter und bebauter Flächen des Innenbereichs zu einer vertretbaren Auswirkung auf das „Schutzgut Mensch“.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Umweltbelange	Prognose
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von natura 2000 und weiteren Schutzgebieten	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind	Durch eine Kontingentierung der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen wird der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung gegen Lärmimmissionen berücksichtigt. Für das Wohnumfeld des Menschen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu erwarten.
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind	Keine Auswirkungen
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Berücksichtigt im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten	Keine maßgeblichen Auswirkungen
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine maßgeblichen Auswirkungen

Die möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in geringem Maße auf die behandelten Schutzgüter aus. Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierenden Effekte bei Durchführung der Planung festzustellen.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das Plangebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 1. September 2005 vorgenommen.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im Bestand und im Planzustand. Es wurden die in den Plänen „Bestandsplan, Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ Blatt 1 und „Entwurf, Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ Blatt 2 (gemäß Anlagen) dargestellten Flächen zugrunde gelegt und die Nutzungstypen zugeordnet.

Private Grundstücksfreiflächen, überbaubarer Anteil der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen sowie Baumstandorte wurden rechnerisch ermittelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 6.355 m² (ca. 0,63 ha) ein. Die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren betrifft lediglich die Fläche der Baugrundstücke mit insgesamt ca. 4.115 m² (ca. 0,41 ha).

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Planbereichs und der geplanten Regenwasserversickerung im Bereich bebauter und versiegelter Flächen liegt im Grundsatz kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Der bisher geltende, wirksame Bebauungsplan Nr. 8 „Im Pfaffenacker“ setzt das Plangebiet als Teil eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest.

Die durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bewirkte Freistellung von der Erforderlichkeit eines Ausgleichs betrifft unter anderem Fälle, in denen bauliche Maßnahmen der nun in Anspruch genommenen Fläche schon vor Einführung der Eingriffs-Ausgleichsregelung im Jahr 1993 zulässig waren. Von einer Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des wirksamen, nicht ausgleichspflichtigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Pfaffenacker“ (Satzungsbeschluss am 20.02.1974) wird daher abgesehen - die Eingriffsbilanz wurde nach einer Aufnahme des tatsächlichen Bestandes (Stand: 31.08.2016) erstellt.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Bauflächen: Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wird unter der Obergrenze für „Sonstige Sondergebiete“ (SO) gemäß § 17 BauNVO mit **0,5** bestimmt und als Dachflächen mit Regenwasserversickerung (Typ 10.715) auf 50 % der Grundstücksfläche bilanziert.

Die Anlage von Stellplatzflächen, Zufahrten, Gehwegen und Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Flächenbefestigung sowie versiegelter Fläche, deren Wasserabfluss versickert wird (Typ 10.530) entspricht der zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Als Ausnahme ist eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, wenn die über den Wert von 0,7 hinausgehenden befestigten Flächen wasserteildurchlässig (Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) hergestellt werden. Die durch Stellplatzflächen, Zufahrten, Gehwegen und Nebenanlagen befestigten Flächenanteile nehmen somit 40 % der Grundstücksfläche ein.

Der baulich nicht nutzbare Grundstücksteil beträgt mindestens 10 % der Grundstücksflächen und steht für gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Typ 11.221) zur Verfügung. Ein Flächenanteil von mindestens 45 % der gärtnerisch gepflegten Anlagen ist für die Anpflanzung von Gehölzen gemäß Pflanzliste vorgesehen. Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde anzupflanzenden sowie die im Planteil zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume werden auf die gemäß dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Verkehrsflächen:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen gehen als völlig versiegelte Flächen (Typ 10.510) in die Bilanzierung ein.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanz (gem. der Anlage *Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624*)

BESTAND				
Standardnutzungstyp nach Anlage 3 KV		Fläche [m²]	WP/m²	BWP
9.120	offener Boden, kurzlebige Ruderalflur	80	23	1.840
10.510	völlig versiegelt Fläche, Gebäude	1.310	3	3.930
10.510	Völlig versiegelte Flächen: Verkehrsfläche öffentlich	2.240	3	6.720
10.520	völlig versiegelte Fläche, Beton	290	3	870
10.520	Betonpflaster, nahezu versiegelte Fläche	2.220	3	6.660
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	215	14	3.010
SUMME		6.355		23.030

