



Gemeinde Einhausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ in Einhausen



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung

Juni 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.5	Erschließungsanlagen	14
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	14
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	17
I.1.8	Belange des Artenschutzes	18
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	20
I.1.10	Immissionsschutz	21
I.1.11	Denkmalschutz	24
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	25
I.1.13	Energiewende und Klimaschutz	26
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	27
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	27
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
I.2.4	Stellplätze und Garagen	30
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	30
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	31
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	32
II.	Belange von Natur und Landschaft	33
III.	Planverfahren und Abwägung	38

Anlagen:

- Anlage 1:** Schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH – Schalltechnisches Büro, Darmstadt
- Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Untersuchung, Memo Consulting, Dipl.- Biol. Gerhard Eppler, Seeheim-Jugenheim

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung der Ortsmitte beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ aufzustellen. Bereits vor einigen Jahren wurde die Bebauung auf der Ecke Waldstraße/Marktplatz abgebrochen. Nunmehr kann nach Erwerb durch einen Bauträger auch die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Marktplatz 10 niedergelegt und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Hierbei kann mit einem zeitgemäßen Energiekonzept der Neubebauung ein Beitrag zur Minimierung klimaschädlicher Emissionen erzielt werden.

Anlass für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die innerörtliche Nachverdichtung sowie die Belegung der Ortsmitte. Hierzu soll im Plangebiet, das derzeit größtenteils als Schotterparkplatz genutzt wird, ein gemischt genutztes Gebäude entstehen. Das Erdgeschoss soll für Arztpraxen zur Verfügung stehen und in den übrigen Geschossen soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Die priorisierte Nutzung durch Arztpraxen wird außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich geregelt werden.

Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet wären im Erdgeschoss grundsätzlich auch andere Nutzungen entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung möglich. Mit der Zulassung weiterer Nutzungen wird eine möglichst flexible Gebäudenutzung ermöglicht und es kann eine langfristige Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und Sicherung der Funktion als Frequenzbringer für die Ortsmitte erreicht werden. Dies ist auch der Grund für den Verzicht auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll auch bei Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und späterem Umplanungsaufwand abbilden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte Einhausens im Bereich „Marktplatz“, südlich des Knotenpunktes Mathildenstraße/Ludwigstraße (L 3111) sowie östlich der Waldstraße. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 176/1, Nr. 179/1, Nr. 779/1 (teilweise), Nr. 779/2, Nr. 791/1 (teilweise) und Nr. 791/2. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,21 ha.

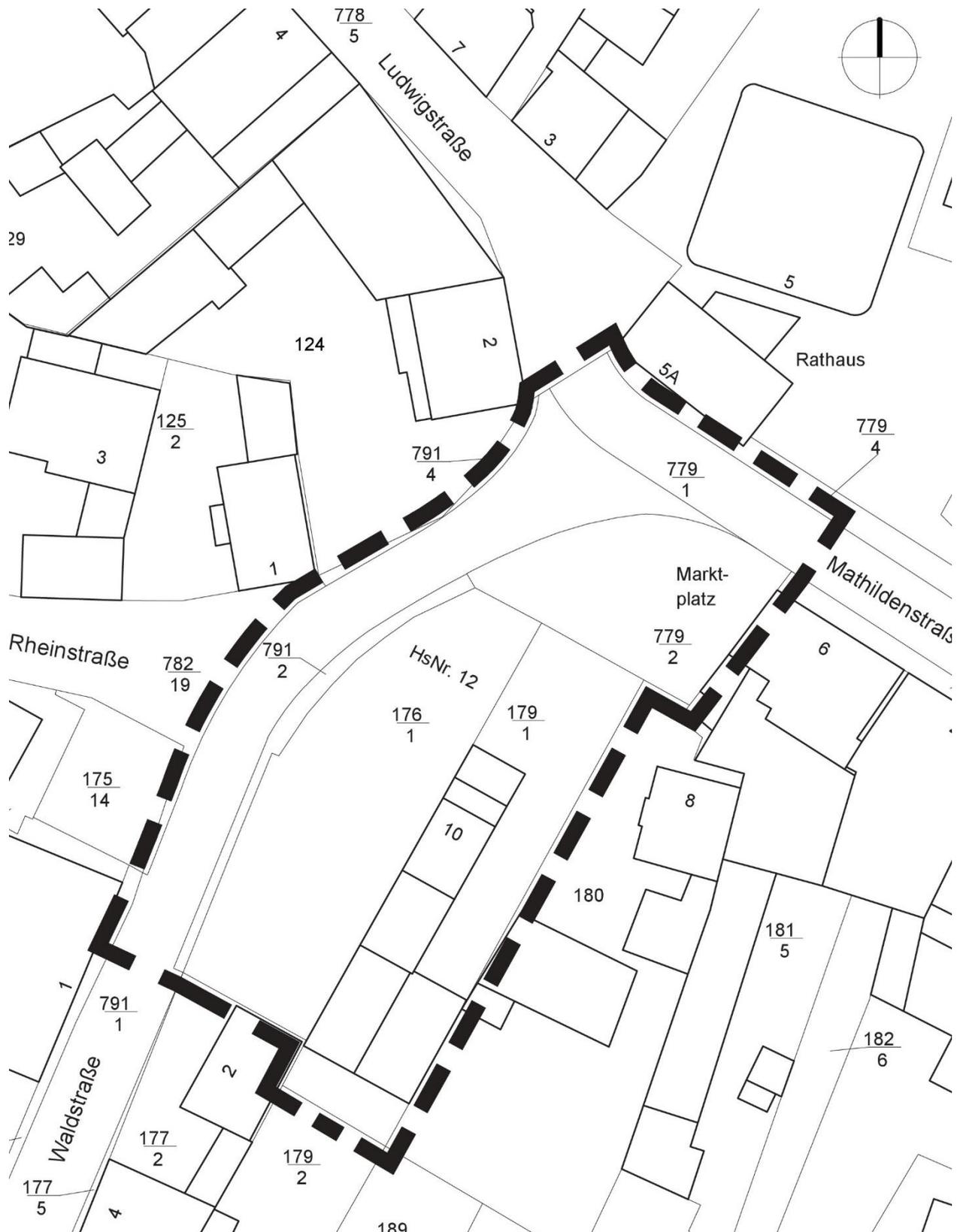


Abbildung 1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 06.07.2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ aus.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 01.03.2002 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen - Bestand“ dar.

Da die Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes bei Vergrößerung, u.a. auch für das vorliegende Plangebiet, nur eingeschränkt möglich ist, stellt die Gemeinde Einhausen deshalb eine farbige Version des Flächennutzungsplanes in hoher Auflösung auf ihrer Homepage (Link: <https://www.einhausen.de> unter „Planen & Bauen“ → „Flächennutzungsplan“) zur Verfügung. Die Darstellungen dieses farbigen Flächennutzungsplanes sind für das Plangebiet deckungsgleich mit denen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für die Allgemeinheit im Übrigen über das Bürger GIS des Kreises Bergstraße (Link: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>) zur Verfügung steht, weshalb ein vergrößerter Ausschnitt dieser Farbversion zur deutlicheren Lesbarkeit ebenfalls als Abbildung in der vorliegenden Begründung enthalten ist.

