

Gemeindeverwaltungsverband

# Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

## Flächennutzungsplan 2030

### 6. Änderung

zum Bebauungsplan „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“

Gemarkung Hardheim

Umweltbericht

gem. § 2a BauGB

Entwurf

# Gemeinde Hardheim



## Bebauungsplan „Sanierung Hofacker B II“, 1. Änderung

### Umweltbericht



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	3
1.2	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 .....	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	7
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
2.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	10
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	10
2.5	Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	10
3	Zusätzliche Angaben .....	10
3.1	Verwendete technische Verfahren .....	10
3.2	Monitoring .....	10
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11
3.4	Referenzliste .....	11

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

Herleshausen und Wetzlar, März 2023

# 1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Revitalisierung und bauliche Ergänzung des innerörtlichen Einkaufszentrums Erfapark.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes als stichwortartige Zusammenfassung:

### Art der baulichen Nutzung:

- Sondergebiet mit Definition eines Katalogs zulässiger Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen, gewerbliche Nutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Mischgebiet mit Ausschluss einzelner Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe).

### Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl 0,8 und 1,0
- zulässige Gebäudehöhe mit Angabe über NHN.

### Verkehrsfläche:

Die an die bebaubaren Grundstücke angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Steingasse“ und der „Bürgermeister-Schmider-Platz“.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

- schallgedämmte Außenfassaden von Parkdecks,
- „leise“ Fahrbahnbeläge für obere Parkebene,
- Schallschutzvorkehrungen gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume im Plangebiet

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen:

- Verwendung von standortgerechtem Pflanzmaterial,
- Dachbegrünung,
- Anpflanzung von Bäumen.

Der Planbereich umfasst Flächen im Ortszentrum von Hardheim innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einer Größe von ca. 1,62 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang

