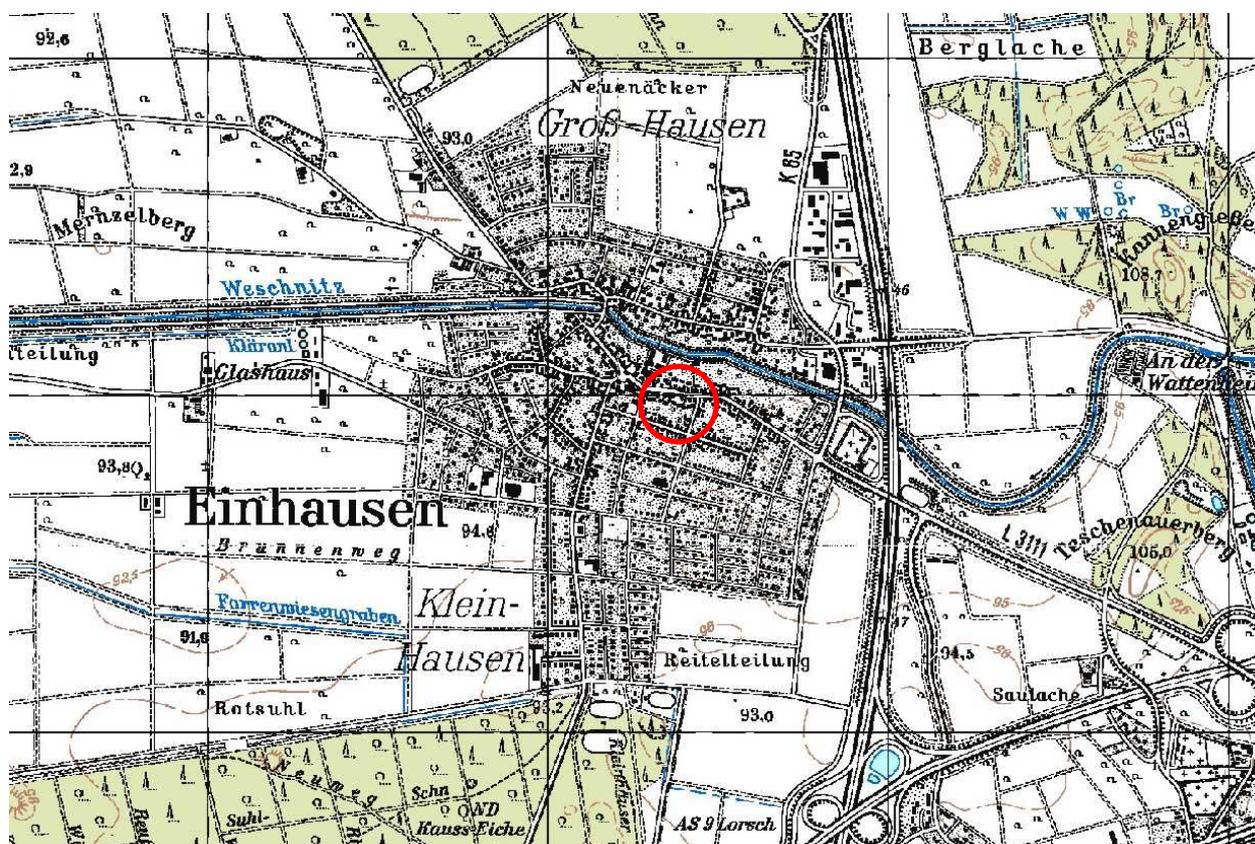




Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 10c „Ortsmitte - Mathildenstraße 21 und 23“



Begründung

April 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Altlasten	8
I.1.7	Denkmalschutz	8
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.2	Bauweise und zulässige Zahl der Wohnungen	11
I.2.3	Stellplätze und Garagen	11
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	11
II.	Belange von Natur und Landschaft	12
III.	Planverfahren und Abwägung	13

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist eine private Anfrage bezüglich einer ergänzenden Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Mathildenstraße 21 wie dies durch Bauleitplanung der Gemeinde Einhausen auch auf den westlich benachbarten Grundstücken zugelassen wurde (Bebauungsplan Nr. 10b „Ortsmitte - Untere Mathildenstraße“, rechtskräftig seit dem 08.07.1981). Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, das Baurecht für die Grundstücke Mathildenstraße 21 und 23 gemeinsam zu verändern, da westlich der vorgenannte Bebauungsplan und östlich die Bebauung der Friedensstraße bzw. das bereits in zweiter Reihe bebaute Grundstück Mathildenstraße 25 angrenzt.