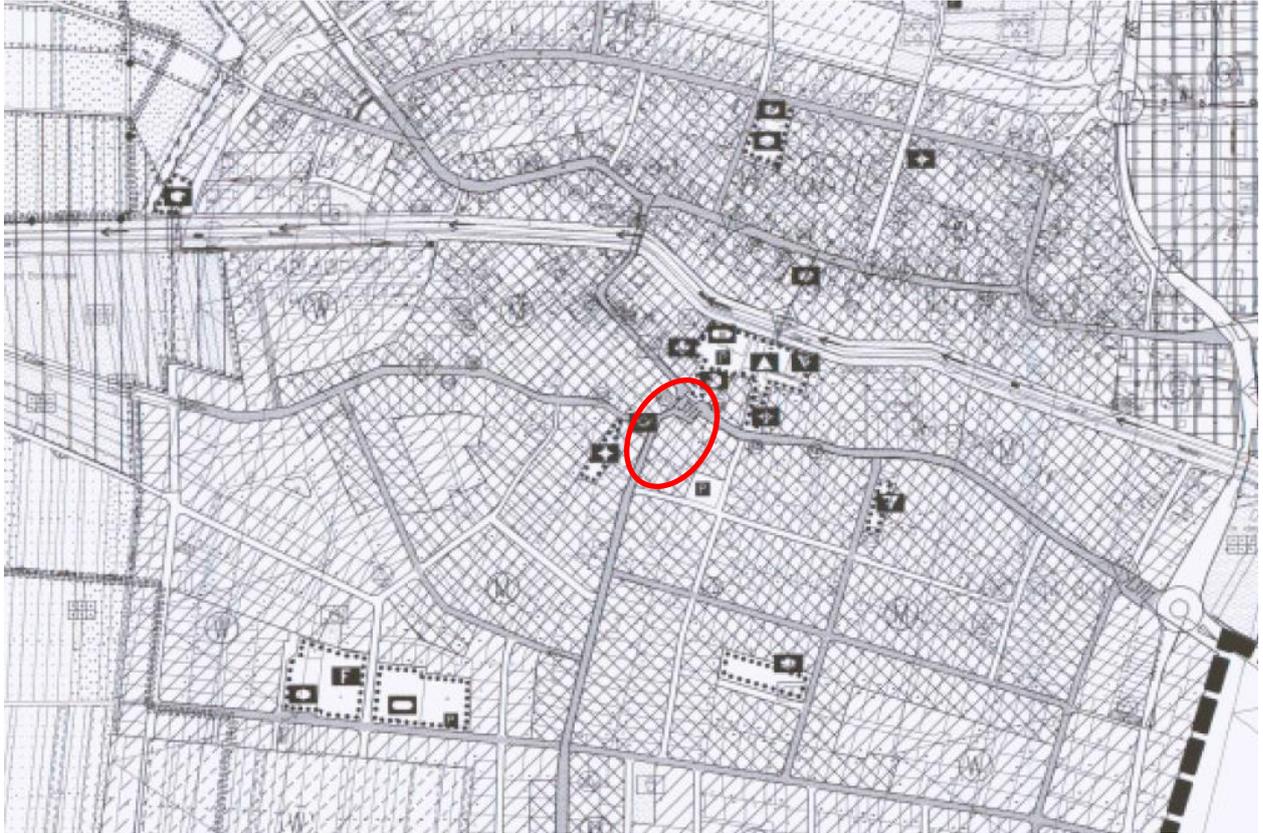


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 08.11.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

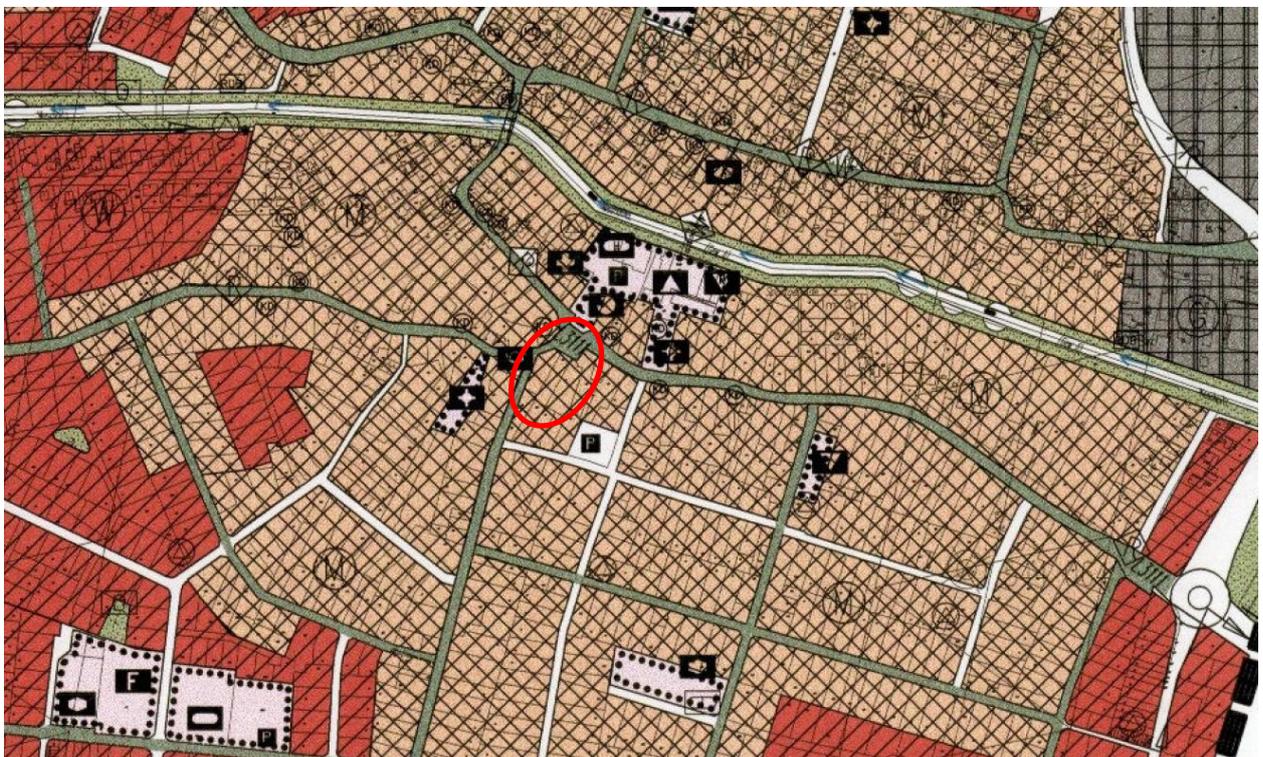


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem farbigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Einhausen, Januar 2019)

Das geplante Mischgebiet entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ wird im entsprechenden Bereich die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) überplant und ersetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) setzt für das vorliegende Plangebiet Mischgebietsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Daneben ist im Bereich des Marktplatzes ein Pflanzgebot für einen Baum sowie ein Bauwerk unter Denkmalschutz festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung soll an der Festsetzung eines Mischgebiets festgehalten werden. Im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung sowie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden werden jedoch eine höhere Grundflächenzahl, in Teilbereichen Geschosszahl und damit auch Geschossflächenzahl zugelassen. Die höhere GRZ wird unter anderem durch die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung kompensiert. Im Zuge dessen werden für das Plangebiet auch gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachform und -neigung getroffen.