PLANUNG				
Standardnutzungstyp nach Anlage 3 KV		Fläche [m²]	WP/m²	BWP
10.510	Völlig versiegelte Flächen: öffentliche Verkehrsfläche	2.240	3	6.720
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird: Stellplatzflächen, Zuwegungen, Nebenanlagen 40 % Flächenanteil	1.646	6	9.876
10.715	Bauflächen Wohngebiet, Dachfläche mit Versickerung, 50 % Flächenanteil	2.058	6	12.348
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen 10 % Flächenanteil	411	14	5.754
Zwischensumme		6.355		34.698
4.110	Einzelbaum, standortgerecht - Planung 45 % Flächenanteil gärtnerisch gepflegter Anlagen	185	31	5.735
SUMME				40.433

Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand mit 23.030 BWP und Planung mit 40.433 BWP ergibt für den Bebauungsplanentwurf eine positive Biotopwertdifferenz in Höhe von **17.403 Biotopwertpunkten** (siehe Bilanzierung in der Anlage). Der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung wird damit vollumfänglich entsprochen.

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde Einhausen die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung auf den öffentlichen und privaten Flächen überprüfen.

II.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ auf einer Fläche von ca. 0,63 ha. Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Sondergebietsausweisung mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen-/Tierwelt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen. Da sich das geplante Baugebiet in einem durch hohe Grundwasserstände geprägten Bereich befindet, ist der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Durch das Vorhaben werden v.a. befestigte und bebaute Flächen in Anspruch genommen, die an die örtliche Kanalisation angeschlossen sind. Durch die geplante Teilentsiegelung der geplanten Stellplatz- und Erschließungsflächen und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen werden die Funktionen der Schutzgüter Wasser, Boden und Klima positiv beeinflusst.

Durch Begrenzung der Gebäudehöhen und überbaubaren Flächen in Anpassung an die umliegende Wohnbebauung wird das Plangebiet städtebaulich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Einhausen eingebunden, sodass sich keine visuellen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf den bisher befestigten und völlig vegetationsfreien Flächen des Plangebietes werten das Landschaftsbild auf.

Das Ergebnis der Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergibt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die geplante Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verringerungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für die Fauna nicht ausgelöst werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung von extensiv zu pflegenden Begrünungsmaßnahmen werden Ersatzbiotope für die vom Eingriff potenziell betroffenen Tier- und Pflanzenarten geschaffen und eine Belastung des Grundwassers durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel verhindert.

Durch Festsetzungen zur Kontingentierung der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen wird der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung gegen Lärmimmissionen berücksichtigt und Schallimmissionskonflikte vermieden.

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

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades des Planbereiches, der geplanten Regenwasserversickerung im Bereich bebauter und versiegelter Flächen sowie der geplanten Begrünungsmaßnahmen kann der bauliche Eingriff vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung wird damit vollumfänglich entsprochen.

Die Gemeinde Einhausen verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erfolgt gleichzeitig (parallel) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 17.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße 54-56“ im betroffenen Bereich der Gemarkung Klein-Hausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde zu erörtern. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde hierzu in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.05.2016 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 19.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 17.06.2016 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Einhausen um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet und erforderliche Ergänzungen und Änderungen am Planinhalt sowie der Begründung vorgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen, nach der die vorhabenbedingt entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes, eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eine schalltechnische Untersuchung wurden zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und in den Festsetzungen berücksichtigt. Die bereits zuvor durchgeführte Ermittlung der Verkehrserzeugung blieb unverändert Teil der Planunterlagen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 09.11.2016 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.09.2016 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2016 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.11.2016 gegeben.

Alle in diesem zweiten Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und ein Beschluss hierüber gefasst.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten nach entsprechender Abwägungsentscheidung zur Aufnahme ergänzender oder konkretisierter Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. zur Ergänzung der Begründung.

Die Bedenken der Eigentümerin sowie den Nießbrauchberechtigten eines Nachbarwohnhauses betrafen im Wesentlichen das grundsätzliche Erfordernis der geplanten Größe des Lebensmittelmarktes, die Verkehrserzeugung sowie die Lärmeinwirkungen. Weiterhin wurden die Verfahrensdurchführung und Widersprüche der Verfahrensunterlagen beanstandet. Die entsprechenden Bedenken wurden mit einer ausführlichen Begründung als überwiegend unzutreffend zurückgewiesen. Zu einzelnen Aspekten erfolgten Ergänzungen im Begründungstext der Bauleitplanung. Auf die Dokumentation der Abwägungsentscheidung zur Beratung der Gemeindevertretung am 13.12.2016 wird verwiesen

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den in der Begründung genannten Anlagen, konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 13.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.