



Gemeinde Schaafheim

Ortsteil Mosbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lebensmittelmarkt Mosbach“

mit

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB bzw. § 5 Abs. 5 BauGB

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

- V o r e n t w u r f -

Stand: August 2021



Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

☎ (06033) 7445412

☎ (0175) 2231610

✉ mail@ulrich-stuedemann.de

🌐 www.ulrich-stuedemann.de

O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Ziele und Zweck der Planung	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Räumliche Lage	5
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Überörtliche Fachplanungen	9
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben	9
4.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	11
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN /-DARSTELLUNGEN	14
1.	Beschreibung des Vorhabens	14
2.	Erschließung	15
2.1	Verkehr	15
2.2	Ver- und Entsorgung	16
3.	Begründung der Planfestsetzungen und -darstellungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Stellplätze und Zufahrten	18
3.5	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	18
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
3.8	Örtliche Bauvorschriften	19
3.9	Kennzeichnungen	19
4.	Flächenbilanz	19
III.	UMWELTBERICHT	20
1.	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20

1.2	Beschreibung der Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	20
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	21
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	21
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	26
2.1.1	Tiere und Pflanzen.....	26
2.1.2	Boden.....	30
2.1.3	Wasser	33
2.1.4	Luft / Klima	33
2.1.5	Landschaftsbild.....	33
2.1.6	Biologische Vielfalt	34
2.1.7	Mensch/Gesundheit	35
2.1.8	Kulturgüter.....	35
2.1.9	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	35
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	36
2.2.2	Auswirkungen auf Fauna und Flora.....	36
2.2.3	Auswirkungen auf den Boden.....	36
2.2.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	37
2.2.5	Auswirkungen das Kleinklima	37
2.2.5	Auswirkungen auf das Landschaftsbild.....	38
2.2.6	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	38
2.2.7	Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit	38
2.2.8	Auswirkungen auf Kulturgüter.....	39
2.2.9	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	39
2.3.1	Überblick über die festgesetzten Maßnahmen.....	39
2.3.2	Artenschutz.....	40
2.3.3	Bodenschutz.....	40
2.3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	42

3.	Zusätzliche Angaben	42
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	42
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
3.4	Referenzliste der Quellen.....	44
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS.....	45
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	45
2.	Infrastrukturelle Auswirkungen	45
2.1	Allgemeine Auswirkungen.....	45
2.2	Wasserwirtschaftliche Belange	45
4.	Verkehrliche Auswirkungen.....	46
V.	VERFAHREN.....	47
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	47
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	47
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	47

ANLAGEN

- 1 Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Schaafheim, Ortsteil Mosbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; 71638 Ludwigsburg; 08.02.2021.
- 2 Verkehrsgutachten „Neubau einer Einzelhandelsnutzung“; Freudl Verkehrsplanung; 64283 Darmstadt; Juli 2021.
- 3 Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung; Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG; 64846 Groß-Zimmern; Februar 2021.
- 4 Schalltechnische Untersuchung, Geräuschemissionen und -immissionen durch den Neubau einer Einzelhandelsfläche; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG; 45307 Essen; 27.07.2021.
- 5 Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG; Dr. Jürgen Winkler; 64668 Rimbach; Januar 2021.

I. EINLEITUNG

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Schaafheim plant am östlichen Ortsrand von Mosbach die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 55 Baugrundstücken. Das Plangebiet umfasst die bislang unbebauten Flächen zwischen der Spessartstraße und der bayerischen Landesgrenze. Im Nordosten des Gebietes sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept die Errichtung eines Lebensmittelmarktes für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung vor. Da für diesen Bereich bislang keine detailliertere Planung vorlag und für das geplante Wohngebiet das beschleunigte Verfahren (in dem ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden kann) in Anspruch genommen werden sollte, wurde dieser Bereich zunächst aus der Planung herausgenommen.

Da nunmehr ein Baukonzept eines Vorhabenträgers vorliegt, können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort trägt zur Sicherung der Nahversorgung in den Schaafheimer Ortsteilen Mosbach und Radheim sowie im Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt bei.

Da es sich bei der Ansiedlung um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt werden bisherige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgt.

Gemäß § 50 UVPG¹ entfällt die ansonsten bei einem Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Rahmen der Planung soll

- die Nahversorgung des Ortsteils Mosbach und angrenzender Ortsteile gesichert,
- für das geplante Baugebiet „Am Mischborn“ eine fußläufige Nahversorgung geschaffen,
- die etablierte Nahversorgung im Ortsteil ergänzt,
- die Verkaufsfläche raumverträglich begrenzt,

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

- der Uferbereich des angrenzenden Baches geschützt sowie
- der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Im Bauleitplanverfahren werden die Umweltbelange durch eine Umweltprüfung (Umweltbericht), Artenschutzprüfung sowie eine schalltechnische Untersuchung berücksichtigt.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

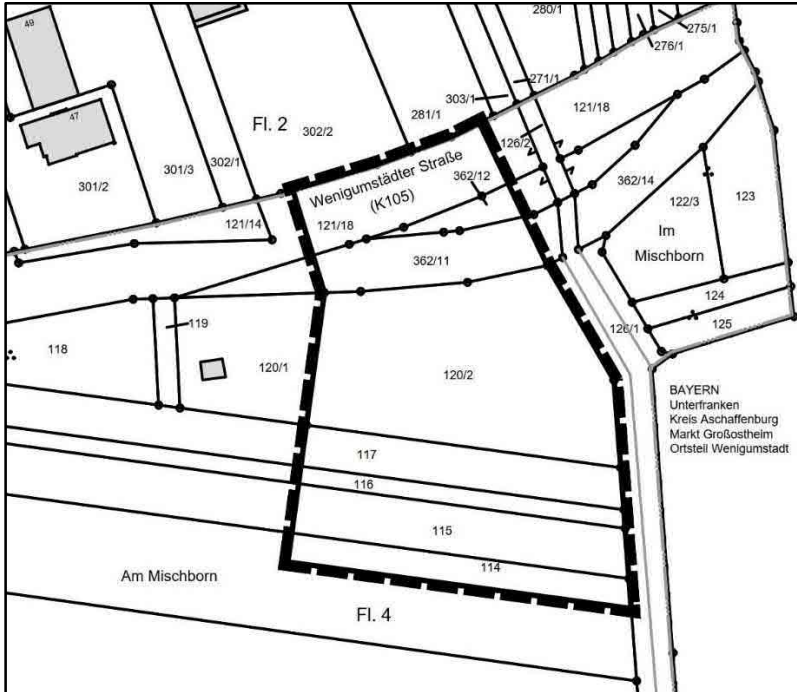
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mosbach am östlichen Ortsausgang Richtung Wenigumstadt (Markt Großostheim, Bayern). Westlich grenzen ein Pumpwerk, östlich ein Fußweg sowie ein namenloser Zufluss des Pflaumenbaches an. Südlich und südwestlich liegen Ackerflächen sowie eine kleine Streuobstwiese; hier ist das Wohngebiet „Am Mischborn“ geplant. Im Norden verläuft die Wenigumstädter Straße (K105). Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem auch zwei Wohnhäuser stehen.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Größe von 5.686 m².



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

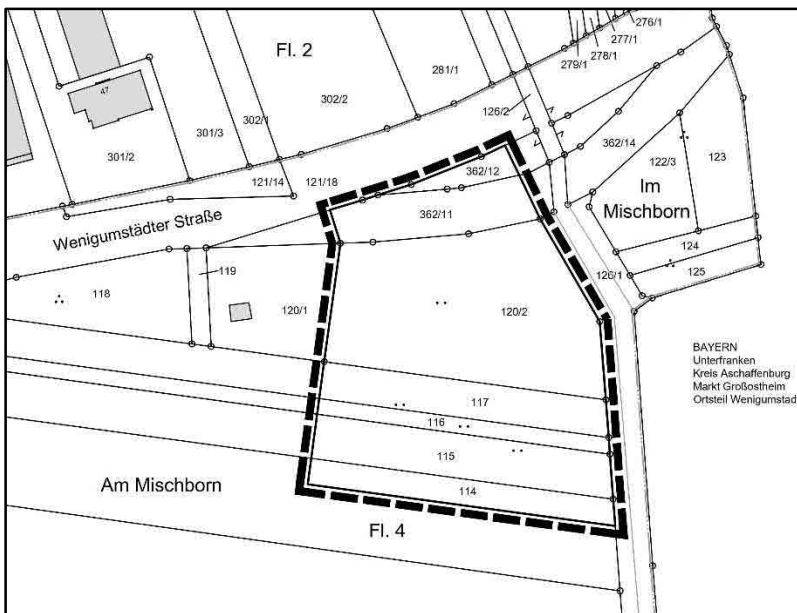
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in der Gemarkung Mosbach gelegenen Flurstücke 114 (tlw.), 115 (tlw.), 116 (tlw.) 117 (tlw.), 120/2, 121/18 (tlw.), 362/11 (tlw.) und 362/12 (tlw.) in der Flur 4 und hat eine Größe von 0,64 ha.