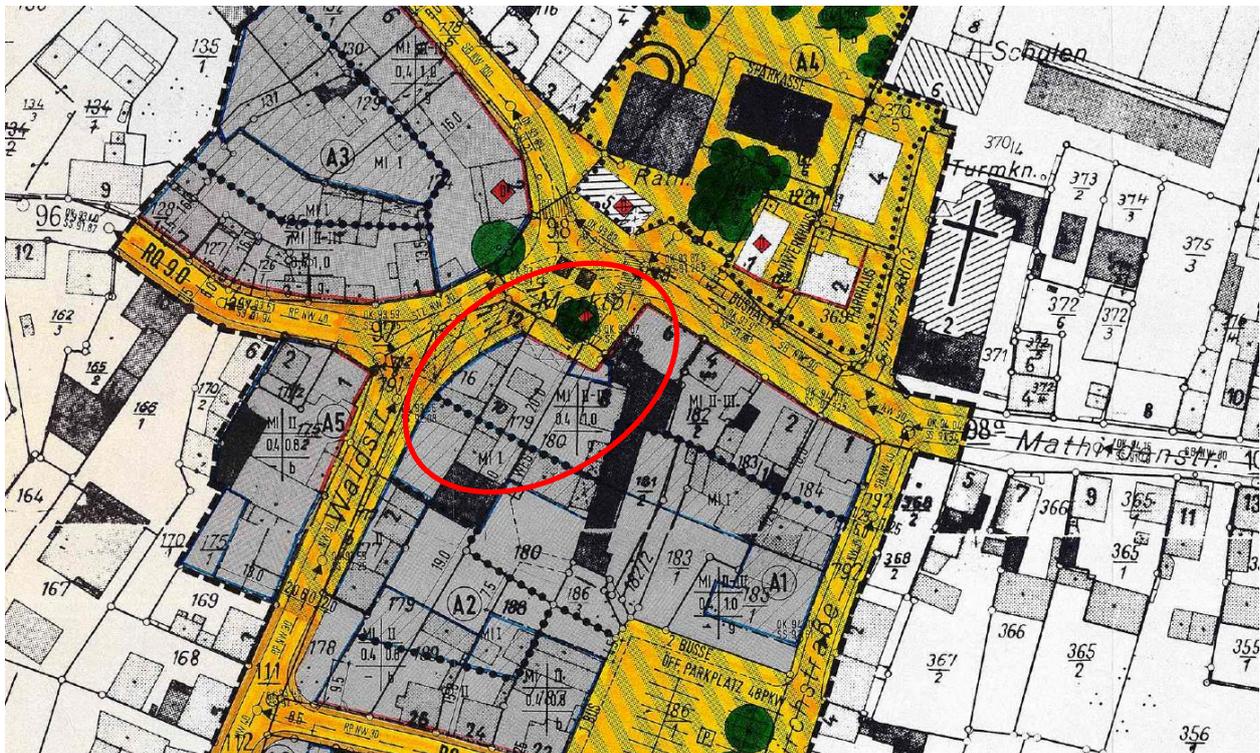


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ mit Kennzeichnung des durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 11.10.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das VSG Nr. 6217-404 „Jägersburger / Gernsheimer Wald“ sowie das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“, beginnen jeweils in einer Entfernung von ca. 1,0 km nördlich bzw. südlich des Plangebiets, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

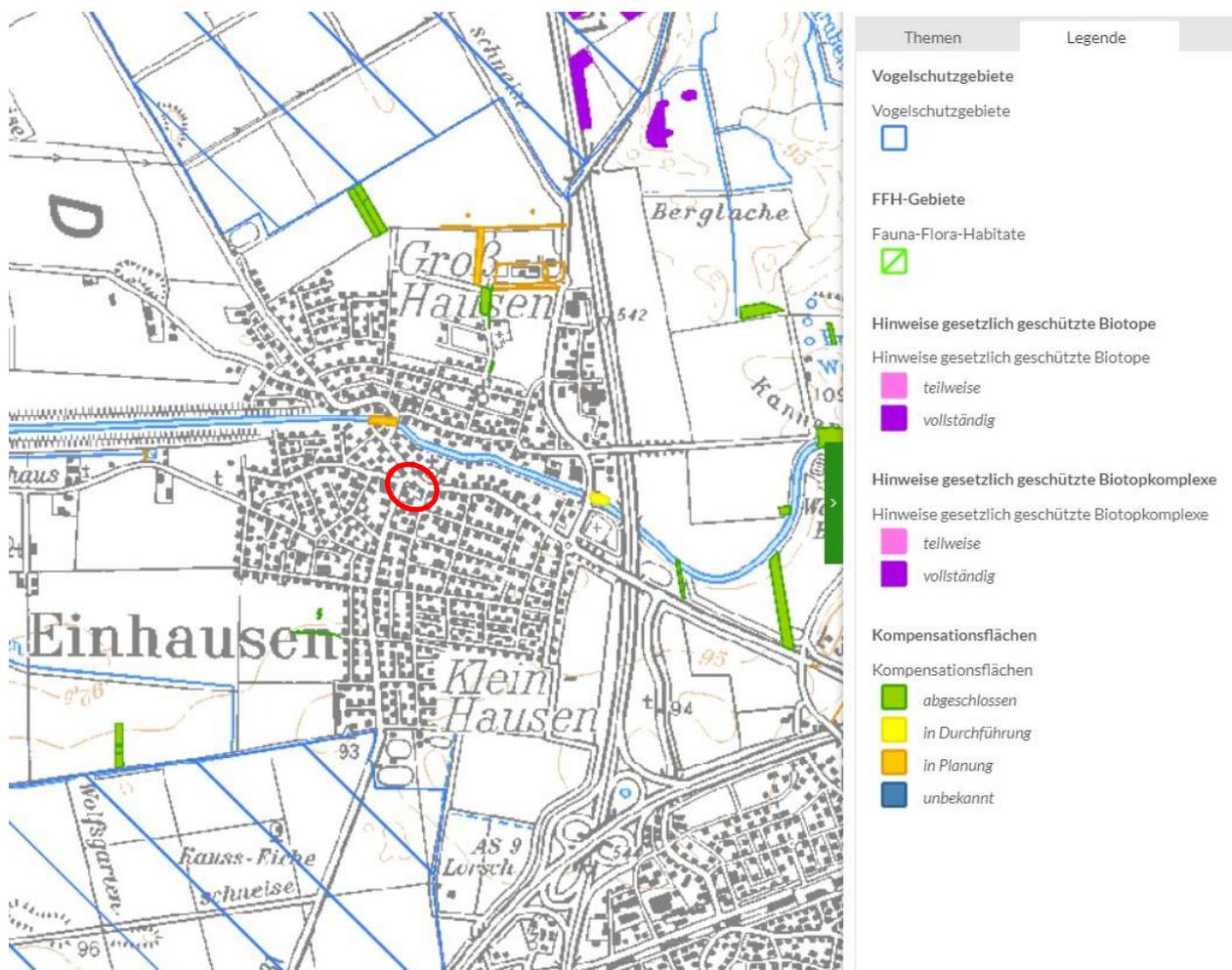


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von ca. 11 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegt ca. 100 m westlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