Entlang der Straßenfront sind die Grundstücke Mathildenstraße 21 und 23 bisher mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Hundesalon) mit Durchfahrt in geschlossener Bauweise und mit einem Wohnhaus mit einseitiger Grenzbebauung bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich Schuppen, an den die privaten Gartenflächen angrenzen.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die Umnutzung und maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Der Bauleitplanung ging eine informelle Bauvoranfrage im April 2011 durch den Bauherren bzw. dessen Architektin voraus, die seitens der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße dahingehend beantwortet wurde, dass eine Bebauung im vorderen Grundstücksbereich sehr nahe am Gebäudebestand zu errichten gewesen wäre. Die hintere Baugrenze im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB wurde fast in Höhe der nördlichen Fassade des bestehenden Nebengebäudes auf dem Flurstück Nr. 344/1 gesehen. Eine aus Gründen der Wohnqualität und besseren Verteilung der Bebauung auf dem Grundstück Nr. 346/1 angestrebte Bebauung auf Höhe dieses benachbarten Nebengebäudes wurde nur auf Grundlage einer planerischen Entscheidung der Gemeinde (Aufstellung eines Bebauungsplanes) für zulässig bewertet. Mit der Bauleitplanung wird die vom Kreis nach § 34 BauGB angenommene Baugrenze um ca. 8,00 m nach Süden verschoben.

Das für eine Bauleitplanung notwendige Planerfordernis wurde festgestellt, nachdem seitens des Kreisbauamtes eine aus Gemeindesicht städtebaulich sinnvolle Gebäudelage nicht ohne planerische Entscheidung der Gemeinde zugelassen wurde. Insbesondere der Aspekt der Ermöglichung einer Wohnfolgenutzung des bestehenden rückwärtigen Nebengebäudes auf dem Flurstück Nr. 344/1 rechtfertigt die planerische Entscheidung der Gemeinde, da der Kreis hier offensichtlich ein Baurecht nach § 34 BauGB nicht für gegeben erachtete.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Kleinhäusen, Flur 1, Flurstücke Nr. 344/1, Nr. 345, Nr. 346/1 und Nr. 780/2 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,24 ha.