Die Flurstücke 362/11, 362/12, 120/2, 115 und 121/18 sind noch in Gemeindeeigentum, die Flurstücke 114, 116 und 117 in Privateigentum; sie werden aber (bis auf das Flurstück 121/18, Straßenverkehrsfläche) vom Vorhabenträger erworben.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Der Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch ohne das Flurstück 121/18 (Wenigumstädter Straße). Er hat eine Größe von 0,57 ha.

Abbildung 3: Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke umfassen ein Feuchtgehölz, Ackerflächen sowie Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Das Gelände steigt von der K105 (ca. 155 m üNN) nach Süden auf ca. 157 m üNN an. Zwischen dem Feuchtgehölz und der K105 befindet sich eine Grünfläche mit einer Baumreihe sowie einer asphaltierten Zufahrt (ehemaliger Parkplatz).

Der Weg am Ostrand ist geschottert, der kleine Bachlauf dicht mit Staudenfluren bewachsen. Das Plangebiet ist im Norden und Osten bereits von Bebauung umgeben, im Süden und Westen wird das Plangebiet zukünftig ebenfalls von Bebauung umgeben sein (geplantes Wohngebiet „Am Mischborn“).



Abbildung 4: Feuchtgehölz



Abbildung 5: Grünfläche an der K105



Abbildung 6: Südlicher Rand des Feuchtgehölzes mit angrenzenden Ackerflächen; im Hintergrund Bebauung in der Spessartstraße



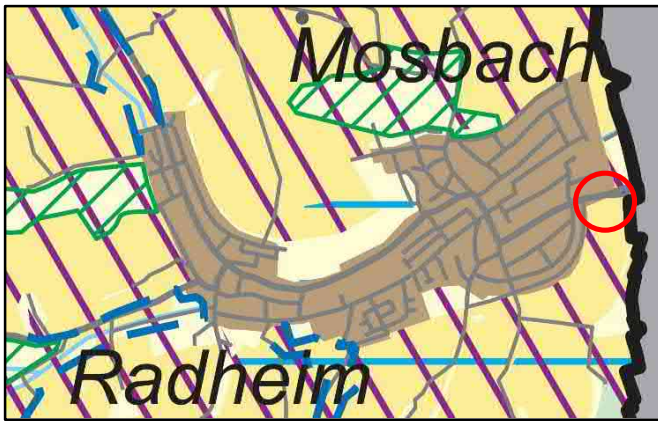
Abbildung 7: Weg am Ostrand des Feuchtgehölzes, links Bachlauf mit Staudenflur

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gemeinde Schaafheim sind im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 festgelegt.

Die Gemeinde Schaafheim ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.



Die vorliegende Planung ist hiermit vereinbar, da der geplante Lebensmittelmarkt die Grundversorgung in den Schaafheimer Ortsteilen Mosbach und Radheim sowie dem direkt angrenzenden Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt sicherstellt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan
Südhessen 2010

Gemäß Ziel 3.4.3-2 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Die Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (Anlage 1) festgestellt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze an Einzelhandelsgroßvorhaben erfüllen werden und das von dem geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Der Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt liegt in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Gemäß dem Ziel 10.1-10 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung dort Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Durch die Ausweisung des direkt angrenzenden Wohngebiets „Am Mischborn“ wird ein großer Teil des Vorranggebiets bereits für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen, so dass nur noch eine kleine Restfläche als Insel verbleibt. Zudem besitzt die für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche nur eine geringe Eignung für die Landwirtschaft (vgl. Kapitel III.2.1.2).

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.“ Hierbei handelt es sich um Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen (G4.6-3). Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Auch hier wird auf die erfolgte Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Flächen durch das geplante Baugebiet „Am Mischborn“ verwiesen. Nach Verwirklichung des Baugebietes wird die verbleibende Restfläche auf dem der Lebensmittelmarkt errichtet werden soll keine wesentliche Kalt- und Frischluftfunktion mehr aufweisen. Im Rahmen einer Klimaexpertise zum Bebauungsplan „Am Mischborn“ wurde festgestellt, dass durch das geplante Baugebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, bzw. ein Ausgleich durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung erfolgen kann. Gleiches kann man auf die vorliegende Planung annehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Restfläche zwischen dem Wohngebiet „Am Mischborn“ und der Wenigumstädter Straße (K105) in der Fortschreibung des Regionalplans als „Siedlungsfläche - Bestand“ dargestellt wird.

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaaheim von 1990 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Bereich entlang des Baches ist als „Fläche für die Landwirtschaft - ökologisch bedeutsame Grünlandbereiche“ dargestellt. Des Weiteren ist eine Hauptwasserleitung zum Pumpwerk dargestellt sowie sie Grenze eines inzwischen aufgelösten Landschaftsschutzgebietes.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan für den Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (17. Änderung).

4.3 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

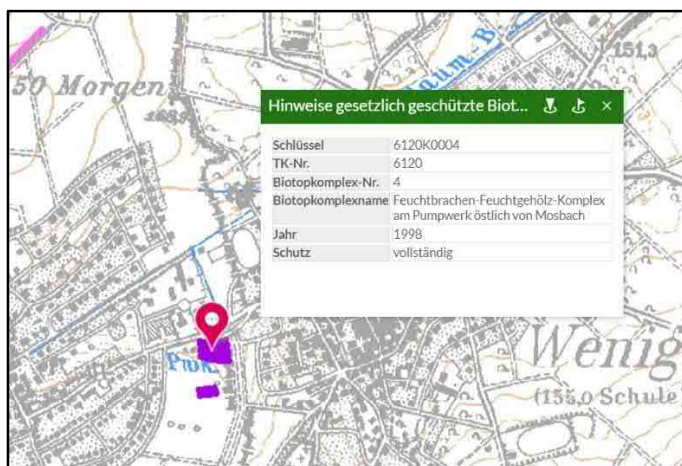


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Natureg-Viewer ist das Feuchtgehölz zwar als geschütztes Biotop erfasst, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Am Mischborn“ wurde jedoch bereits festgestellt, dass das Feuchtgehölz auf Grund seiner Ausprägung keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus besitzt.

4.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Dabei muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Somit ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auch dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Als *Mindestinhalt* des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Regel Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen. Dabei ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Bau-nutzungsverordnung gebunden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen außerhalb des Bereichs des *Vorhaben- und Erschließungsplans* mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird insofern Gebrauch gemacht, dass die angrenzende Straßenverkehrsfläche (Wenigumstädter Straße) zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen wird.

5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.	Soziale, demographische, kulturelle Belange		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.8	Sport, Freizeit, Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.	Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Ü-Gebiet)		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4.2	Luft		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen	<input checked="" type="checkbox"/>	
	sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Ökonomische Belange		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.6	Landwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.4	Personenverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Güterverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Sonstige Belange		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.7	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Belange von Nachbargemeinden	<input checked="" type="checkbox"/>	

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN / -DARSTELLUNGEN

1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (NETTO) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.070 m² und eines integrierten Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m². Neben den Verkaufsräumen sind innerhalb des Gebäudes die erforderlichen Nebenräume (WC, Leergut-Annahme, Lagerflächen, Umkleide, Aufenthaltsraum, Technikräume) sowie auf angrenzend an der östlichen Gebäudeseite die Lkw-Andienung enthalten. Für das Café ist auch ein Außenbereich zum Verzehr vorgesehen.

Das Gebäude besitzt ein flach geneigtes Pultdach, die max. Gebäudehöhe (obere Kante des Pultdaches) liegt bei 164 m üNN (ca. 9 m Höhe).