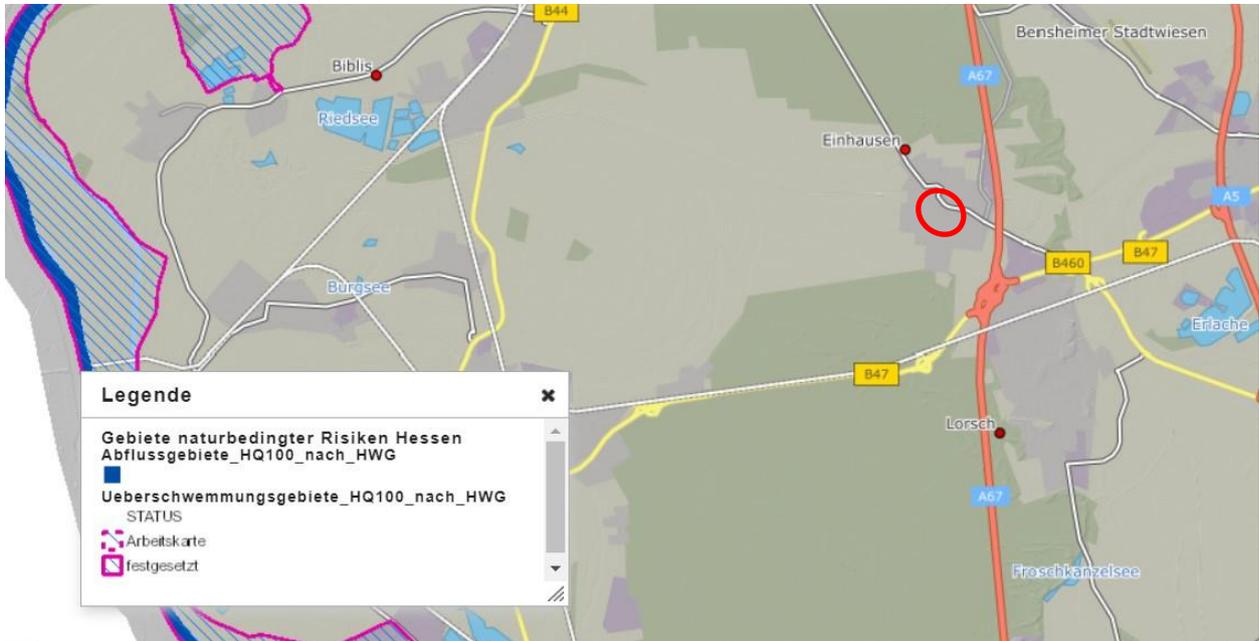


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

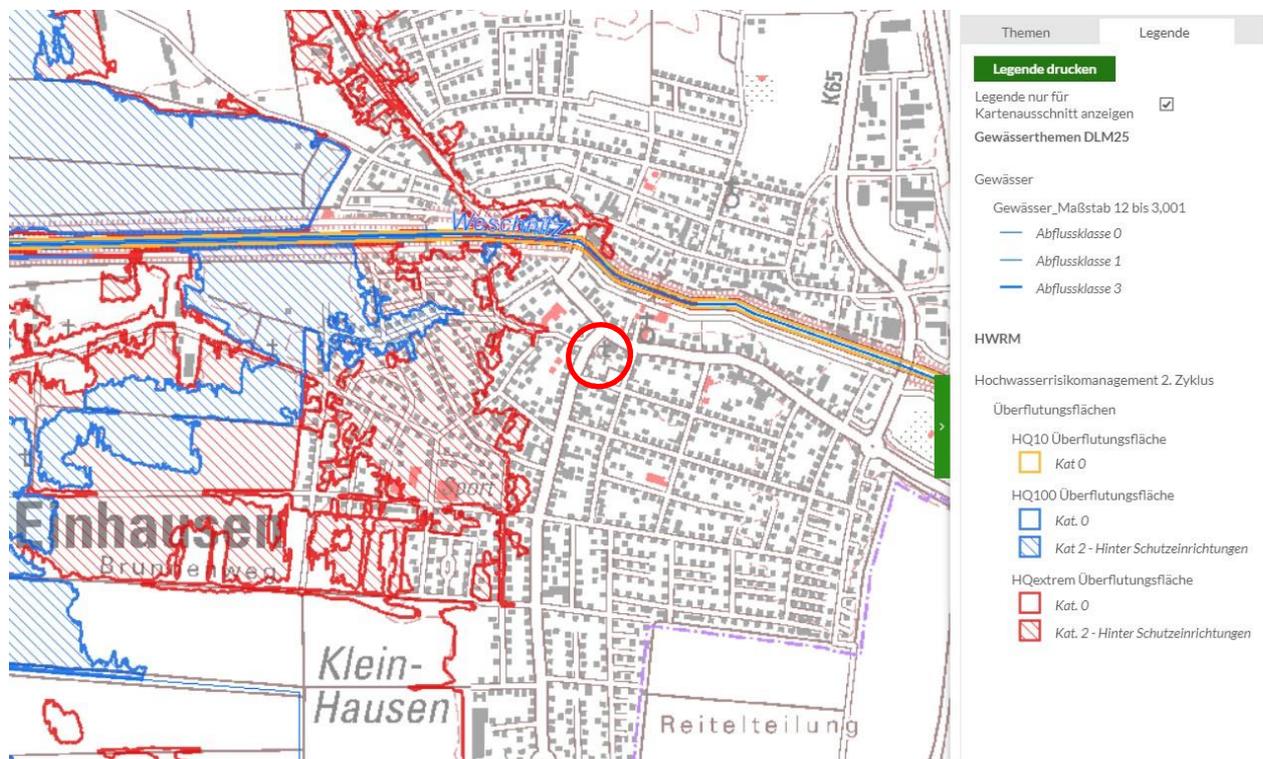


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von rund 600 m westlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