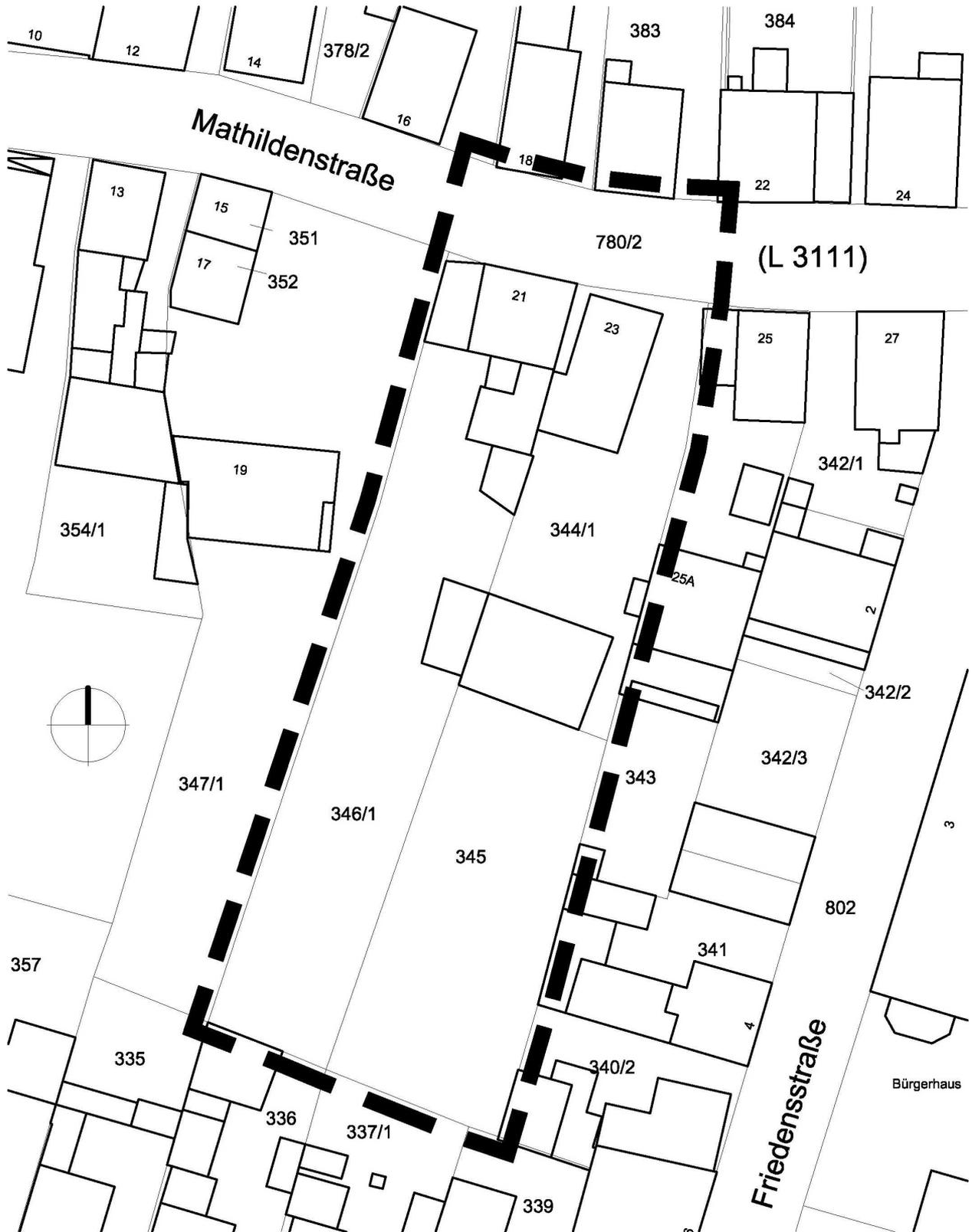


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10c „Ortsmitte - Mathildenstraße 21 und 23“

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, sind die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