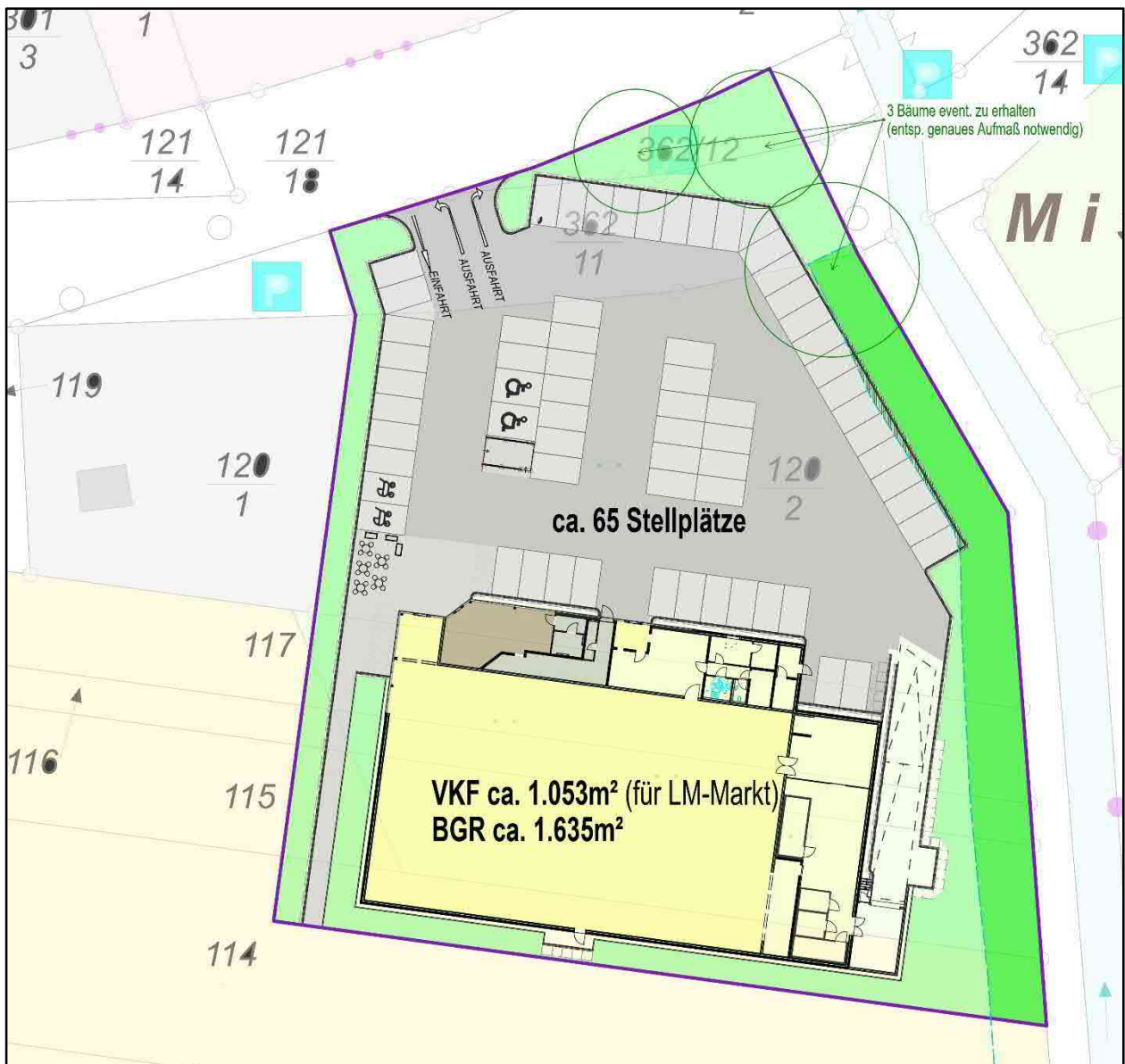


Abbildung 11: Vorhabenplan

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sind für das Vorhaben 40 Pkw- und 19 Fahrradstellplätze erforderlich. Geplant ist die Errichtung von 65 Pkw- und 20 Fahrradstellplätzen.

Die Randbereiche werden begrünt und überwiegend mit Gehölzen bepflanzt, wobei am östlichen Rand der Gewässerrandstreifen ca. 5,5 m auf das Grundstück hineinragt. Lediglich ca. 20 m² der Stellplätze liegen innerhalb des Gewässerrandstreifens.

Für die Ausfahrt auf die K105 sind zwei Spuren vorgesehen, die Einfahrt erfolgt über eine Spur.

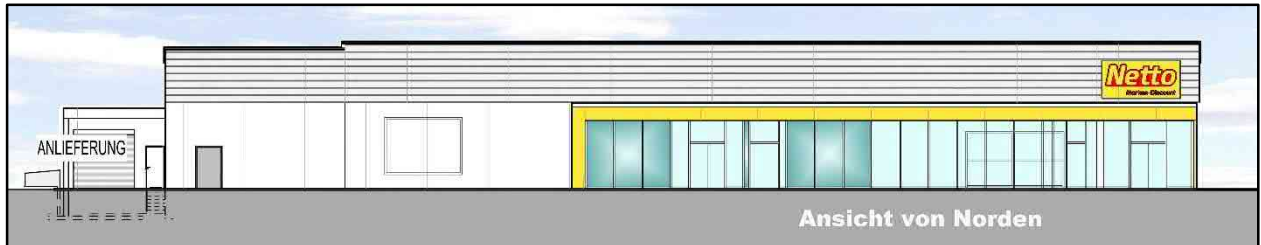


Abbildung 12: Ansicht des geplanten Marktes von der Wenigumstädter Straße

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes erfolgt von der Wenigumstädter Straße (K 105). Die Zufahrt wird so ausgelegt, dass ein Befahren mit Lkw-Andienungsverkehr möglich ist. Gemäß Verkehrsgutachten (Anlage 2) ist zukünftig weder eine Lichtzeichenanlage noch eine gesonderte Linksabbiegerspur auf der K105 erforderlich.

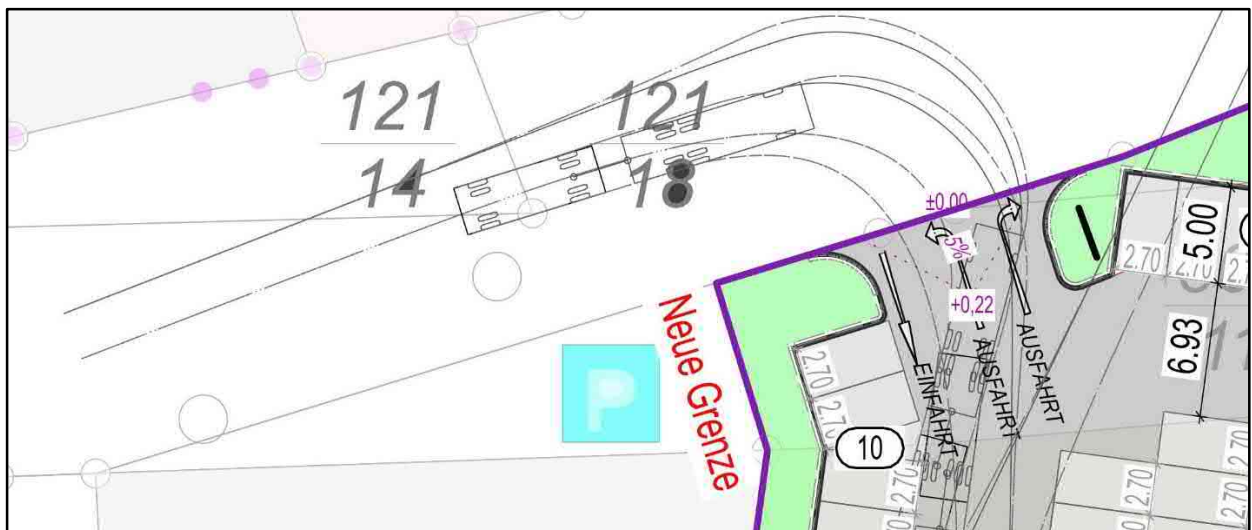


Abbildung 13: Geplante Zufahrt von der K105

Auf der Nordseite der Kreisstraße verläuft ein gemeinsamer Rad-/Gehweg. Vom geplanten Baugebiet „Am Mischborn“ ist eine direkte Fußwegeverbindung zum Markt geplant. Das Plangebiet ist über die RMV-Buslinie K54 und der unmittelbar am Standort vorhandenen Haltestelle „Großostheim-Wenigumstadt Mosbacher Straße“ an den Aschaffenburg Hauptbahnhof und an den Bahnhof Babenhausen werktags im Stunden-Takt angeschlossen.

Auf der Nordseite der Kreisstraße verläuft ein gemeinsamer Rad-/Gehweg. Vom geplanten Baugebiet „Am Mischborn“ ist eine direkte Fußwegeverbindung zum Markt geplant.

Das Plangebiet ist über die RMV-Buslinie K54 und der unmittelbar am Standort vorhandenen Haltestelle „Großostheim-Wenigumstadt Mosbacher Straße“ an den Aschaffenburg-Bauptbahnhof und an den Bahnhof Babenhausen werktags im Stunden-Takt angeschlossen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg beliefert die Gemeinde Schaafheim mit Trink- und Brauchwasser. Gemäß bestehendem Wasserlieferungsvertrag verpflichtet sich der Zweckverband zur Wasserlieferung. Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung in der Wenigumstädter Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen Kanal in der Wenigumstädter Straße.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auf Kapitel IV.3.2 sowie die Anlage 3 verwiesen.

Grundsätzlich ist die Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) sowie in der Entwässerungssatzung der Stadt Butzbach geregelt. So soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der e-netz Süd Hessen AG im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf des zukünftigen Abnehmers realisiert werden. Für das Baugebiet wird keine zusätzliche oder neue Trafo-Station benötigt. Direkt angrenzend (Südwestecke des Plangebiets) ist im Zuge der Umsetzung des Baugebiets „Am Mischborn“ eine neue Trafostation geplant.

Weiterhin befinden sich innerhalb der Wenigumstädter Straße Telekommunikationsanlagen der Telekom, so dass der geplante Lebensmittelmarkt an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden kann.

Die Abfallbeseitigung ist über den Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung des Landkreises Darmstadt-Dieburg (ZAW) gesichert. Die Zufahrten und auf dem zukünftigen Markgelände sind so dimensioniert, dass ein Abfahren durch Müllfahrzeuge problemlos möglich ist.

3. Begründung der Planfestsetzungen und -darstellungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden zusammen mit dem Durchführungsvertrag die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

In der FNP-Änderung hingegen muss der Darstellungskatalog (§ 5 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Demzufolge wird die bauliche Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m² sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m² beschränkt. Innerhalb des Marktgebäudes sind weiterhin die für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten (z.B. Lkw-Andienung, Lager, Sozial- und Sanitärräume, Technikräume) zulässig.