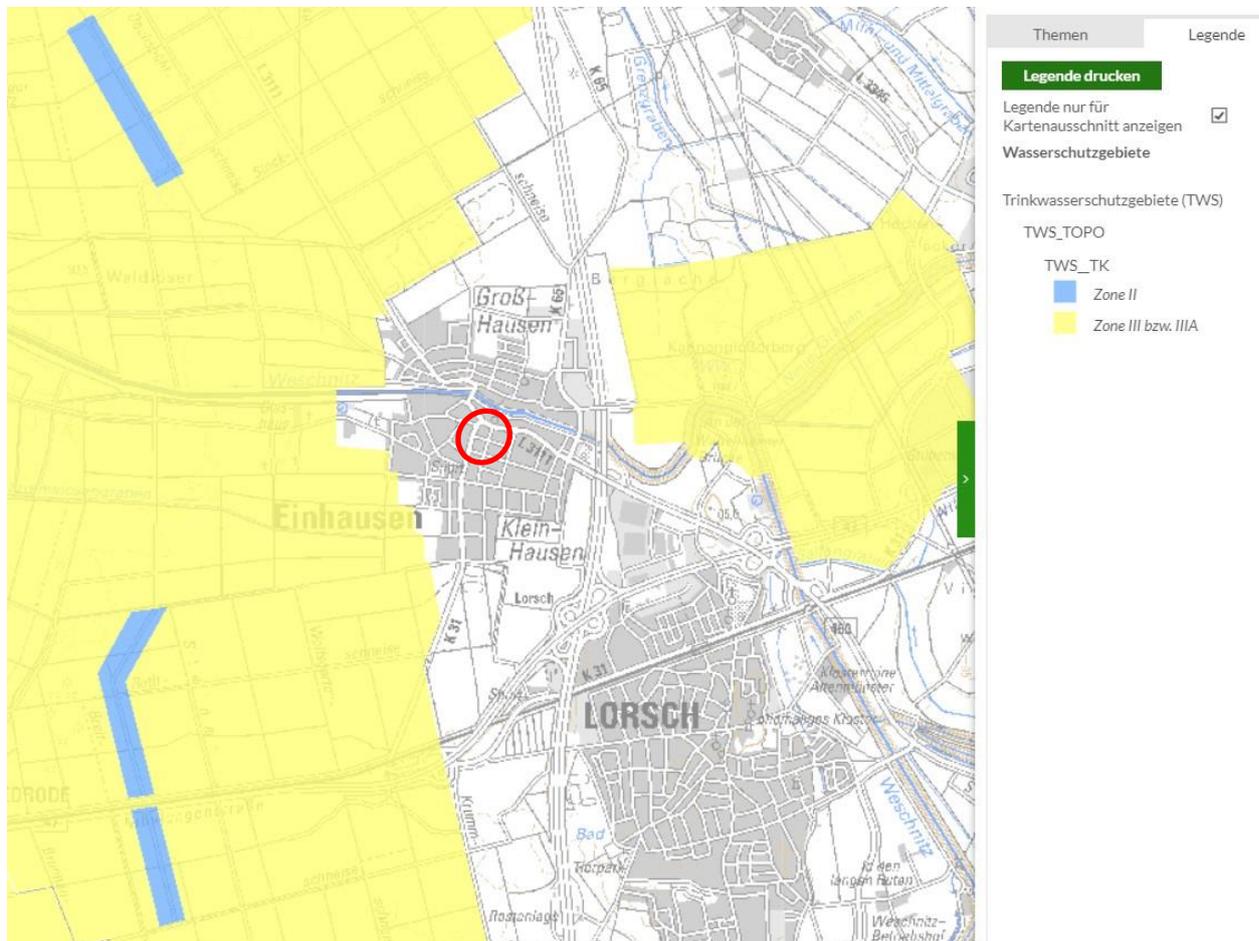


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung auch teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt wurden, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von teilweise 2 - 3 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen

Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die südlich des Planungsgebiets liegende Referenzmessstelle Nr. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand auf 89,90 m festgesetzt. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von 92,0 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird daher insbesondere hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen 544055, 544056, 544063 und 544064 zusätzlich empfohlen. Für das Baugebiet ist als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen 91,00 müNN anzusetzen. Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt. Dennoch wird eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen.

Darüber hinaus liegt der Gemeinde Einhausen ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das auf der Homepage der Gemeinde unter www.einhausen.de oder bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann.

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte Einhausens, südlich des Knotenpunktes Mathildenstraße/Ludwigstraße (L 3111) und östlich der Waldstraße und umfasst den Marktplatz, das Grundstück Marktplatz 12, das nach Freilegung als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, sowie das daran angrenzende Grundstück mit dem vorhandenen Wohnhaus Marktplatz 10. Das Bestandsgebäude wird im Rahmen des geplanten Neubaus abgebrochen. Bauliche Veränderungen auf dem Marktplatz selbst sind nicht vorgesehen. Das sich dort befindende Marktkreuz ist schon aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten und auch die beiden vorhandenen Bäume werden aus Gründen des Ortsbildes erhalten.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind neben Wohnnutzungen auch Gastronomie und Einzelhandel anzutreffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich zudem eine Bücherei sowie das Rathaus. Die Umgebung des Plangebiets weist damit den Charakter eines Mischgebiets auf, der durch die vorliegende Planung auch erhalten bleiben soll.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 08.07.2019)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Waldstraße erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Das geplante Gebäude ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Einhausen zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen auch verkehrlich gut angebunden. Über die Mathildenstraße erfolgt die Anbindung an die L 3111. Diese ermöglicht einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 47. Eine Anbindung an die B 47 ist zudem auch über die Waldstraße möglich. Über die Bundesstraße können dann in Kürze die Anschlüsse der Bundesautobahnen A 5 sowie A 67 erreicht werden.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das Plangebiet gewährleistet. Die Buslinie 640 Einhausen-Bensheim-Einhausen verläuft durch das Gemeindegebiet und die Haltestelle „Rathaus“ befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht hier ein Halbstundentakt. Die Haltestelle „Rathaus“ wird darüber hinaus auch durch die Linie 643 Heppenheim-Lorsch-Einhausen-Bürstadt angedient.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Waldstraße. Das geplante Gebäude ist an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zunehmen, ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Wasserversorger Gemeinde Einhausen abgedeckt.

Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch die geplanten Wohnungen zu erwartende Trinkwasserverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

$$\begin{aligned} & \text{Maximal 15 Wohnungen} \times 2,3 \text{ Einwohner pro Wohnung} \times \\ & 0,15 \text{ m}^3 \text{ Trinkwasser pro Einwohner und Tag} \times 365 \text{ Tage pro Jahr} \quad = \text{ca. } 1.889 \text{ m}^3/\text{a} \end{aligned}$$

Abzüglich der drei bereits bestehenden Wohnungen im Plangebiet ergibt sich ein Trinkwassermehrverbrauch von ca. 1.511 m³/a.

Der Trinkwasserverbrauch durch die geplanten Arztpraxen im Erdgeschoss kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht hinreichend konkret bestimmt werden. Es ist jedoch von einem nur geringen Trinkwasserbedarf auszugehen. Auch andere planungsrechtlich zulässige (Folge-)Nutzungen werden schon aufgrund des sehr kleinen Geltungsbereichs nur einen geringen

Trinkwasserbedarf verursachen, der problemlos über die bestehenden Wasserversorgungsanlagen abgedeckt ist.

Der erwartete Trinkwassermehrverbrauch für das gesamte Plangebiet ist damit im Vergleich zum Gesamtverbrauch im Ortsnetz von rund 330.000 m³/a deutlich untergeordnet und kann über die Liefermengen der Riedgruppe Ost sicher abgedeckt werden.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.6.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.6.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr auf den Gewerbegrundstücken ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Im Beteiligungsverfahren wurde von Behördenseite zudem auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB verwiesen. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von ca. 11 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 8). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegt ca. 100 m westlich des Plangebiets, so dass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 9). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von rund 600 m westlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, unter Einhaltung entsprechender Vorgaben (ATV etc.) zu versickern. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

Die Flächen des Plangebiets sind bzw. waren bereits bebaut und an die Abwasseranlage angeschlossen. Mit der Dachbegrünung der Neubebauung ist eine wesentliche Minderung des Niederschlagswasseranfalls verbunden, so dass das Kanalnetz gegenüber dem bisherigen faktischen und auch dem planungsrechtlichen Bestand wesentlich entlastet wird. Nachweise zur Leistungsfähigkeit der Kanalisation sind im Zuge der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Für das Baugebiet ist als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen 91,00 müNN anzusetzen.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Abwasseranlage in der Waldstraße bis hin zur Kläranlage des zuständigen Abwasserverbandes. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Einhausen bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Das zukünftige Gebäude ist an das Kanalnetz anzuschließen. Durch die Änderungsplanung ist die Zunahme des Abwasseranfalls analog zum Trinkwassermehrverbrauch festzustellen (vgl. Kapitel I.1.6.1).

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Nördlich des Plangebiets verläuft in ca. 120 m die Weschnitz. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Einhausen liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

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

- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

I.1.8 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Abbruch des Gebäudekomplexes und die Baufeldfreimachung auf dem Grundstück nicht gegen Verbote des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen wird. Der Gutachter bestimmt keine Maßnahmen, die auf Ebene des Bauungsplanes festgesetzt werden müssen. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird verwiesen.

I.1.8.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Um eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden dennoch die folgenden Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt:

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

I.1.8.2 Hinweise und Empfehlungen

Ebenfalls im Sinne einer Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets, werden über die vorgenannten Maßnahmen hinaus noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine

entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielfhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dennoch erfolgt für die Fassadenbegrünung keine verbindliche Festsetzung, da dies bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich ist. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich vollständig um beplanten Innenbereich. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“, 1. Änderung setzt im Bereich des Plangebiets Mischgebiet sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Kreis Bergstraße, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Einhausen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen einerseits durch Straßenverkehr auf das Plangebiet, andererseits durch den plangegebenen Verkehr auf die Nachbarschaft.