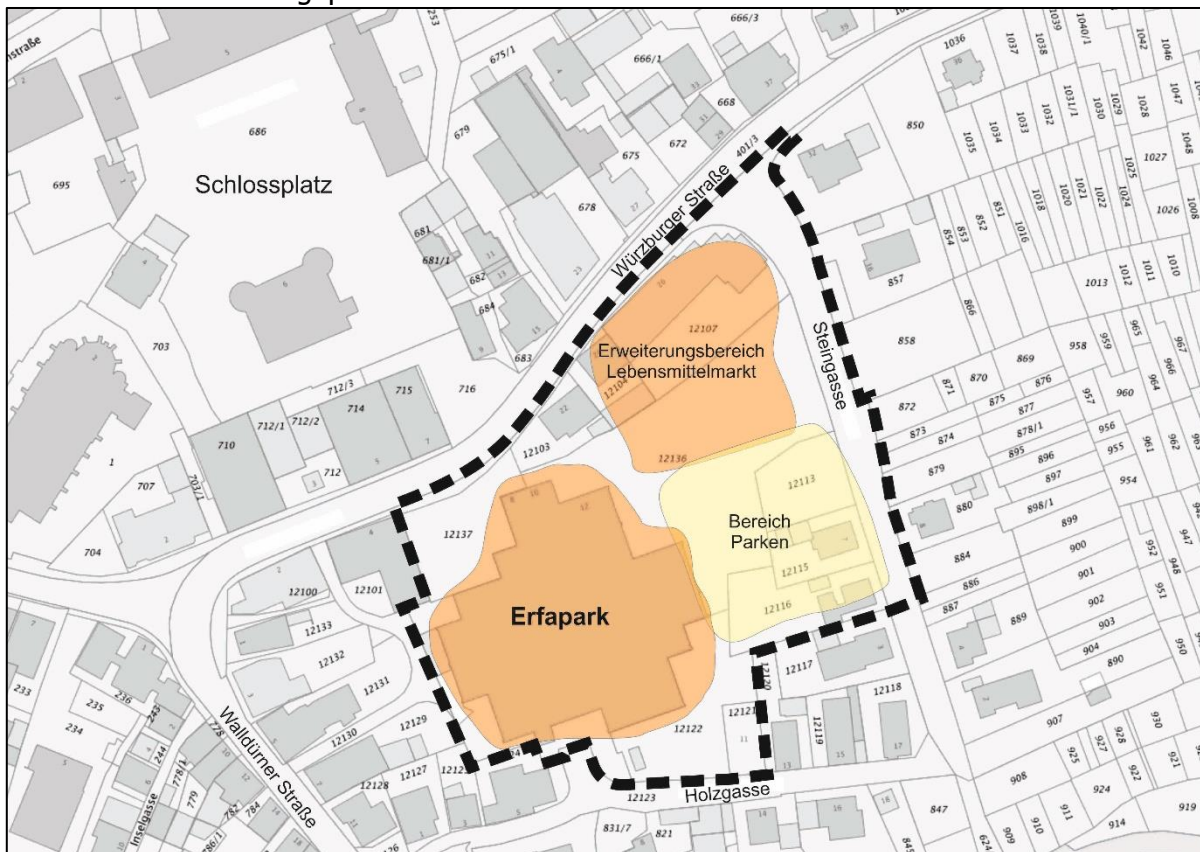


Bildquelle: Geoportal Baden-Württemberg

Geplant ist die Revitalisierung des innerörtlichen Einkaufszentrum Erfapark mit Neuvermietung der gewerblichen Geschäftseinheiten und dem ergänzenden Bau eines Lebensmittelmarktes. Hierfür wurden Gebäude an der Würzburger Straße niedergelegt. Deren Grundstücke und der vorhandene Parkplatz bilden im Wesentlichen den Bereich für den ergänzenden Neubau des Lebensmittelmarktes. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird eine Parkgarage mit zwei Ebenen zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße Steingasse gebaut. Zwei private Grundstücke sind in den Vorhabenbereich einbezogen, die Gebäude sind abgebrochen.

Im Obergeschoss des Erfaparks bestehen Wohnungen, die Wohnnutzung bleibt beibehalten.

**Abbildung 2:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Kennzeichnung der Nutzungsbereiche der geplanten Vorhaben



Bildquelle: Geoportal Baden-Württemberg

## **1.2 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**

### Baugesetzbuch - BauGB

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und folglich Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Informationen über Umweltauswirkungen ergeben sich aus

Bestandsaufnahmen, Auswertung vorliegender Umweltinformationen und aus den Rückmeldungen im Beteiligungsverfahren zum Bauleitplan.

#### Naturschutzgesetz

Über Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu entscheiden, sie sind Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Dies betrifft den so genannten „einfachgesetzlichen Ausgleich“. Davon unberührt sind spezielle arten- und biotopschutzrechtliche Anforderungen, die den jeweiligen naturschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar unterliegen (§ 30 BNatSchG, § 34 BNatSchG, § 44 BNatSchG).

Auf Landesebene greifen ergänzend die Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG BW), das ergänzende und abweichende Regelungen zum Bundesnaturschutzgesetz trifft.

#### Bodenschutzgesetz - BBodSchG

Das Bodenschutzgesetz setzt an der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs an. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auf Landesebene gilt ergänzend das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)

#### Wasserhaushaltsgesetz - WHG und Landeswassergesetz – WG

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Unmittelbaren Bezug zur räumlichen Planung haben z.B. die Vorschriften zur Freihaltung von Uferbereichen (Gewässerrandstreifen). Das HWG konkretisiert die Regelungen des WHG auf Landesebene.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG

Aus § 50 BImSchG ergibt sich für die räumliche Planung der „Trennungsgrundsatz“. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen (Seveso-Richtlinie) hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

#### Denkmalschutzgesetz – DSchG

Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler) sind Teil der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Wechselwirkungen. Das Denkmalschutzgesetz ist die Grundlage für die Einbeziehung der denkmalpflegerischen Anforderungen in die räumliche Planung und damit für die Einstellung in die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

#### Umweltschadensgesetz - USchadG

Ziel des Gesetzes ist es, auf der Grundlage des Verursacherprinzips eine Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von näher definierten Umweltschäden zu schaffen. Der sachliche Anwendungsbereich umfasst für Schädigungen der Gewässer, des Bodens sowie von Arten

und natürlichen Lebensgrundlagen. Welche Schäden konkret unter die Bestimmungen des USchadG fallen, ergibt sich wiederum aus dem jeweiligen Fachgesetz (Naturschutz-, Bodenschutz-, Wassergesetz).

#### Klimaschutzgesetz - KSG

Ziel der Klimaschutzgesetze des Bundes und des Landes Baden-Württemberg ist es, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und zur nachhaltigen Energieversorgung beizutragen. Das Klimaschutzgesetz des Bundes gibt die nationalen Klimaschutzziele und Jahresemissionsmengen vor und die auf nationaler Ebene durchzuführenden Programme und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele.

Das Landesklimaschutzgesetz definiert die Klimaschutzziele auf Ebene der Landesplanung. Gegenüber Privaten formuliert es eine allgemeine Verpflichtung zum Klimaschutz sowie Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Bauvorhaben.

Diese rechtlichen Vorgaben aus den Fachgesetzen und den zugehörigen Verordnungen und Fachplanungen finden in den nachfolgenden Kapiteln, entsprechend dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht, schutzgutbezogenen Berücksichtigung.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde Hardheim im einheitlichen im Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt.