Weiterhin zulässig sind die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten, Außenbewirtung, Aufstellflächen für Einkaufswagen, ein Fußweg zum angrenzenden Baugebiet sowie sonstige für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaaheim sind sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt. In der 17. FNP-Änderung erfolgt daher eine entsprechende Darstellung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft als „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 BauNVO. Bei „Sonderbauflächen“ bzw. „Sonderbaugebieten“ ist deren Zweckbestimmung hinzuzufügen (allg. Ansicht, BVerwG Urt. v. 18.2.1994 – 4 C 4.92). Denn für Sonderbauflächen und Sondergebiete lässt die BauNVO die Zweckbestimmung offen, verlangt aber, dass diese im Bauleitplan festgelegt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Bemessungsgrundstück gilt das zukünftige Grundstück mit einer Größe von ca. 5.686 m³. Somit dürfen 2.274 m² durch bauliche Hauptanlagen überbaut werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (4.549 m²) überschritten werden, da entsprechend der festgesetzten Nutzung umfangreiche Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlich sind.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein flach geneigtes Pultdachgebäude geplant. Die max. Höhe des Marktes wird daher auf 164 m üNN festgesetzt. Die vorhandenen Geländehöhen im Gebiet sind in der Plankarte dargestellt. Die Geländehöhen liegen zwischen 154 und 156 m üNN. Die zukünftige Gebäudehöhe liegt bei ca. 9 m über Erdgeschossfußboden, was eine angemessene Höhe für ein eingeschossiges Marktgebäude bedeutet.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die für den Lebensmittelmarkt inkl. Anlieferung erforderliche überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigt die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte erforderliche Grundfläche für den Markt.

3.4 Stellplätze und Zufahrten

Die für den Betrieb des Marktes erforderlichen Stellplatzflächen, Zufahrten und sonstigen Außenbereichsflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Gestaltung der Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim geregelt, so dass hier keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

3.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließungsstraße (Wenigumstädterstraße, K105) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

Für die geplante Zufahrt zum Markt wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, da darüber hinaus aus Verkehrssicherheitsgründen keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten errichtet werden sollen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der grünordnerischen Einbindung des Marktes in das Ortsbild sowie dem Gewässer- und Artenschutz (vgl. Kapitel III.).

In der FNP-Änderung erfolgt keine Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, da diese zur Baufläche zählen und somit keine gesonderte Darstellung im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB erfordern.

Gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) dürfen in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Der 10 m breite Gewässerrandstreifen entlang des östlich des Plangebiets verlaufenden Grabens wird daher im Bebauungsplan als „nicht überbaubare Fläche“ bzw. „Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. In diesem Bereich wird aus Gründen des Gewässerschutzes die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer Schalltechnische Untersuchung (Anlage 4) wurden die Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt ermittelt. Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Dies gilt auch für Vorhabenbezogene Bebauungspläne.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung der geplanten baulichen Anlagen erforderlich sind. Gegenstand der Festsetzungen sind die Dachform, Werbeanlagen, Einfriedung und die Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse.

3.9 Kennzeichnungen

Da bei Untersuchungen im Bereich des Baugebietes „Am Mischborn“ hohe Grundwasserstände angetroffen wurden, ist auf Grund der räumlichen Nähe im Plangebiet ebenfalls mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb wird das Plangebiet als vernässungsgefährdeter Bereich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

4. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %	Fläche in m ²	Anteil in %
	Bebauungsplan		FNP-Änderung	
Fläche für Lebensmittelmarkt, inkl. Flächen für Stellplätze und Zufahrten	4.628	72		
Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche zur Erhaltung/Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	1.058	16		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	736	12		
Sonderbaufläche			5.686	100
Summe	6.422	100	5.686	100

Tabelle 2: Flächenbilanz

III. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB dient insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung in den Schaaheimer Ortsteilen Mosbach und Radheim sowie im Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt ermöglicht werden. Dabei wird insbesondere für das geplante angrenzende Baugebiet „Am Mischborn“ mit rund 100 Wohneinheiten eine fußläufige Nahversorgung geschaffen, die etablierte Nahversorgung im Ortsteil ergänzt, die Verkaufsfläche raumverträglich begrenzt, der Uferbereich des angrenzenden Baches geschützt sowie der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Art	Standort / Umfang
Art der baulichen Nutzung: Lebensmittelmarkt	Flurstücke 114 bis 117, 120/2, 362/11 und 362/12 / 4.628 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ 0,4); Überschreitung bis 0,8	Wie oben / GR 1: 2.274 m ² / GR 2: 4.549 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhe	Max. 164,00 m üNN
Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenze	Wie oben / 2.020 m ²
Flächen für Stellplätze und Zufahrten	Flurstücke 117, 120/2, 362/11 und 362/12 2.363 m ²

Tabelle 3: Festsetzungen des Bebauungsplans

Art	Standort / Umfang
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	Wie oben / 1.058 m ²
Flächen für die Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Flurstücke 114 bis 117, 120/2, 362/11 und 362/12 861 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Flurstück 121/18 736 m ²
Fußweg	Flurstücke 114 bis 117 65 m ²

Tabelle 3: Festsetzungen des Bebauungsplans (Fortsetzung)

Art	Standort, Umfang
Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	Flurstücke 114 bis 117, 120/2, 362/11 und 362/12 5.686 m ²

Tabelle 4: Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von 6.422 m², wobei die Verkehrsfläche (Wenigumstädter Straße) im Innenbereich liegt. Durch das Vorhaben ergibt sich somit ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden von 5.686 m². Gleiches gilt für die Baugebietsdarstellung in der Flächennutzungsplan-Änderung.

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

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und Erholung werden in verschiedenen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter - bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erhaltung bzw. Anpflanzung von Grünflächen - Ortsrandeingrünung - Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Festsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erhaltung bzw. Anpflanzung von Grünflächen - Ortsrandeingrünung - Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Reduzierung der zulässigen Grundfläche auf (GRZ 0,4)
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen - Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Prüfung

Tabelle 5: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Erhaltung bzw. Anpflanzung von Grünflächen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Erhaltung bzw. Anpflanzung von Grünflächen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	Festsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen

Tabelle 5: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie das

- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessische Wassergesetz (HWG)
- Hessische Waldgesetz (HWG)
- Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Als Fachplan liegt für das Plangebiet der Landschaftsplan der Gemeinde Schaafheim vor. Welcher in den Flächennutzungsplan integriert ist (siehe Kapitel I.4.2). Besondere landschaftsplanerische Entwicklungsziele sind für das Plangebiet hier nicht formuliert.

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB dient insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen.

Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll.

Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden. Da die Untersuchungstiefe des Umweltberichts regelmäßig mit der Maßstabsschärfe des jeweiligen Plans korrespondiert und diese bei der Bebauungsplanung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig detaillierter bzw. vertiefter ist als bei Flächennutzungsplänen, wird die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Dies ist zulässig, da auf Ebene der parallel betriebenen FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen als auf Bebauungsplanebene zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass zwischen den beiden Planverfahren kein zu großer zeitlicher Abstand besteht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans verläuft zeitlich parallel mit dem zugehörigen Bebauungsplan.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Pflanzen (Gehölzbestände) durch Bebauung eintreten.
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung werden zusätzlichen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kommt es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung; Potentielle Betroffenheit des Gewässerrandstreifens.

Tabelle 6: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung kommt es zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der Versiegelungsrate; mit einer Beeinträchtigung des Kleinklimas im Gebiet ist zu rechnen.
Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen sowie durch den Verlust von Gehölzbeständen.
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Gehölzen, so dass die biologische Vielfalt im Gebiet reduziert wird.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kommt es zu einer Zunahme an Lärmbelastungen im Hinblick auf die bestehende und geplante angrenzende Wohnbebauung.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>		Im Umfeld des Plangebiets sind Bodendenkmäler bekannt, so dass es durch die geplante Bebauung zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern kommen kann.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele definiert. Sonstige Pläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Tabelle 6: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch das Vorhaben kommt es erkennbar nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Luftqualität im Ortsbereich.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) vorgesehen. Eine Anfälligkeit, also bestimmte nach Lage der Dinge über das allgemeine (Lebens-) Risiko hinausgehende Wahrscheinlichkeit für Unfälle oder Katastrophen, besteht nicht.

Tabelle 6: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel III.1.5 (Tabelle 6) ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden können.

2.1.1 Tiere und Pflanzen

Im Juli 2021 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt und eine Bestands- und Biotoptypenkarte erstellt (siehe Abbildung 14). Die Biotoptypnummern (Nr.) entsprechen der Kompensationsverordnung (2018).

Unmittelbar an die Wenigumstädter Straße schließt eine öffentliche Grünfläche (11.221) an, die einem regelmäßigen Pflegeschnitt unterliegt und einen rasenähnlichen Charakter aufweist. Hier konnten lediglich wenige, schnittverträgliche Arten des mitteleuropäischen Einheitsrasens nachgewiesen werden. Auf der Fläche befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches 3 Eschen und ein Forsythienstrauch. An den Eschen hängen insgesamt 5 Vogelnistkästen.