Der Schallgutachter kommt diesbezüglich zu dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Im Tagzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) ab dem 1. OG, ab dem Wohnnutzung vorgesehen ist, an allen Fassaden eingehalten. Somit sind im Bereich der Wohnnutzung insbesondere die hier vorgesehenen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt. An der straßenseitigen Westfassade liegen die Tag-Beurteilungspegel im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung bei bis zu ca. 64 dB(A). Damit ist auch hier der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten. Gemäß z. B. dem Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97, s. Kap 3.1) sind bis zum Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt.

Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) ab dem 1. OG, ab dem Wohnnutzung vorgesehen ist, der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) an der Süd- und Ostfassade vollständig, an der Nordfassade überwiegend eingehalten. An der straßenseitigen Westfassade nehmen die Nacht-Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A) im 1. OG auf bis zu unter 50 dB(A) im 3. OG ab. Damit ist an der am stärksten mit Verkehrslärm beaufschlagten Westfassade im Bereich der Wohnnutzung stets der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) eingehalten, zu den oberen Geschossen hin zunehmend auch der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A). Da Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) nachts keine höhere Immissionsempfindlichkeit als im Tagzeitraum besitzen (s. z. B. /9/) und nachts der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) stets eingehalten ist, können auch im Nachtzeitraum die Außenwohnbereiche als ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen erachtet werden. Im Erdgeschoss liegen an der straßenseitigen Westfassade die Nacht-Beurteilungspegel zwar bei bis zu ca. 56 dB(A), da hier jedoch ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, besteht nachts keine höhere Immissionsempfindlichkeit als im Tagzeitraum. Der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) ist hier eingehalten.

Da nach den obigen Ausführungen im Plangebiet die Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind, und falls keine ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind (s. Kap. 6.1.2), kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. Kap. 6.3). [...]"

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden außerdem mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm betrachtet. Hierbei handelt es sich um eine neutrale und unbewertete Aufzählung aller technisch und organisatorischen möglichen Maßnahmen. Welche von den hieraus aufgelisteten Maßnahmen als wirksam erachtet werden und ob ein Erfordernis für eine verbindliche Festsetzung auf Bebauungsplanebene besteht, ist im Zuge der gemeindlichen Abwägungsentscheidung zu beurteilen und wird im Folgenden erläutert.

Maßnahmen an der Quelle: Eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 30 km/h auf der Mathildenstraße und der Waldstraße führt laut der schalltechnischen Untersuchung zu keiner weitergehenden Pegelminderung. Gleiches gilt für lärmmindernde Straßenbeläge. Der Einsatz von „Flüsterasphalt“ führt in der Regel erst bei Geschwindigkeiten > 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Plangebiet derzeit 30 km/h. Da durch die beiden aufgezeigten Maßnahmen an der Quelle keine Pegelminderungen erzielt werden können, ist eine Umsetzung aus Gemeindesicht nicht erforderlich. Das Plangebiet ist zudem bereits verkehrlich erschlossen, weshalb von Seiten der Gemeinde keine Erschließungsaufwendungen anfallen und auch keine Veränderungen am Straßennetz oder am Straßenaufbau vorgesehen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände): Weiter wird in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) sowie nachts 50 dB(A) bis ins 2. OG an der Westseite des Plangebiets eine Lärmschutzanlage von ca. 40 m Länge und mindestens 9 m Höhe errichtet werden müsste. Diesbezüglich wird jedoch bereits im Gutachten selbst darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden aufgrund der innerörtlichen Situation nicht realisierbar ist. Eine solche aktive Schallschutzmaßnahme ist nicht mit dem bestehenden und gewünschten offenen Ortsbild der Gemeinde verträglich. Mit einer Lärmschutzwand in der Ortsmitte der Gemeinde würde ein „Einbunkerungseffekt“ für Anwohner und Nachbarn entstehen, was schon aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel und auch Gemeindesicht ausdrücklich nicht gewollt ist. Darüber hinaus hätte ein solcher Vollschutz maßgeblichen Einfluss auf das Mikroklima sowie die Verschattung. Nicht zuletzt wären damit auch erhebliche Kosten verbunden, die gegebenenfalls die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen könnten.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung): Im Gutachten wird aufgeführt, dass in Bereichen mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen werden könnten. Dies ist jedoch für das Plangebiet keine Option und widerspräche der Zielsetzung der Gemeinde. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung der Ortsmitte geschaffen werden, bei der die Ortsmitte durch die Ansiedelung von Arztpraxen belebt sowie durch die Schaffung von neuem Wohnraum nachverdichtet werden soll. Zudem wäre eine Ausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten aufgrund der umliegenden, bereits bestehenden Wohnnutzungen ebenfalls mit Lärmkonflikten verbunden. Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet und soll auch zukünftig erhalten bleiben. Ein Kippen des Gebiets sowohl in Richtung Gewerbe wie auch in Richtung Wohnen ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Einhalten von Mindestabständen: Ein weiteres Abrücken des geplanten Gebäudes von der Waldstraße, um eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu gewährleisten, würde zu einer unzumutbaren bzw. wesentlich zu geringen Ausnutzung des Plangebiets führen und ist daher nicht vorgesehen, zumal das Gutachten insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden können.

Gebäudestellung: Der städtebauliche Entwurf reagiert durch das geplante riegelförmige Gebäude, welches parallel zur Waldstraße angeordnet werden soll, bereits auf die Verkehrslärmeinwirkungen. Durch die geplante Gebäudestellung entsteht auf der straßenabgewandten Seite ein lärmgeschützter Bereich. Zudem wird grundsätzlich empfohlen, eventuelle lärmempfindliche,

schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer) möglichst zu den von den Straßen abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden: Ergänzend bestehen Möglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Grundrissorientierung, zusätzliche Errichtung von „Prallscheiben“). Die Empfehlungen zur Grundrissorientierung werden in den Textteil der Bebauungsplanänderung übernommen. Die Hinweise zur Verglasung werden an den Bauherren weitergegeben und sind im Rahmen der Objektplanung zu prüfen. Auf Bebauungsplanebene sind diesbezügliche Regelungen aus Gemeindesicht nicht erforderlich.

Auf die detaillierteren Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 6.1.2 zur „Konfliktbewältigung Schallschutz“ wird im Übrigen verwiesen.

Da die vorgenannten Maßnahmen nur bedingt zielführend, aus städtebaulicher Sicht nicht angemessen oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind, werden nur die vom Schallschutzgutachter vorgeschlagenen, objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt und sind somit bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten. Dabei sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) auszubilden. Bei erhöhten Außenlärmwirkungen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die in den Festsetzungen angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Des Weiteren kann eine Abweichung von dieser Festsetzung als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Weiter wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich westlich der 50 dB(A)-Nacht-Isophone besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Sollten nachweislich im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude), kann von dieser Festsetzung als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden.

