

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Einhausen;
Bebauungsplan Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ in Einhausen**

hier: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung der geänderten Entwurfsplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 29.02.2024 zunächst die zur Entwurfsplanung im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen.

Dies führte u.a. zu Änderungen an den Festsetzungen, weshalb der Bebauungsplan Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ in Einhausen anschließend als zweiter Entwurf zur Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einer erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Stellungnahmen können damit nur zu den nachfolgend aufgelisteten, geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden:

- Herausnahme des Grundstücks Mathildenstraße 56 (Flurstück Nr. 410/1) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und Reduzierung der Größe des Plangebiets auf ca. 0,28 ha;
- Löschen des Eintrags „St“ in der „GFL“-Fläche der Planzeichnung und Widmung der „GFL“-Fläche zugunsten des Flurstücks Nr. 409/3;
- Herausnahme des Gebiets mit der Kennzeichnung „WA1“ und zugehörigen Festsetzungen (u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie äußeren Gestaltung baulicher Anlagen), die im Zusammenhang mit dem aus dem Geltungsbereich genommenen Grundstück Mathildenstraße 56 standen; Änderung des weiterhin bestehenden Allgemeine Wohngebiets mit der Kennzeichnung „WA 2“ in „WA“;
- Überarbeitung der Bestandskartierung und -beschreibung hinsichtlich der Größe des verkleinerten Plangebiets sowie Korrektur fehlerhafter Bezüge auf § 13b BauGB;
- Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Plangebiets;
- Überarbeitung der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung und Herausnahme textlicher Festsetzungen, die mit der Verkleinerung des Plangebiets weggefallen sind;
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung;
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude;
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Flächen für Stellplätze und Garagen um die Klarstellung, dass Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind;
- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Abschätzung der Verkehrsmenge und Abwicklung des Erschließungsverkehrs;
- Ergänzung der Ausführungen zu den Dichtevorgaben des Regionalplans in der Begründung;
- Aktualisierung der Hinweise zum Bodenschutz und der mittlerweile überholten LAGA-Bezeichnungen; Verweis auf die aktuell gültige Ersatzbaustoffverordnung bzw. Bodenschutzverordnung;
- Ergänzung der Begründung um Klarstellung zum Umgang mit Niederschlagswasser;
- Aktualisierung der Hinweise zum baulichen Brandschutz um die aktuell gültige einschlägige Rechtsvorschrift;
- Ergänzung der Texthinweise und Begründung zur Umsetzung von Fassadenbegründung um den kriminalpräventiven Aspekt;
- Ergänzung der Texthinweise und Begründung um Erkenntnisse der zuständigen Fachbehörden zum Thema Kampfmittel und Denkmalschutz;
- Angleichung des Hinweistexts zur Lage im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans an die aktuelle Formulierung des Regierungspräsidiums;
- Ergänzung der Begründung um die Klarstellung, dass der Abstand zum Gewässerrandstreifen der Weschnitz einzuhalten ist;
- Ergänzung der Begründung um den Umgang mit weiteren Immissionsarten und des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG;

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung sowie in den Textfestsetzungen grün und *kursiv* gekennzeichnet. Entfallende Inhalte sind rot und ~~gestrichelt~~ hervorgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ dient der Schaffung der bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil Einhausens, westlich des Kreisverkehrs Mathildenstraße/Industriestraße als Zweireihenbebauung entlang der Mathildenstraße (L 3111). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 409/6, Nr. 409/7 und Nr. 780/2 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,28 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 07.09.2022)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die geänderte Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und baurechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der Begründung mit dem der Begründung beigefügten Anlagen (Anlage 1: Bestandsaufnahme mit Bestandsplan und Bestandsbeschreibung, Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 3: Artenschutzfachliche Potenzialanalyse), mit den nach Einschätzung der Gemeinde Einhausen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Mittwoch, den 13.03.2024 bis einschließlich Freitag, den 12.04.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen (Link: <https://www.einhausen.de/planen-bauen/bauleitplaene-im-aufstellungsverfahren>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/Tm2pe3qBpxweoXr>) im PDF zur Einsicht bereitgehalten. Auf die vorgenannte Internetseite der Gemeinde Einhausen wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen (Link: <https://www.einhausen.de/planen-bauen/bauleitplaene-im-aufstellungsverfahren>) zur Einsicht bereitgehalten.