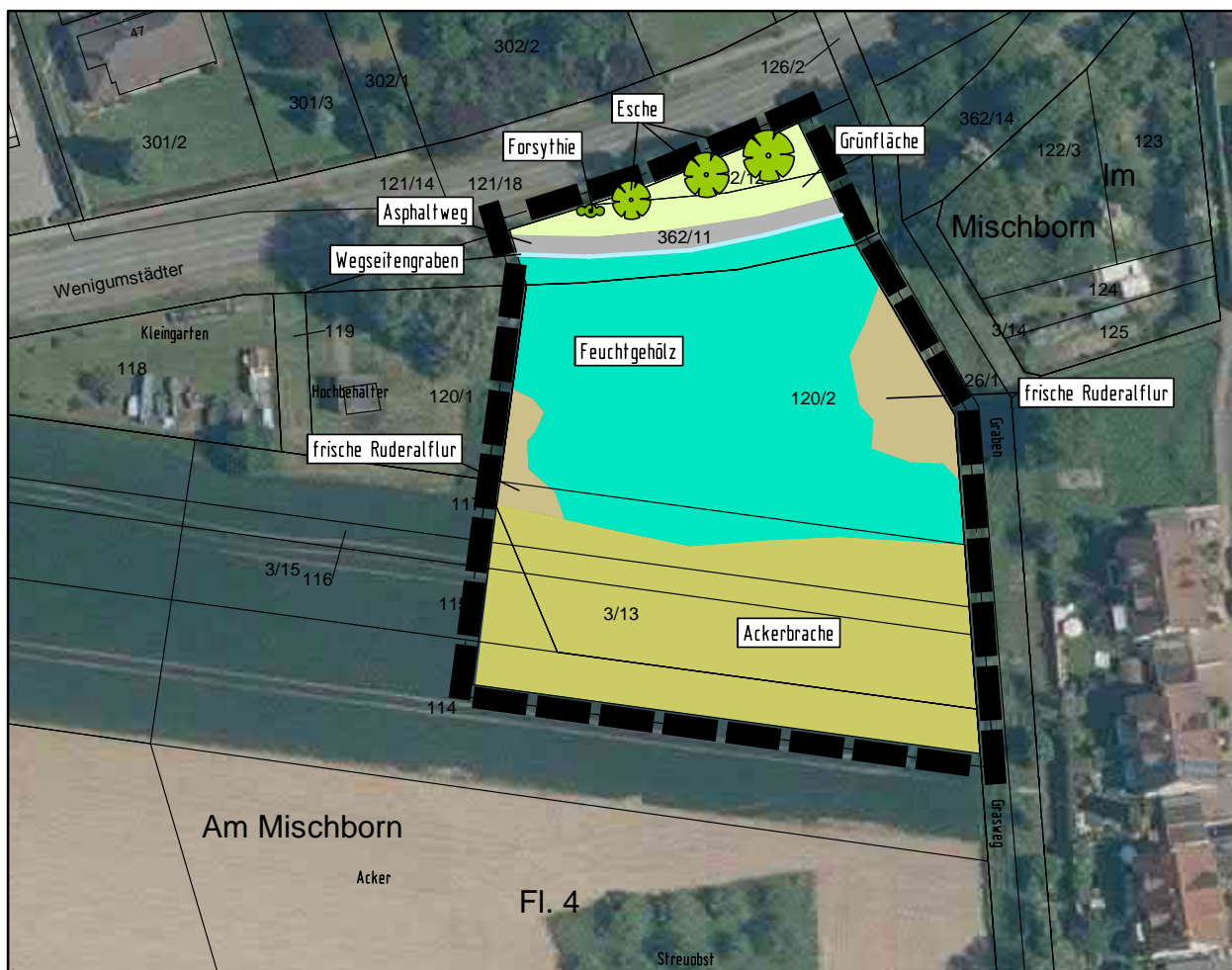


Abbildung 14: Biotoptypenkartierung

Südlich der Grünfläche, durch Findlinge abgegrenzt, befindet sich ein ca. 3,5 m breiter asphaltierter Rad-/ Gehweg (10.510). An seinem südlichen Rand verläuft ein kleiner, wasserführender Wegseitengraben (05.243), der ebenfalls im Rahmen der Grünflächenpflege mit bearbeitet wird. Eine ausgesprochene Grabenvegetation fehlt hier.



Abbildung 15: Grünfläche, asphaltierter Rad-/ Gehweg



Abbildung 16: Wegseitengraben



Abbildung 17: Potentielles Rindenquartier

Südlich an den schmalen Graben schließt eine Feuchtgehölzinsel (02.300) an. Der Bestand weist z.T. mächtige Weiden auf, von denen einige als Totholz stehend und liegend vielfältige Kleinlebensraumstrukturen bieten. Zudem sind in einigen der Gehölze Höhlen- bzw. Rindenspalten zu erkennen.

Folgende Gehölzarten unterschiedlichen Alters konnten hier festgestellt werden:

Silberweide (*Salix alba*), Korbweide (*Salix viminalis*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Walnuss (*Juglans regia*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Innerhalb der Krautschicht wurden v.a. Arten der feuchten Hochstaudenflur nachgewiesen, wie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Großes Hexenkraut (*Circaea lutetiana*) und Waldsimse (*Scirpus sylvatica*).



Abbildung 18: Feuchtbrache mit Weidengehölzen



Abbildung 19: Weidentotholz mit Jungwuchs



Abbildung 20: Im Inneren des Gehölzes



Abbildung 21: Gemeine Bernsteinschnecke

Randlich an die Gehölzinsel anschließend befinden sich an zwei Stellen des Geltungsbereiches artenarme Ruderalfluren frischer/ feuchter Standorte (09.123), die kein nennenswertes Gehölzaufkommen aufweisen. Es handelt sich hier um Dominanzbestände von Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). Dazwischen befinden sich noch weitere Arten wie klebriges Labkraut (*Galium aparine*), Wiesen Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und Große Brennessel (*Urtica dioica*).

Südlich der Feuchtbrache schließt eine Fläche an, die ehemals als Ackerfläche genutzt wurde und sich in 2021 als Ackerbrache (11.193) zeigt.

Folgende Arten wurden hier nachgewiesen:



Abbildung 22: Ackerbrache

Kompasslattich (*Lactuca seriola*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Acker Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Rübsamen (*Brassica rapa*).



Abbildung 23: Graben am Ostrand

Außerhalb des Geltungsbereiches schließt nach Osten hin ein Grasweg und anschließend eine wasserführende Grabenstruktur an. Entlang des Grabens finden sich Arten der feuchten/ nassen Staudenflur wie Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*).

Insgesamt besitzen die Nutzungsstrukturen öffentliche Grünfläche, Asphaltweg wie auch die artenarme Ruderalflur aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine relativ geringe Wertigkeit. Sie bieten kaum Lebensraumstrukturen für Tiere. Eine höhere Wertigkeit besitzen dagegen die vorhandenen Gehölzstrukturen. Vor allem die bestehende feuchtegeprägte Gehölzinsel nimmt aufgrund ihrer Strukturvielfalt eine Rolle als Lebens-/ Teillebensraum für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten ein. Eine Einordnung des Komplexes als gesetzlich geschütztes Biotop ist aufgrund des Fehlens charakteristischer Pflanzenkennarten und daher der „nicht-Einordnung“ des Komplexes als Bruch- oder Auwald nicht gegeben.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (Anlage 5) wurde für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel sowie für die Haselmaus als Einzelart eine Betrachtungsrelevanz ermittelt.

Für die artenschutzrechtlich relevante Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) blieb die zwischen Mitte Mai und Anfang November 2020 durchgeführte Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Vorkommen der Art ergebnislos. Demzufolge rechnet das Plangebiet derzeit nicht zum Siedlungsraum der Haselmaus, so dass für sie auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Höhlenbäume stellen ein potenziell nutzbares Quartierangebot (Wochenstuben oder Schlafplätze) für Fledermäuse dar. Im betroffenen Landschaftsraum sind dies Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus sowie Kleiner und Großer Abendsegler; die genannten Arten nutzen darüber hinaus bevorzugt Mauerrissen, Felsspalten, Höhlen und Stollen als Winterquartiere.

Hinsichtlich der Vögel wurden im Plangebiet insgesamt 36 regelmäßige Brutvögel festgestellt. Dabei besitzen 10 Arten (Feldsperling, Goldammer, Graureiher, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotmilan, Stieglitz, Stockenten und Türkentaube) einen ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand und 2 Arten (Baumfalke, Bluthänfling) einen landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand.

2.1.2 Boden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Daten stammen aus dem Bodenviewer Hessen.

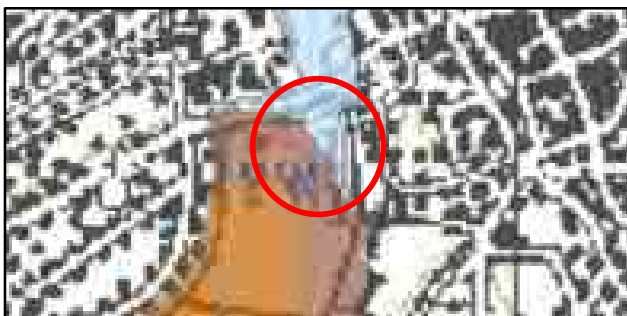


Abbildung 24: Bodenhauptgruppen

Die zur Übersicht herangezogene Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) zeigt für das Plangebiet im westlichen Teil Böden aus mächtigem Löss (Pararendzinen mit Parabraunerden), im östlichen Teil Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Auengleye mit Gleyen).