Durch die seitens des Fachgutachters vorgeschlagenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wird auf die durch Verkehrslärm entstehenden Außenlärmwirkungen auf das Plangebiet angemessen und städtebaulich begründet in der Planung reagiert.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung), um die jeweiligen Immissionen, die sich aus dem Verkehrslärm ergeben, weiter zu reduzieren. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten DIN-Normen zum Schallschutz (DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01), die den Inhalt dieser

Festsetzungen konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, im Bauamt der Gemeinde Einhausen eingesehen werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung werden zudem noch Hinweise bezüglich der geplanten Tiefgarage gegeben. Entsprechend dieser Hinweise wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt, dass Boden-Gitterroste auf privaten Grundstücksflächen (z.B. im Bereich einer Tiefgaragenzufahrt) geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern sind. Bei dem derzeit geplanten Bauvorhaben ist eine Tiefgarage mit Autoaufzug vorgesehen, weshalb in dem Fall keine Rampe mit entsprechenden Gitterrosten erforderlich wäre. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, wurde die besagte Textfestsetzung dennoch aufgenommen. Hierdurch wird auch bei möglichen Planungsänderungen langfristig gewährleistet, dass störende Klappergeräusche beim Überfahren vermieden werden. Bezüglich der Geräusche des Tiefgaragentors inklusive Antrieb sind die entsprechenden Bestimmungen der DIN 4109-1:2018-01 verbindlich, weshalb es keiner weitergehenden Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hinsichtlich der Einwirkung von Lärmemissionen aus den umliegenden Gewerbenutzungen im Mischgebiet sind der Gemeinde derzeit keine bestehenden Konflikte bekannt. Aus diesem Grund werden auch für das geplante Vorhaben keine diesbezüglichen Konflikte erwartet. Im Plangebiet sind in den Mischgebietsflächen im Übrigen grundsätzlich die gleichen Emissionen zulässig wie nach bisherigem Baurecht (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“) auch. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben, da dieser als Angebotsbebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird. Im Plangebiet können nur solche Betriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich ihrer Emissionen nicht zu wesentlichen Konflikten mit umliegenden Nutzungen führen. Hier bestehen ausreichende gesetzliche Vorgaben aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. den daraus abgeleiteten Rechtsverordnungen. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den genannten und in der schalltechnischen Untersuchung noch konkreter zu begründeten Maßnahmen zum passiven Schallschutz die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Bei dem Denkmal mit dem KD-Namen „Marktkreuz“ handelt es sich um ein Kulturdenkmal aus kunstgeschichtlichen Gründen aus dem Jahr 1736. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.

Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten des Plangebiets sind zudem weitere Kulturdenkmäler zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus (Ludwigstraße 2), ein zweigeschossiges ehemaliges Wohnhaus, welches heute als Bücherei genutzt wird (Marktplatz 1) sowie das Alte Rathaus (Marktplatz 5A). Alle genannten Fachwerkbauten sind Kulturdenkmäler aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler durch das Neubauvorhaben wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Insbesondere scheint auch die auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14,00 m hier verträglich, da sich in direkter Gegenlage das Rathaus mit einer Höhe von insgesamt mehr als 16,8 m befindet und sich das Rathaus vom Standpunkt her näher an den denkmalgeschützten Anlagen (Altes Rathaus, Bücherei) befindet, als das geplante Gebäude innerhalb des Plangebiets. Gewisse Höhendifferenzen im Bereich der Ortsmitte können zudem fast schon als typisch angesehen werden. Da auf dem Marktplatz selbst auch keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, wirkt dieser zusätzlich als „optischer Puffer“ zwischen dem geplanten neuen und modernen Gebäude und den denkmalgeschützten Anlagen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein geplanter Neubau die Kulturdenkmäler nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen darf. Die Planung bedarf im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 18 Abs. 2 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).



Abbildung 11 Marktkreuz in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)

I.1.12 Kampfmittelräumdienst

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 18.03.2022 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-E 1920-2022) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

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

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

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig und von der Gemeinde auch ausdrücklich gewünscht. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren).

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

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.2 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung bereits dargestellt sind.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. In Mischgebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung möglich wird.

Aufgrund des bestehenden Gebietscharakters wurde auch für die vorliegende 2. Änderung an der Festsetzung eines Mischgebiets festgehalten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind neben Wohnungen auch Gastronomien, Einzelhandel, Büronutzungen, ein Friseursalon, eine Arztpraxis sowie das Rathaus und die Bücherei auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzutreffen. Bereits die bisher bestehende verbindliche Bauleitplanung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) setzt für das Plangebiet sowie deren näheren Umgebung Mischgebietsflächen fest. Die Gemeinde beabsichtigt für das Plangebiet auch zukünftig an einer Durchmischung festzuhalten. Im Plangebiet selbst wird die Durchmischung durch Arztpraxen im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes gewährleistet. Die übrigen Geschosse dienen der Schaffung von neuem Wohnraum.

Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung eines Mischgebiets insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass das geplante Gebäude ausreichend Nutzungsmöglichkeiten bietet, falls die bisher vorgesehenen Arztpraxen dort – aus welchen Gründen auch immer – nicht mehr betrieben werden würden. Durch die vorliegende Festsetzung eines Mischgebiets, was ohne hin dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht, wird das größtmögliche Nutzungsspektrum abgedeckt, dass ohnehin aufgrund des vorhergehenden Planungsrechts bereits zulässig wäre.

Es wird im Übrigen zur gewerblichen Prägung durch eine Arztpraxis auf das Urteil des OVG Bremen (Beschluss vom 25.02.2005 – 1 B 41/05) hingewiesen. Dort wird folgendes ausgeführt: *„Freiberuflich oder ähnlich genutzte Einheiten, die größer als eine Wohnung sind, drängen die Wohnnutzung übermäßig zurück und lassen das Gebäude als ein gewerblich genutztes Gebäude erscheinen. Der Charakter eines Wohngebäudes geht verloren, wenn in ihm Büros oder Praxen vorhanden sind, deren Fläche über die in dem Gebäude vorhandenen Wohnungsgrößen hinausgeht.“* Im betreffenden Urteil wird im konkreten Fall ein Gebäude mit mehreren Wohnungen betrachtet, innerhalb dessen eine Gemeinschaftspraxis ein ganzes Geschoss einnimmt. Der Fall ist somit unmittelbar vergleichbar mit der vorliegenden Planung der Gemeinde Einhausen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegend vorgesehene Zweigstelle der „ze:ro-Praxen“ Arztpraxis durch einen gewerblichen Praxenverbund betrieben wird, innerhalb dessen die praktizierenden Ärzte Angestellte und somit keine Freiberufler sind. Der Praxenverbund bezeichnet sich selbst als „ärztliches Unternehmen“. Es liegt somit eindeutig eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses vor, die zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet beiträgt.