Der Planbereich ist im ERP als *Siedlungsfläche Wohnen* dargestellt, überlagert mit der Darstellung *zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte*.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn ist der Bereich des Einkaufszentrums Erfapark als *Sonderbaufläche* dargestellt. Im Umfeld ist der Ortskernbereich als *Mischbaufläche* dargestellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes wurden zu der städtebaulichen Planung fachgutachterliche Untersuchungen eingeholt [1], [2], [3], [4]. Die Untersuchungen beinhalten Empfehlungen zur Berücksichtigung der jeweiligen fachlichen Anforderungen in der Planung bzw. in der Umsetzung. Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs werden Maßnahmeempfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, bzw. im Bebauungsplan als ausdrückliche Hinweise aufgenommen.

Die zur Bearbeitung des Bebauungsplanes vorliegenden Untersuchungen sind in der Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, aufgelistet (zusätzliche Angaben im Umweltbericht).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Nach Anlage 1 des Baugesetzbuchs ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der



verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann, Bestandteil des Umweltberichts.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan aufgestellt wird, sind geprägt durch seit langem bestehende Bebauung und Nutzung im Ortskernbereich von Hardheim. Bis auf kleine Grünflächen (Ziergrün im Umfeld des Erfaparks, private Gärten), die als Voreingriffszustand in der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen waren, ist das Gebiet vollständig versiegelt.

Im Zuge der Standortentwicklung wurden in Vorbereitung auf die Maßnahmenumsetzung bestehende Gebäude abgebrochen (Würzburger Straße 24 und 26, Steingasse 5 und 7). Als Bestandssituation ist jedoch der Zustand des Plangebiets vor Einleitung der städtebaulichen Planungsverfahren anzunehmen.

Der Umweltzustand des Plangebiets ist geprägt durch die vorhandene Bebauung und Nutzung. Dominierend ist der Erfapark als innerörtliches Einkaufszentrum mit Einzelhandelsflächen und Wohnungen sowie den zugehörigen Stellplatzflächen.

Im Norden, an der Würzburger Straße ist als innerörtliche Aufenthaltsfläche der Bürgermeister-Schmider-Platz anzusprechen. Ebenfalls im Norden des Plangebiets besteht Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei / Café. Ebenfalls als Bestand ist der inzwischen abgebrochene Gebäudekomplex mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Leerstand, Pizzaservice und -abholung) und Wohnungen im Obergeschoss zu nennen.

Südöstlich vom Erfapark bestehen Wohngebäude in Einzelhausbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in der Steingasse und in der Holzgasse).

Im Westen schließt die historische Ortsbebauung mit der typischen, kleinteiligen Bebauung (Wohnhäuser, zum Teil mit Geschäfts-/ Gewerbeeinheiten) an.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innerortsbereich (Zentraler Versorgungsbereich) von Hardheim, der durch eine typische innerörtliche Nutzungsdurchmischung geprägt ist. Die Nutzung im Plangebiet weist ebenfalls eine ortskerntypische Nutzungsdurchmischung auf. Unterschiede bestehen in den Grundstücks- und Gebäudestrukturen. Während das Gebäude des Erfaparks als großvolumiger Baukörper die Strukturen prägt, sind die Strukturen des Umfelds kleinteiliger. Durch Gebäudegliederungen und einer gegliederten Dachlandschaft passt sich das Erfaparkgebäude in Umgebungsstrukturen ein. Gleichzeitig sind im Umfeld Gebäude teilweise in Grenzbebauung errichtet.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Schutzgebiete oder empfindliche Nutzungen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinflussung von Schutzgebieten oder Gebieten mit empfindlichen Nutzungen ist nicht zu erwarten, besondere Umweltmerkmale sind nicht zu beschreiben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nachstehend wird gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuchs eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegeben.

### Auswirkungen Pflanzen und Tiere

- Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen,
- besonders geschützte und gefährdete Tierarten sind nicht betroffen, das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird nach den örtlichen Verhältnissen ausgeschlossen [1]
- Kompensation durch Dachbegrünungen und Baumpflanzungen [2]
- betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen durch Schadstoffe sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf Fläche und Boden

- Geringfügige Neuversiegelung von Flächen durch Einbeziehung bisher unbebauter Ziergrünflächen und Hausgärten,
- bau- und anlagebedingt Reduktion der Puffer-, Filter- und Speicherfunktion des Bodens sowie der Grundwasserneubildungsrate.

### Auswirkungen auf Wasser

- Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet,
- innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt,
- anlagebedingt geringe zusätzliche Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

### Auswirkungen auf Luft und Klima

- Die Planung bereitet keine relevante Mehrversiegelung vor,
- Dachbegrünungen und Baumpflanzungen vergrößern den klimawirksamen Grünflächenanteil im Planbereich und wirken der Flächenaufheizung entgegen.

### Auswirkungen auf die Landschaft

- Der Bebauungsplan und seine Umsetzung haben auf das Orts- und Landschaftsbild keine merkliche Auswirkung.

### Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

- voraussichtlich keine.

### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

- voraussichtlich keine.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

- voraussichtlich keine.
- unter dem Erfapark besteht ein unter Denkmalschutz stehender, zu erhaltender Gewölbekeller. Der Gewölbekeller bleibt erhalten,
- denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld des Planbereichs werden von der Planung nicht betroffen.

### Wechselwirkungen

- Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist bei Beachtung der Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für das Plangebiet eine Bestandsbewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden durchgeführt [2]. Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen mit der Begrünung eines Großteils neuer Dachflächen und der vorgesehenen Anpflanzungen entsteht im Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Überschuss gegenüber der Bestandssituation. Beim Schutzgut Boden entsteht ein rechnerisches Defizit, das durch Anrechnung des Biotopwertüberschusses kompensiert wird. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Ergebnissen der Prüfung nicht erforderlich,

Die Maßnahmen sind, soweit planungsrechtlich zulässig, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und sind damit verbindlich und im Falle eines Verstoßes sanktionierbar. Darüber hinausgehende Vorschläge für vorsorgliche Maßnahmen zum Artenschutz sind als Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, durch Umbauten und Ergänzbauten die Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Nutzungsdurchmischung des innerörtlichen Einkaufszentrums zu erreichen und einen Beitrag zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung des Ortszentrums von Hardheim zu leisten. Die Planung und das Vorhaben sind standortgebunden, es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## **2.5 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Spezifische Umwelteinwirkungen, die als Folge von Unfällen oder Katastrophen eintreten können (insbesondere im Hinblick auf die Seveso-Richtlinie), sind in dem Planbereich nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich von Betriebsanlagen, die der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Insofern sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

# **3 Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Verwendete technische Verfahren**

Bestandsaufnahmen und Bewertungen basieren auf Begehungen und der Auswertung öffentlich zugänglicher Karten und Informationsportalen. Für fachgutachterliche Untersuchungen wurden Verkehrserhebungen mittels Videoerhebung durchgeführt (Verkehrsgutachten) und Berechnungsverfahren angewendet (Verkehrsgutachten und Immissionsgutachten).

## **3.2 Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, obliegt nach § 4c BauGB der Gemeinde Hardheim. Hierbei ist die Überwachungsfunktion auf das Melden erkannter Mängel und Defizite beschränkt, die Durchsetzung zur Einhaltung der getroffenen Festsetzung obliegt den Genehmigungsbehörden.

Die Pflicht zur Überwachung bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen. Nach Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen kommt es in der Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Einhaltung der Maßnahmen obliegt den Vorhabenträgern, die entsprechenden Nachweise sind in den Genehmigungsverfahren zu führen. Der Vollzug wird im Rahmen der Bauüberwachung und der Bauabnahme von den zuständigen Behörden geprüft.

Über das normale Verwaltungshandeln hinaus sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen vorzusehen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Ortskernbereich von Hardheim ist die Revitalisierung des Erfaparks geplant. Hierfür sollen im Gebäudebestand Umbauten realisiert werden und ergänzend ein Lebensmittelmarkt neu errichtet werden. Als rechtliche Grundlage für die geplanten Maßnahmen wird der Bebauungsplan „Sanierung Hofacker B II“ aufgestellt. Ausgewiesen wird ein Sondergebiet, in dem die zulässigen Nutzungen definiert sind.

Eine wirksame Neuversiegelung von Flächen ist mit der Planung und ihrer Umsetzung nicht verbunden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht spürbar verändert.

Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den Oberflächenabfluss sowie klimatische Auswirkungen werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden nicht erwartet.

Ein unter Denkmalschutz stehender Gewölbekeller innerhalb des bestehenden Gebäudes ist von der Planung nicht betroffen. Andere denkmalrechtliche Anforderungen können im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren und erforderlichenfalls durch Voruntersuchungen berücksichtigt werden.

Die Planung bereitet keine erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter vor.

### **3.4 Referenzliste**

Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- [1] **Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung**  
Wagner + Simon Ingenieure, Mosbach 16.02.2023
- [2] **Bestand, Bewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden**  
Wagner + Simon Ingenieure, Mosbach 14.03.2023
- [3] **Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben Neubau eines REWE-Marktes und Revitalisierung der Bestandsflächen des Erfaparks in 74736 Hardheim, Würzburger Straße 24**  
S|H|G Ingenieure, Montabaur, 06.01.2023
- [4] **Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen Neubau eines REWE-Marktes und Revitalisierung der Bestandsflächen des Erfaparks in 74736 Hardheim, Würzburger Straße 24. Bebauungsplanverfahren „Sanierung Hofacker II“, 1. Änderung**  
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Essen, 10.03.2023
- [5] **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2009**  
Metropolregion Rhein-Neckar (<https://www.m-r-n.com>)
- [6] **Geoportal Baden-Württemberg** (<https://www.geoportal-bw.de/#/>)