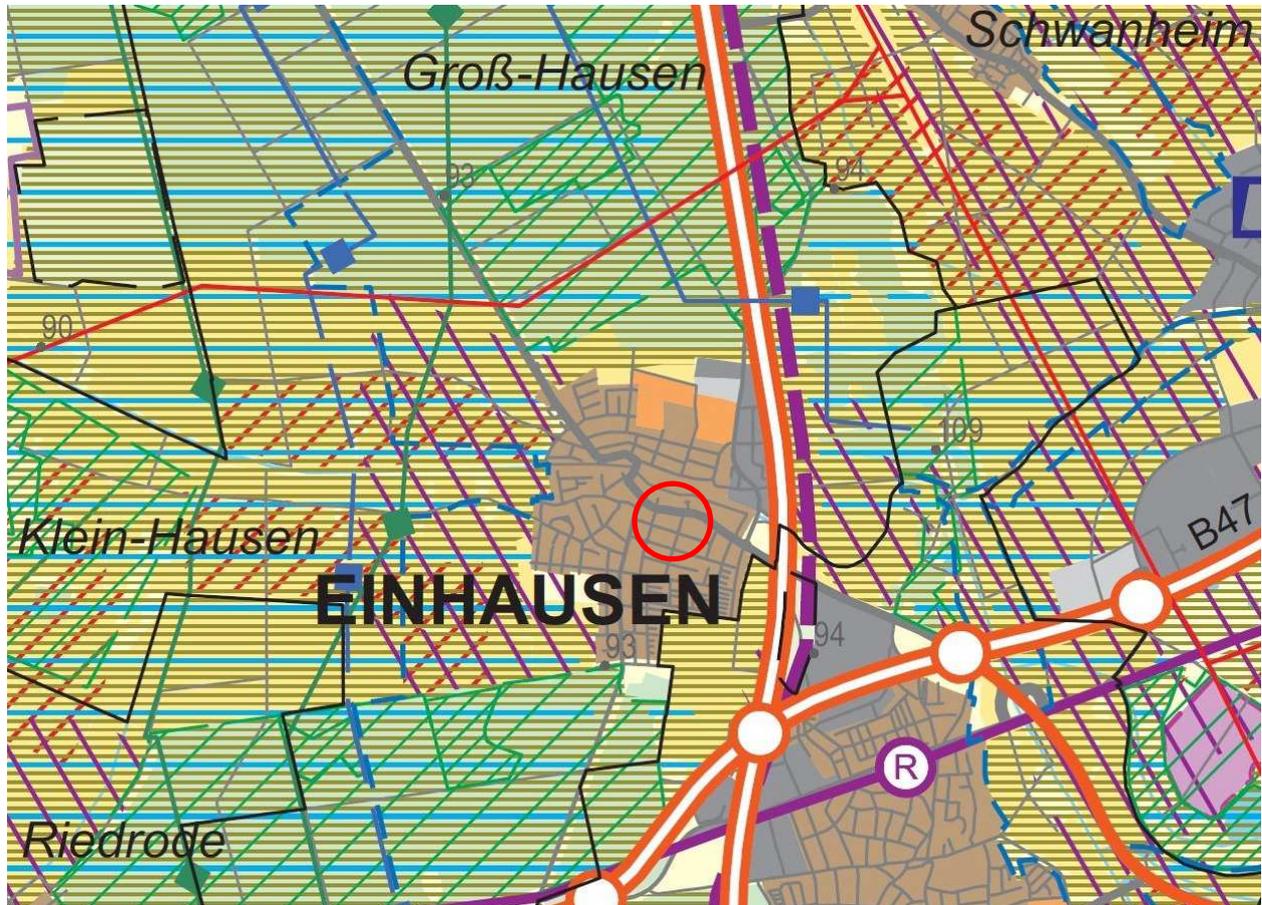


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dar. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Vorliegend ist das nicht erforderlich, da das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Belange, die gegen die vorliegende Planung stehen, sind nach heutigem Kenntnisstand somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