In den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Mischgebietsflächen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Gemeinde beabsichtigt im Sinne der baulichen Nachverdichtung keine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in der Ortsmitte, sodass diese ausgeschlossen werden. Im Gemeindegebiet wären aus Gemeindesicht weniger zentrale Orte vor allem an den Ortsrändern für die Ansiedlung entsprechend flächenintensiver Nutzungen besser geeignet als der direkte Ortsmittelpunkt.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus ist eine Tankstelle bereits am Ortseingang in der Gemeinde vorhanden. Das Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Einhausen bereits hinreichend mit Tankinfrastruktur versorgt, zumal deren Bedeutung durch die Zunahme der Elektromobilität künftig abnehmen dürfte. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes neues Angebot nicht in Konkurrenz zu der bestehenden Anlage treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und vor allem um „Trading-down-Effekte“ in einer ansonsten von hochwertigen Gewerbenutzungen und einer hohen Aufenthaltsqualität geprägten Umgebung zu vermeiden.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und ergänzenden Höhenfestsetzungen bestimmt.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne der Nachverdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,7 und damit über dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert von 0,6 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Hier gilt eigentlich eine „Kappungsgrenze“ von 0,8, die jedoch vorliegend im Sinne der baulichen Innenentwicklung nicht gelten soll. Es wird daher explizit eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt, damit sich das geplante Gebäude entsprechend der Umgebungsbebauung optisch einfügt. Dies entspricht auch weitgehend der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von 2,1. Nachdem in die GRZ neben der Grundfläche des Gebäudes z.B. auch Terrassen einzubeziehen sind, die nicht in die Geschossflächenberechnung eingehen, erscheint für das Plangebiet die Festsetzung einer GFZ von 1,8 als ausreichend. Es kann kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung der Geschossfläche erkannt werden, insbesondere da die wesentliche Intention für die vorliegende Planung eben gerade das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 14,00 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt wird. Hier wird zwar in zentraler Ortslage mit drei Vollgeschossen ein Vollgeschoss mehr zugelassen als in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden, aber im weiteren Umfeld des Ortskerns sind auch höhere Gebäude vorhanden, so dass die zulässige Geschossigkeit und Höhe einen zeitgemäßen Kompromiss zwischen städtebaulichem Einfügen und schonenden Umgang mit Grund und Boden darstellt. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da insbesondere die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen

ist hier die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Wärmepumpen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der maßvollen und zielorientierten Innenentwicklung der Ortsmitte Einhausens Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Belebung der Ortsmitte und zur Wohnraumschaffung leisten. Insbesondere die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14,00 m sowie eine Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen werden aus Sicht der Gemeinde als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet. Im Umfeld des Ortskerns sind auch höhere Gebäude, wie beispielsweise das Rathaus auf der gegenüberliegenden Seite mit einer Gebäudehöhe von mehr als 16,8 m vorhanden, was nochmal deutlich höher als die im Plangebiet zulässigen 14,00 m ist. Generell sind im umliegenden Bestand deutliche Höhenunterschiede festzustellen, wie beispielsweise zwischen dem Rathaus und der benachbarten denkmalgeschützten Bücherei. Darüber hinaus wurde zum Beispiel das Gebäude Marktplatz 4, welches sich auf derselben Straßenseite befindet wie das vorliegende Plangebiet, auf drei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss aufgestockt. Hier beträgt die Firsthöhe des Satteldaches ca. 12,00 m, wobei die oberste Gaube sogar eine Firsthöhe von immerhin fast 13,00 m aufweist.

Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Mischgebiets gewährleistet sind. In Anbetracht der gemeindlichen Planungsziele zur Schaffung von innerörtlichem barrierefreiem Wohnraum und einer nachhaltigen Verbesserung der ärztlichen Grundversorgung erscheint die vorliegende Planung angemessen und insbesondere auch mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen vollumfänglich vereinbar. Die zulässige Geschossigkeit und Höhe stellen aus Sicht der Gemeinde einen zeitgemäßen Kompromiss zwischen städtebaulichem Einfügen und schonendem Umgang mit Grund und Boden dar. Darüberhinausgehend werden auch keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange ausgelöst, da insbesondere die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der baulichen Innenentwicklung erscheint eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m angemessen und auch unter Berücksichtigung der örtlichen Situation vertretbar.

1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt. Zu diesem Zweck können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

Die verbindliche Festsetzung einer Bauweise ist aus Gemeindesicht vorliegend nicht erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet nur um ein Grundstück handelt und die überbaubare Fläche über die Baugrenzen hinreichend bestimmt ist.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Fahrradstellplätze sind hiervon ausgenommen. Diese sind im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünung werden als Dachformen ausschließlich Flachdächer zugelassen, wobei eine Dachneigung bis maximal 5° zulässig ist. Zwar ist auch bei geneigten Dächern grundsätzlich eine Dachbegrünung möglich, allerdings wäre dies mit einem erheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand verbunden. Darüber hinaus kann bei einem Flachdach auch das oberste Geschoss optimal im Sinne der Wohnraumschaffung ausgenutzt werden und es ist kein Raumverlust durch Dachschrägen hinzunehmen.

An dieser Stelle soll nochmal betont werden, dass sich die Gemeinde bewusst für die Festsetzung eines Flachdachs entschieden hat, da für das Plangebiet zwingend eine Dachbegrünung umgesetzt werden soll, um so dessen ökologischen Vorteile generieren zu können. Die Gemeinde sieht sich hier in der Verantwortung gegenüber den Bürgern als Vorbild voranzugehen. Langfristig soll es im gesamten Gemeindegebiet noch viel mehr Gebäude mit Dachbegrünung geben. Erste Unternehmungen wurden dahingehend schon getroffen, so wurde beispielsweise auch für das Gewerbegebiet Nord II eine Dachbegrünung auf Ebene des entsprechenden Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Es sind ausdrücklich begrünte Dächer auch über den zwingend zu begrünenden Dachflächenanteil von 75 % hinaus zulässig.

Für die Gestaltung der Gebäude werden außerdem einige wenige Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Gesamteindruck des Plangebiets gewährleisten und dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren. Aus diesem Grund sind stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind dagegen zulässig, sofern sie keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten und zudem auch der denkmalwerten Umgebung Rechnung tragen. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes werden Einfriedungen zu öffentlichen Flächen auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

I.2.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.2.6 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.8) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Der Marktplatz mit dem Marktkreuz in der Mitte zweier Bäume wird als ortsbildprägend angesehen, weshalb dieser auch erhalten bleiben soll. Um die bestehende Durchgrünung im Bereich des Marktplatzes beizubehalten, werden die dort vorhandenen Bäume daher zum Erhalt festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.

- Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird festgesetzt, dass die Dachflächen des obersten Geschosses zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung, der vorhandenen Flächenversiegelung und der Nutzung als öffentliche Parkflächen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (siehe nachfolgende Bilder). Im Gegenteil kann dieser u.a. durch die festgesetzte Dachbegrünung vielmehr positiv beeinflusst werden. Der Marktplatz wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, das Marktkreuz sowie die beiden Bäume werden erhalten.



Abbildung 12: Marktplatz in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 13: Marktkreuz auf dem Einhäuser Marktplatz (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 14: Einfahrt und Bestandsgebäude Marktplatz 10 (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 15: Blick auf den Schotterparkplatz von der Einmündung Ludwigstraße (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 16: Schotterparkplatz mit angrenzendem Bestandsgebäude Marktplatz 10, Ansicht 1 (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 17: Schotterparkplatz mit angrenzendem Bestandsgebäude Marktplatz 10, Ansicht 2 (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)



Abbildung 18: Schotterparkplatz mit angrenzendem Bestandsgebäude Marktplatz 10, Ansicht 3 (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021)

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6). Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer Belebung der Ortsmitte und das Ortsbild kann mit der Aktivierung von Brachflächen im Übrigen positiv verändert werden. Das Landschaftsbild wird aufgrund der zentralen Ortslage in keiner Weise beeinträchtigt.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben zudem die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.8). Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind. Die Weschnitz verläuft erst in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich des Plangebiets, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets und der Lage im beplanten Innenbereich keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Einhausen sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 02.11.2021 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung der Ortsmitte beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 15.02.2022 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.03.2022 bis einschließlich 31.03.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.02.2022 hingewiesen wurde. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Einhausen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Einhausen eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ in Einhausen während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen sowie in einer Cloud im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2022 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.03.2022 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergaben sich keine.

Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 07.06.2022 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.