Daneben werden die vorgenannten geänderten Entwurfsunterlagen bei der Gemeindeverwaltung Einhausen im Bürgerbüro des Rathauses, Marktplatz 5 in 64683 Einhausen, während des oben genannten Zeitraumes öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Einsichtnahme im Rathaus ist während der nachfolgenden Öffnungszeiten ohne vorherige Anmeldung oder außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Terminvereinbarung unter Tel. (06251) 97 02-400 möglich:

- Die Öffnungszeiten des Bürgerbüros sind:
- Montag: 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 - Dienstag: 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 - Mittwoch: nach Vereinbarung
 - Donnerstag: 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr
 - Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
 - 1. und 2. Samstag im Monat: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung im Internet und die parallele öffentliche Auslegung der geänderten Unterlagen erneut förmlich an der Planung beteiligt.

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können ebenfalls bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Einhausen im Rathaus während der genannten Öffnungszeiten eingesehen werden:

- DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen)

Es wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 42 „Nördlich Mathildenstraße“ in Einhausen im beschleunigten Verfahren und daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zur geänderten Entwurfsplanung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes, abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit elektronisch bei der Bauverwaltung der Gemeinde Einhausen (E-Mail-Adresse: baubauabteilung@einhausen.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen, Marktplatz 5 in 64683 Einhausen, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hiermit bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Beteiligung bei der Gemeindeverwaltung Einhausen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Weiterhin wird im Sinne des § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Einhausen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Einhausen wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen aus der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen bereits vor:

- Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauaufsicht und Umwelt – Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 31.08.2023
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zur Planzeichnung mit Anregungen zum Widerspruch zwischen „GFL“-Fläche und Fläche für Stellplätze; Bedenken gegenüber der Erschließungssituation; Anregung zur Geschossigkeit und Höhe der Gebäude und Anordnung von Staffelfgeschosses; Bitte um Klarstellung bzgl. Zuwegungsmöglichkeit zur Parkanlage;
 - Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Artenschutz: Keine Bedenken der UNB; Hinweis auf fehlerhaften Bezug zum beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Bestandskartierung und Bestandsbeschreibung; grundlegender Hinweis auf uneingeschränkt gültige artenschutzrechtliche Vorschriften, Ermittlung der Eingriffe sowie Prüfung der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung; Bestätigung der UNB, dass die Belange von Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren hinreichend beachtet wurden; Anregung zum Einsatz einer ökologischen Baubegleitung zur Sicherstellung des Artenschutzes auch bei späteren Beginn der Veränderungsmaßnahmen;
 - Untere Wasserbehörde (UWB) zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen sowie dem Bodenschutz: Keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung; Hinweis in Bezug auf die zwischenzeitlich überholten LAGA-Bezeichnungen und seit August 2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung; Hinweise auf unbekannte Bodenverhältnisse, die einer der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegenstünden; Notwendigkeit der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers; Hinweis auf Erfordernis einer gedrosselten Einleitung mit vorgeschaltetem Retentionsvolumen im Falle einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Weschnitz; Hinweise zur Geothermie; Hinweis zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Weschnitz und den dort geltenden Verboten bzw. Regelungen;
 - Fachbereich Katastrophenschutz – Gefahrenabwehr zum baulichen Brandschutz: Hinweis auf aktuell gültige einschlägige Rechtsvorschrift; Hinweis zu den Anforderungen an den zweiten Rettungsweg; Empfehlungen zur Bereitstellung einer angemessenen Löschwassermenge;
 - Fachbereich und Denkmalschutz zu den Belangen Landschafts- u. Naturschutz sowie Denkmalschutz: Angabe, dass keine Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind; im Hinblick auf Bodendenkmäler wird auf die Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE verwiesen; Hinweise zum Umgang mit Funden und Fundstellen;
 - Gewässerverband Bergstraße, Lorsch vom 01.08.2023:
Schutzgut Mensch und Klima: keine Bedenken; Bitte um rechtzeitige Information im Falle der Einleitung von Niederschlagswasser in die Weschnitz; Anregung zum Einsatz eines Havarieschiebers;
 - Gemeindebrandinspektor der Gemeinde Einhausen, Einhausen vom 09.08.2023:
Schutzgut Mensch: Anregung zur Einrichtung von Entwicklungsflächen, Ausschliederung einer geeigneten Zufahrtsmöglichkeit an der Mathildenstraße; Anregung zur Überprüfung der Verkehrs- und Parkplattsituation an der Mathildenstraße sowie Anregung zur Gewährleistung und Ausweisung geeigneter Stell- und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und tragbare Leitern;
 - Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 31.08.2023:
Schutzgut Mensch und Immissionsschutz: keine Einwände; Hinweise, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen;
 - Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße, Bensheim vom 22.08.2023
Geschäftsbereich Stadtentwässerung und Kanalbetrieb: Ausführungen zur Grundstücksentwässerung und Priorität dezentraler und semizentraler Versickerung; Geschäftsbereich Straßen- und Ingenieurbau: Anregungen zur Ertüchtigung und Schutz des Gehwegs infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens und Baumaßnahmen;
 - Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt vom 29.08.2023:
Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege bzw. Schutzgut Kultur: Keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche zur Planung; Belange der hessenARCHÄOLOGIE ausreichend berücksichtigt;
 - Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 23.08.2023:
Schutzgut Mensch: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist; keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes; systematische Flächenabsuche nicht erforderlich;
 - Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 31.08.2023:
 - Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung: Keine Bedenken gegen das Vorhaben; Bestätigung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist; Hinweis zur Siedlungsdichte;
 - Obere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Keine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 HAGB-NatSchG; Verweis auf Zuständigkeit der UNB;
 - Abteilung Umwelt Darmstadt zu den Belangen Wasserversorgung/Grundwasserschutz sowie Boden- und Immissionsschutz: Anregung zur Angleichung des Hinweistexts zur Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans an die aktuelle Formulierung des Regierungspräsidiums; Hinweise zum Gewässerrandstreifen und darin gültigen Verboten; keine Bedenken des Dezernats Abwasser; hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen); Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz; Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes hinsichtlich weiterer Immissionsarten; Bestätigung der sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes;
 - Abteilung Umwelt Wiesbaden zum Bergrecht: Hinweise der Bergaufsicht hinsichtlich der Rohstoffsicherung; keine Betroffenheit von Rohstoffsicherungsflächen; insgesamt keine der Bergaufsicht entgegenstehenden Sachverhalte vorliegend;
 - Nabu-Kreisverband Bergstraße, Bensheim vom 06.08.2023
Schutzgut Natur und Umwelt sowie Landschaftsschutz: Anregung zur Konkretisierung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch eine naturnahe Ausgestaltung;
 - Staatliche Vogelschutzbehörde für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland – Beauftragter für Einhausen, Einhausen vom 31.08.2023
Schutzgut Artenschutz: Anregung zum Einsatz von Fledermausdetektoren im Rahmen der artenschutzfachlichen Potentialanalyse; Ausführungen zu Eulen und einer möglichen Beeinträchtigung von deren Bruthabitaten; Information zum Vorkommen des Steinkauzes; Anregung zur verbindlichen Festsetzung zum Aufhängen von Nisthilfen; grundsätzliche Zustimmung zur Maßnahme der Innenentwicklung;
 - Vogelschutz- und Liebhaberverein Einhausen e.V., Einhausen vom 30.08.2023
Schutzgut Belange des Vogel- und Naturschutzes: Keine Bedenken zur Planung; Zustimmung zu den Ausführungen der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse und Forderung der Einhaltung darin beschriebener Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen; Empfehlung zur Aufnahme einer ökologischen Baubegleitung in die Planung; Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans;
- Private Stellungnahme 1 vom 25.09.2023
Schutzgut Mensch und Belange des Immissionsschutzes: Widerspruch gegenüber der Planung; Anmerkung zur unzureichenden öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt zum Gebiet; Anmerkung zur fehlenden Vereinbarung und Regelung über die Zahl der entstehenden Wohnnutzungen; Besorgnis über Lärmbelastung durch den Schwerverkehr während der Bauzeit und dauernden Lärmbelastung durch zukünftigen Anwohnerverkehr; Anregung zur Sicherung des Verkehrs durch Lichtsignalsteuerung; Vorwurf eines fehlerhaften Schallgutachtens; Besorgnis über entstehende Bauschäden am Gebäude Mathildenstraße 56 durch Schwerverkehr; Anmerkung über fehlende Vereinbarung zur Nutzung der Zufahrt durch Feuerwehr; Hinweis auf unzumutbaren Wertverlust des Grundstücks bei Umwandlung in Grünfläche;
- Private Stellungnahme 2 vom 15.01.2024
Schutzgut Mensch und Belange des Immissionsschutzes: Kritik an Umnutzung der Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks Mathildenstraße 54; Besorgnis über Lärmbelastung durch zukünftige reguläre Nutzung; Vorwurf eines fehlerhaft erstellten Schallschutzgutachtens; Angaben zu bereits vorliegenden Lärmbelastungen und Erwartung einer Verschärfung des Immissionskonflikts; Anregung zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen; Forderung nach einer nochmaligen erweiterten Schallschutzberechnung für die Bestandsgebäude und Übernahme der Kosten für die Anbringung von Schallschutzmaßnahmen; Äußerung von Bedenken zum Gemeinwohlinteresse.
- Die Gemeinde Einhausen hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.
- Einhausen, den 06.03.2024 Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
gez. Helmut Glanzner, Bürgermeister