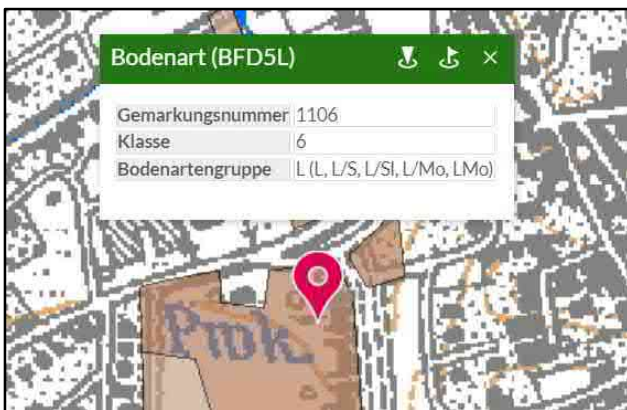


Abbildung 25: Bodenart

In der Bodenschätzungskarte (BFD5L) sind im Plangebiet lehmige Böden der Bodenklasse 6 dargestellt. Die Bodenschätzung kennt insgesamt neun Bodenarten für Acker und fünf Bodenarten für Grünland, die auch als geschichtete Bodenarten oder Misch- (z. B. S/Mo) bzw. Übergangsbodenarten (z. B. SMo) angegeben werden können.

Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung werden folgende Bodenfunktionen herangezogen: Produktion (Acker-/Grünlandzahl), Lebensraum für Pflanzen (Ertragspotenzial), Wasserhaushalt (Feldkapazität).



Abbildung 26: Acker- / Grünlandzahl

Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungsergebnisse etc.) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen.

Die im Plangebiet dargestellte Acker- und Grünlandzahlen liegt zwischen 35 und 40 Punkten.

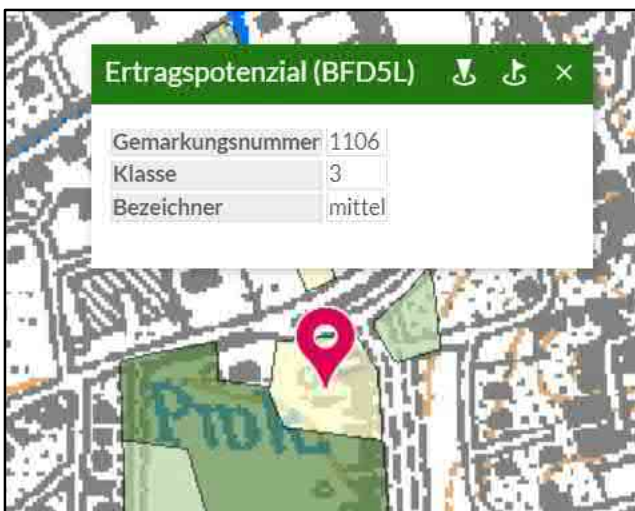


Abbildung 27: Ertragspotential

Das Ertragspotenzial des Bodens ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die geeignete Kenngröße ist die nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum, also der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist.

Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet wird als mittel eingestuft.

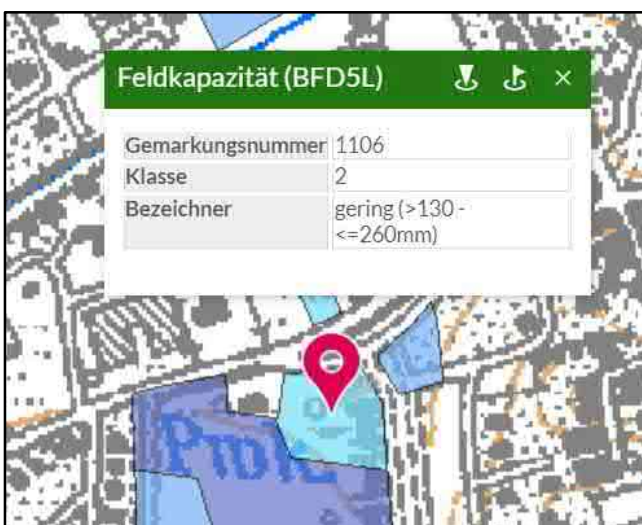


Abbildung 28: Feldkapazität

Die Feldkapazität (FK) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt.

Die Feldkapazität im südlichen Plangebiet ist gering (>130 - ≤ 260 mm).

Die Gesamttaggeregierung hinsichtlich der Bodenfunktion „Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ weist für das Plangebiet eine geringe (Stufe 2) des Funktionserfüllungsgrad zu.

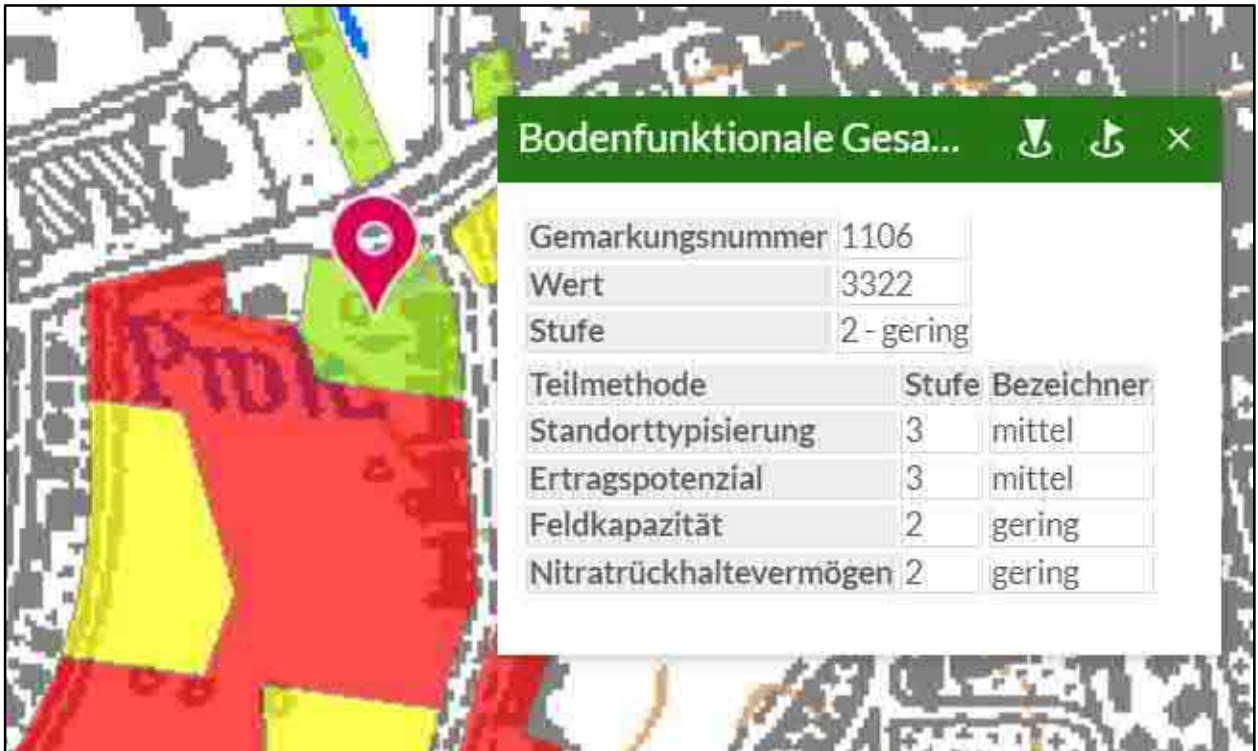


Abbildung 29: Bodenfunktionserfüllungsgrad

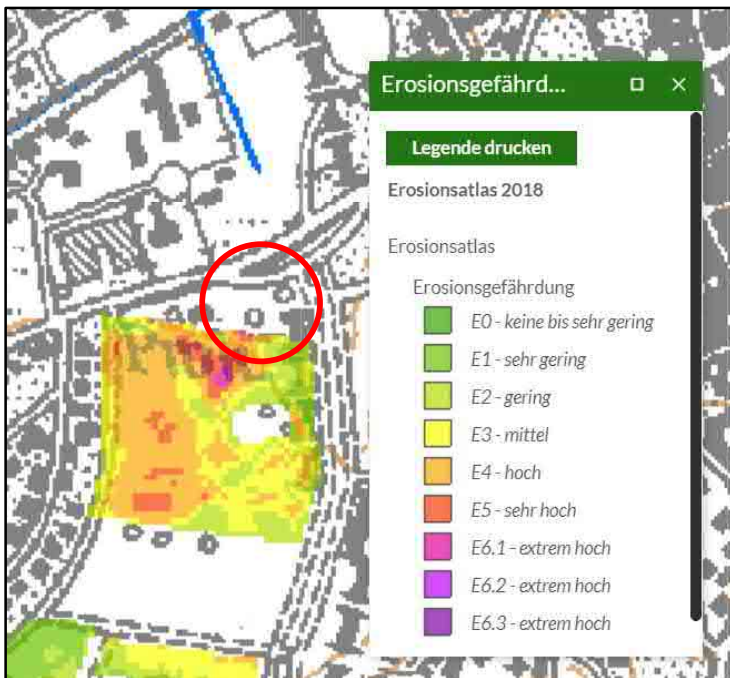


Abbildung 30: Erosionsgefährdung

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials weist für das Plangebiet im südlichen Teilbereich kleinflächig sehr unterschiedliche Erosionsgefährdungen (sehr gering bis sehr hoch) auf.

Im Plangebiet sind (außerhalb der K105) bislang lediglich rund 150 m² versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 2,6 %. Für diese Flächen sind somit Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen dort vollständig verloren gegangen oder eingeschränkt sind. Bislang liegen keine Hinweise auf Altflächen im Plangebiet vor.

2.1.3 Wasser



Abbildung 31: Gewässerstrukturgüte

Am Ostrand verläuft ein namenloser Graben, der weiter nördlich in den Pflaumbach mündet.

Die Gewässerstrukturgüte bewertet die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers. Maßstab der Bewertung ist der heutige potenzielle natürliche Gewässerzustand.

Der Graben weist auf Höhe des Plangebietes eine sehr stark bis vollständig veränderte Gewässerstrukturgüte auf.

Ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“ der zum Hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Grundgebirge“ gehört.

Angaben über Bemessungsgrundwasserstände im Plangebiet liegen nicht vor. Im Zuge von Bau- und Grunduntersuchungen zum angrenzenden geplanten Baugebiet „Am Mischborn“ wurden Grundwasserflurabstände von 1,46 bis 3,12 unter GOK ermittelt. Es ist daher davon auszugehen, dass auch im Plangebiet entsprechend hohe Grundwasserstände vorhanden sind.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.4 Luft / Klima

Im Rahmen der Bauleitplanung zum angrenzenden Baugebiet „Am Mischborn“ wurde eine Klimaexpertise erstellt, auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden kann. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets sind Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsbereichs zwischen den Orten Mosbach und Wenigumstadt. Die Kaltluftentstehung findet vor allem während autochtoner Wetterlagen statt (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten). Die auf diesem Gebiet produzierte Kaltluft besitzt eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage ist, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließt nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts in Richtung des Plangebiets sowie dem Ortsrand von Mosbach und Wenigumstadt.

2.1.5 Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebiets ist zum einen geprägt von der südlich angrenzenden offenen Feldflur mit Äckern, einer kleinen Streuobstwiese sowie dem Grabenverlauf mit einzelnen Gehölzen im Osten. Zum anderen liegt das Plangebiet eingebettet zwischen den beiden Siedlungsflächen von Mosbach und Wenigumstadt.

Diese Lage wird sich zukünftig dahingehend verstärken, wenn das geplante Baugebiet „Am Mischborn“ realisiert worden ist. Dann wird sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden, da auch nördlich der K105 bereits Siedlungsflächen in Form eines Gewerbegebiets vorahnden sind. Momentan bildet der Streifen südlich der K105 mit einem eingezäunten Garten, dem Pumpwerk, dem Feuchtgehölz sowie der vorgelagerten Grünfläche eine Zäsur zwischen Mosbach und Wenigumstadt.



Abbildung 32: Blick vom Südostrand des Plangebiets nach Süden in die (derzeit noch) freie Feldflur

2.1.6 *Biologische Vielfalt*

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Art. Sie gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität der weltweiten Ökosysteme. Eine hohe genetische Vielfalt ist Voraussetzung für die Anpassung der Arten, z.B. an sich insbesondere durch den Menschen rapide verändernde Umweltbedingungen und - letztendlich - für die weitere Evolution.

Die Aufnahme der vorhandenen Biotoptypen und Arten im Plangebiet zeigt insbesondere im Bereich des Feuchtgehölzes eine hohe biologische Vielfalt. Dies betrifft sowohl die Anzahl an Brutvögel als auch die verschiedenen Lebensstätten in Form von Hohlräumebäumen, Totholz und sonstige Kleinstrukturen. Auch als Nahrungsbiotop ist der Bereich für viele Arten von Bedeutung.

In den landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen im Südteil des Plangebiets ist die biologische Vielfalt auch auf Grund weitgehend fehlender Saum- und Gehölzbiotope als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere stark eingeschränkt.

2.1.7 Mensch/Gesundheit

Derzeit sind im Plangebiet allenfalls Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf der K105 vorhanden. Da im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet keine lärmproduzierenden Gewerbebetriebe vorhanden sind, beschränkt sich die hiervon ausgehende Lärmbelastung ebenfalls weitgehend auf den Verkehr sowie auf die typischen Betriebsgeräusche des dort bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie Bäckerei.

2.1.8 Kulturgüter

In der Umgebung des Plangebietes sind Bodendenkmäler bekannt, deren Ausdehnung nicht genau bestimmt sind und die möglicherweise in das Plangebiet reichen. So sind auf der gegenüberliegenden bayerischen Seite des Baches neolithische und eisenzeitliche Siedlungsstellen sowie merowingerzeitliche Reihengräber bekannt (Bayerischer Denkmalatlas). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Mischborn“ wurden bereits geomagnetische Untersuchungen in dem geplanten Baugebiet durchgeführt.

2.1.9 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung bleiben und würden nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Allerdings verbliebe dann lediglich eine kleine Restfläche, da die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die geplante Bebauung „Am Mischborn“ in Anspruch genommen werden. Insofern wäre eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser kleinen Restfläche wohl nicht zu erwarten. Die dortigen Böden würden jedoch voraussichtlich nicht versiegelt werden und könnten ihre geringe Funktionserfüllung der Bodenfunktionen weiter ausüben. Die Funktionen des Wasserhaushalts könnten aufrechterhalten werden. Die kleinklimatische Situation im Plangebiet selbst bliebe bestehen, wäre jedoch durch die Bebauung des Wohngebiets ebenfalls belastet. Das Feuchtgehölz bliebe in seiner Funktion als Lebensraum und Nahrungsbiotop erhalten, jedoch ergäbe sich auch hier eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch die heranrückende Wohnbebauung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne verbundenen Umweltauswirkungen hinsichtlich der beeinträchtigten Belange (vgl. Tabelle 6) beschrieben und bewertet.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen und Darstellungen der Bauleitpläne. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge von Bautätigkeiten beschränken sich auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauarbeiten. Diese sind - bei Beachtung der bestehenden Regelungen für die Bauausführung - insgesamt zu vernachlässigen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fauna und Flora

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sowie des Artenschutzes sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen
- Überbauung von Acker- und Grünflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten)
- baubedingte Störungen durch Baulärm
- anlagebedingte Störungen durch Lärm (Verkehr, Einkaufsbetrieb, Haustechnik) und Licht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Durchführung verschiedener CEF-Maßnahmen (CEF), Vermeidungsmaßnahmen (V) und sonstige Maßnahmen (S) bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt. Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben somit keine relevanten Beeinträchtigungen in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

Der Eingriff in die Biotopstruktur wird durch Gestaltungsmaßnahmen vermindert und durch Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) ausgeglichen (vgl. Kapitel III.2.3.4).

2.2.3 Auswirkungen auf den Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Durch die Planung ergibt sich folgende max. mögliche Neuversiegelung:

Nutzung	Erläuterung	max. Neuversiegelung in m ²
Max. überbaubare Fläche	5.686 m ² x GRZ 0,4	2.274
Nebenanlagen	Stellplätze, Zufahrten	2.274
abzgl. Bestandsversiegelung	Rad-/Gehweg	- 150
Summe		4.398

Tabelle 7: Mögliche Neuversiegelung

Hierdurch steigt der Versiegelungsgrad von derzeit 2,6% auf rund 77% an. Auf den restlichen Flächen erfolgt zumindest eine Umgestaltung des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen (Anlage von Grünflächen).

Somit ist das Schutzgut Boden auf rund 0,44 ha Fläche durch Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen. Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet ist nicht möglich. Insofern sind die Beeinträchtigungen im Wesentlichen durch Minderungsmaßnahmen möglichst zu begrenzen (vgl. Kapitel III.2.3.3).

2.2.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Folgende Beeinträchtigungen sind durch die Planung zu erwarten:

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers und des Fließgewässers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten sowie des Betriebes.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung und Grünflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden soll, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Je nach Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind auf den Grundstücken ggf. entsprechend technische Maßnahmen zu treffen.

Die Entwässerung des Gebietes wird derzeit noch geprüft. Im Entwurf werden hier weitere Ausführungen und ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen.

Durch die Einhaltung des Gewässerrandstreifens mit dem Verbot baulicher Anlagen sind keine Beeinträchtigungen des Fließgewässers und seiner Uferzone zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen des Kleinklima

Durch den Einsatz von Baumaschinen entstehen temporär Schadstoffbelastungen (Abgasemissionen).

Anlage- und betriebsbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Frischluftentstehungsbereichen.

Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Erschließungswege wirken auf Grund ihrer Wärmekapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung nächtlicher Kaltluftflüsse. Dadurch werden die kleinklimatischen Verhältnisse hin zu einem siedlungsgeprägten Klima verändert.

Für die Begrünung des Plangebiets werden standortgerechte, einheimische Gehölze vorgeschrieben, die eine Mindestbegrünung des Baugrundstücks bewirken.

2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplante Bebauung bewirkt eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Der bisherige Offenlandcharakter (Acker, Feldgehölz) verwandelt sich in einen Siedlungscharakter. Dies umso mehr, wenn man das zukünftige angrenzende Baugebiet „Am Mischborn“ in die Betrachtung miteinbezieht. Die Einbindung des Baugrundstücks in die dann bestehende Siedlungslandschaft wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2.6 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird (insbesondere auch im Zusammenhang mit dem zukünftigen Baugebiet „Am Mischborn“ erheblich abnehmen. Der Verlust an Biotopstrukturen kann im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht kompensiert werden. Allerdings erfolgt durch die Umsetzung von Ökokontomaßnahmen eine Kompensation an anderer Stelle durch Aufwertung der biologischen Vielfalt, so dass insgesamt nicht mit erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen ist.

2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Geräuschemissionen vom Standort der Anlage die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die Untersuchung zeigt, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten sind bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2.8 Auswirkungen auf Kulturgüter

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet Bodendenkmäler auftreten können, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen sind.

2.2.9 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld des Plangebiets ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes vorgesehen, so dass hier kumulierenden Auswirkungen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Allerdings sind im Verhältnis zum geplanten Baugebiet mit einer Größe von rund 3 ha die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes schon auf Grund der geringen Flächengröße (0,5 ha) als wesentlich geringer zu bewerten.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Überblick über die festgesetzten Maßnahmen

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung zunächst durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der max. Gebäudehöhe
- Schutz des Gewässerrandstreifens
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Lärmschutzmaßnahmen.

2.3.2 Artenschutz

Die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Die nach Artenschutzprüfung erforderlichen CEF-Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel) müssen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs im sonstigen Gemeindegebiet durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist daher im Durchführungsvertrag zu regeln.

2.3.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt sind zunächst einige gesetzliche Grundlagen zu nennen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB² rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Dies wird in der Planung berücksichtigt, da die Böden im Plangebiet lediglich einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen (siehe Abbildung 29).

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase berücksichtigt werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen bzw. können z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge und Erschließungsmaßnahmen für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (alle Flächen),
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,

² „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,44 ha erheblich betroffen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt stellt die Entsiegelung die wirksamste Möglichkeit dar, einen Ausgleich für den Verlust bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu realisieren. Innerhalb des Plangebiets sind jedoch keine Flächen vorhanden, welche dauerhaft entsiegelt werden könnten.

2.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsverordnung³. Eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 zur KV Nr. 2.2.5 hinsichtlich des Schutzgutes Bodenfunktion wurde nicht vorgenommen. Wie in Kapitel III.2.1.2 dargelegt weisen die Böden im Plangebiet Ertragsmesszahlen von 35 bis 40 auf. Eine Zusatzbewertung ist jedoch nur bei Böden mit einer Ertragsmesszahl von < 20 bzw. > 60 erforderlich. Zudem beträgt die Eingriffsfläche weniger als 10.000 m².

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm	Biotopwert
<i>1. Bestand vor Eingriff</i>				
02.300	Wassergeprägte Gehölze auf Feuchtbrache	44	2.575	113.300
05.243	Artenarmer Graben	29	65	1.885
09.123	Artenarme Ruderalflur	25	390	9.750
10.510	Versiegelte Fläche	3	50	150
11.193	Ackerbrache	29	2.221	64.409
11.221	Öffentliche Grünanlage	14	385	5.390
Summe 1.			5.686	194.884
<i>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</i>				
02.600	Neupflanzung von Gehölzen ⁴	20	861	17.220
10.520	Nahezu versiegelte Flächen ⁵	3	2.608	7.824
10.710	Dachfläche nicht begrünt (Baufenster)	3	2.020	6.060
11.224	Intensivrasen (Landschaftsrassen)	10	197	1.970
Summe 2.			5.686	33.074

Tabelle 8: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

³ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

⁴ Insgesamt Einstufung in 02.600 trotz Erhaltung einiger Bestandsgehölze, da Lage im Siedlungsbereich

⁵ Nach Vorlage der Entwässerungsplanung ggf. Einstufung in 10.530 (6 WP) möglich.

Es ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 161.810 Punkten, welches vom Vorhabenträger über einen entsprechenden Kauf von Ökopunkten kompensiert werden soll.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

Da vorgesehene Standort des geplanten Lebensmittelmarktes ist optimal, da er von Mosbach als auch von Wenigumstadt sowohl zu Fuß als auch per Pkw/Rad und ÖPNV gut erreichbar ist. Die Planung ist auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ausgelegt, welche die besonderen Anforderungen an den Betrieb berücksichtigt.

3. Zusätzliche Angaben

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

Folgende Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung angewendet:

- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“
- Biotop- und Nutzungstypenerfassung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Schallausbreitungsmodell DIN ISO 9613-2 mit der Software CADNA/A.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune 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.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch sind Art und Umfang der Überwachung nicht festgelegt. In der Praxis sind insbesondere kleinere Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegte Informationspflicht der Behörden.

Da von der Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sollen folgende Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durch regelmäßige Ortstermine der bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauphase,
- Überprüfung, ob verbleibende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden aufgrund von Schwierigkeiten bei der Durchführung oder aufgrund einer eingeschränkten Wirksamkeit von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstanden sind.

Weiterhin sollen folgende Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Zeitpunkt	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Wurden die vorgezogenen CEF-Maßnahmen fachgerecht durchgeführt? - 2-jährige Überwachung der Entwicklung der CEF-Flächen - Entsprechen die Bauanträge den Festsetzungen des Bebauungsplans? - Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bezüglich der Grünflächen im Rahmen der Ausschreibung eingehalten?
Nach Beendigung der Erschließungs- und Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung, ob die Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Bauanträge ordnungsgemäß erstellt worden sind.
Wiederkehrende Maßnahmen nach Errichtung des Baugebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Wirksamkeitskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
3 Jahre nach vollständiger Errichtung des Baugebietes: ⇒ Neubewertung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der im Monitoring erlangten Erkenntnisse ⇒ Evtl. Bestimmung ergänzender Maßnahmen	

Tabelle 9: Monitoringmaßnahmen

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zum Entwurf ergänzt.

3.4 Referenzliste der Quellen

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 24 vom 09. November 2018, S. 652), Wiesbaden.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

HLUG (2003): Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 4; Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden - § 12 BBodSchV -

INSTITUT FÜR KLIMA- UND ENERGIEKONZEPTE (2020): Klimaexpertise zum Bebauungsplan „Am Mischborn“; INKEK GmbH, 34253 Lohfelden; 27.08.2020.

GEMEINDE SCHAAFHEIM (2021): Bebauungsplan „Am Mischborn“.

Weitere verwendete Online-Quellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de
- Climate-data.org
- Atlas.umwelt.hessen.de
- Laerm.hessen.de
- Hochwasser.hessen.de
- Wrrl.hessen.de
- Ladadi.de/buergerportal

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in Kapitel III ermittelt und bewertet.

2. Infrastrukturelle Auswirkungen

2.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde Schaaheim zu erwarten, da das Baugrundstück an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusskosten werden vom Vorhabenträger übernommen, das Leitungsnetz geht dann in das Eigentum der Gemeinde bzw. des Versorgers über.

2.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden in einer separaten Auswertung (Anlage 3) ermittelt und die Auswirkungen dargelegt.

Der zusätzliche Wasserbedarf für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten auf 803 m³/a prognostiziert. Der Nachweis, dass die genehmigten Fördermengen nicht überschritten werden, ist vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu erbringen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m³/h (= 800l/min) versorgt werden kann.

Für die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist eine entsprechend dimensionierte Hausanschlussleitung und der hydraulische Nachweis im Zuge der Entwurfsplanung erforderlich. Auf dem Baugrundstück ist eine Quelleitung des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg vorhanden. Diese Leitung muss vor Bebauung des Grundstücks umgelegt werden.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Auf Grund der topographischen Situation erfolgt der Anschluss der Schmutzwasserleitung über eine Druckleitung.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, gedrosselt in das Seitengewässer des Pflaumbachs abgeleitet werden.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Anlage 2). Die Untersuchung prognostiziert 1.330 Kfz-Fahrten/24h (Neuverkehr) durch Kunden- und Beschäftigtenverkehr sowie Wirtschaftsfahrten. An der Marktzufahrt wird ein Mehrverkehr in der vormittäglichen Spitzenstunde von 44 Kfz-Fahrten entstehen, in der nachmittäglichen sind von 192 Kfz/h. Es wird davon ausgegangen, dass der Einkaufsmarkt für die beiden Orte Schaafheim und Wenigumstadt etwa die gleiche Attraktivität erreicht, so dass sich die Verkehrsströme zu gleichen Teilen über die Wenigumstädter Straße nach Westen und nach Osten verteilen wird. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Einmündung in die K105 ohne Lichtsignalanlage oder als Kreisverkehr bei sehr guter Verkehrsqualitätsstufe A betrieben werden kann.

V. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Tabelle 10: Verfahrensübersicht

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 7: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.