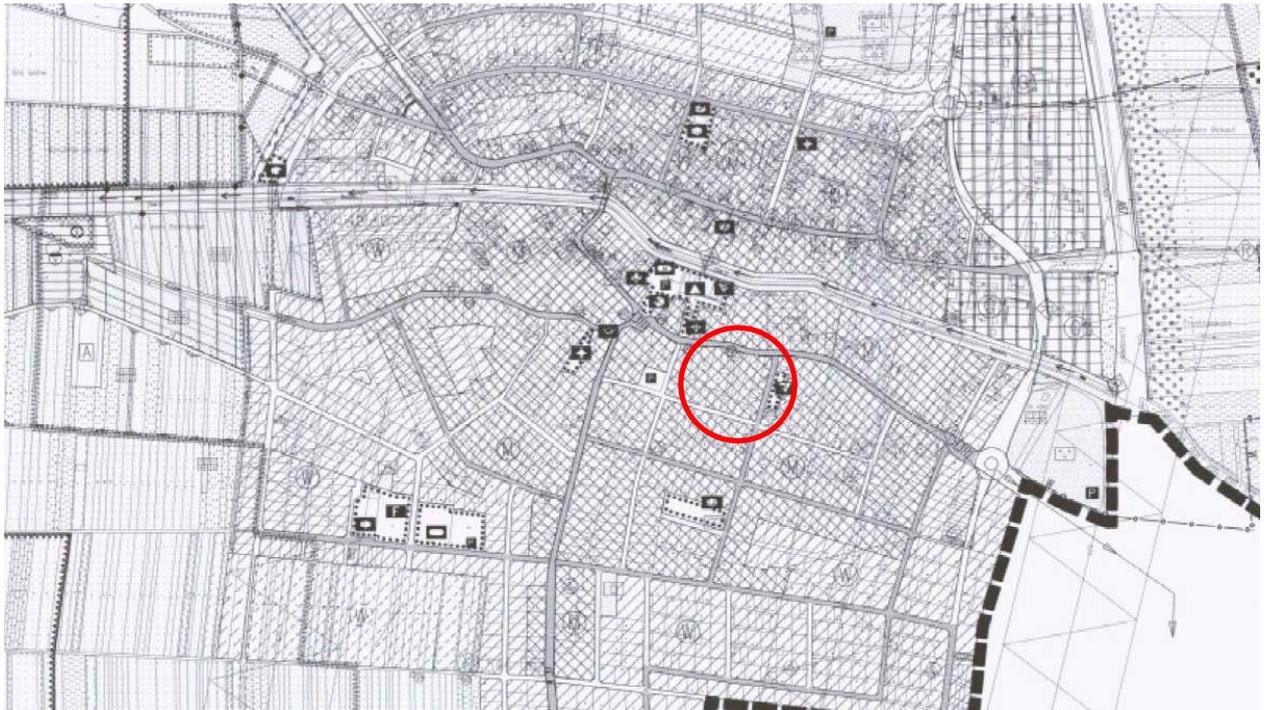


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen

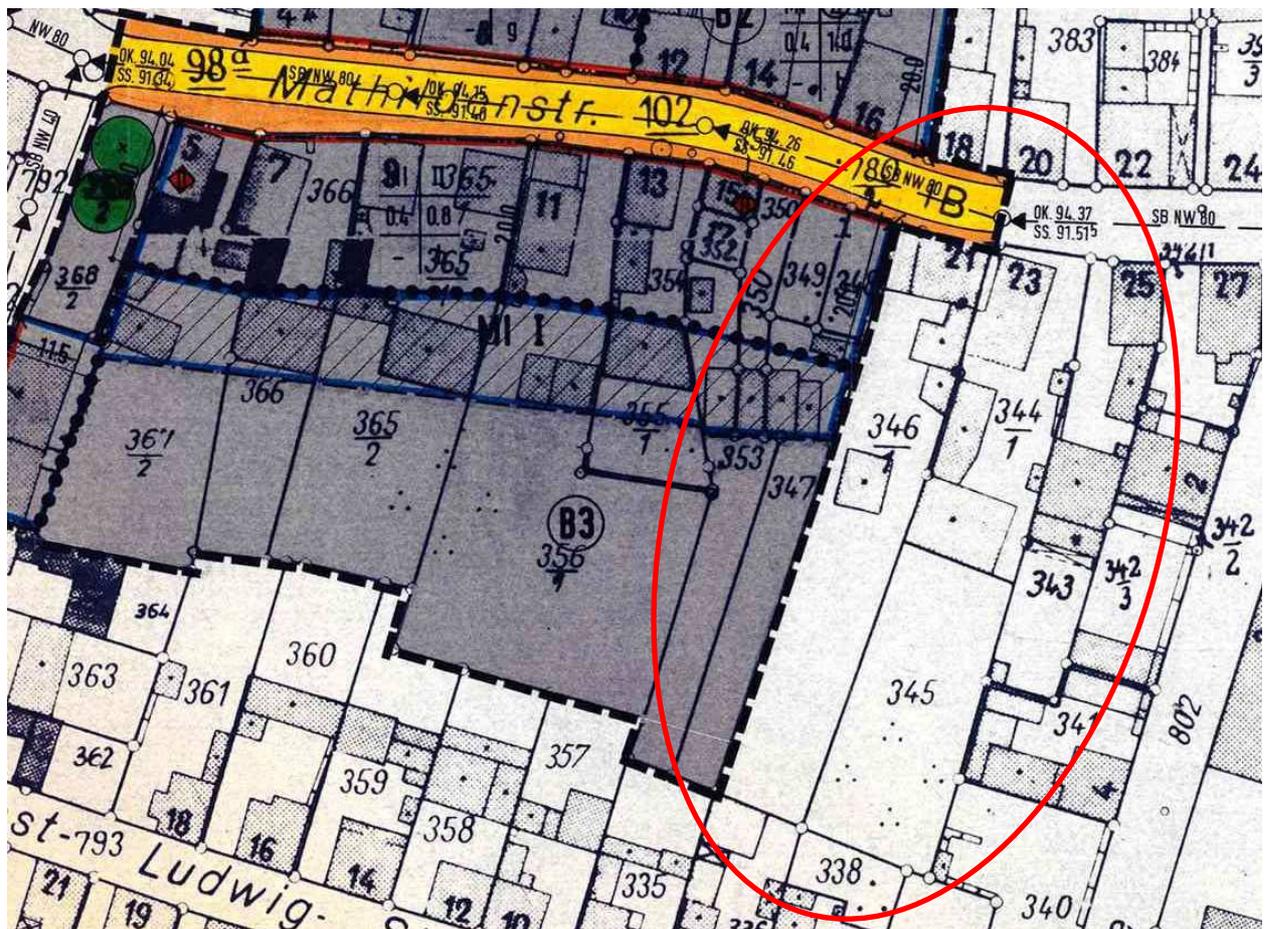


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem seit 08.07.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10b „Ortsmitte - Untere Mathildenstraße“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10c „Ortsmitte - Mathildenstraße 21 und 23“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 10b „Ortsmitte - Untere Mathildenstraße“ (rechtskräftig seit dem 08.07.1981) in einem Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant und ersetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen keine Natura-2000-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Die Entfernung zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (Nr. 6417-450) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 900 m. Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Gartennutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 800 m zum Plangebiet. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Einhausen. Die umgebene Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und durch Wohnnutzung sowie Einzelhandel geprägt. Die überwiegende Dachform ist das Satteldach. Die Bauweise ist uneinheitlich und entsprechend der engen Kernlage relativ dicht. Neben der einseitigen Grenzbebauung ist vor allem auch geschlossene Bauweise auf vielen Grundstücken festzustellen.

Die Grundstücke Mathildenstraße 21 und 23 sind geprägt durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise bzw. einseitiger Grenzbebauung entlang der Straßenfront. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Schuppen, an die die privaten Gartenflächen angrenzen. Die Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes sind durch Grünflächen geprägt und werden durch das vorliegende Vorhaben nicht tangiert.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist erschlossen. An den Planbereich grenzt die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße (L 3111) „Mathildenstraße“ an.

In der vorhandenen Erschließungsfläche sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die vorhandenen Gebäude angeschlossen sind und zusätzliche Bebauung angeschlossen werden kann. Die Planung löst keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Gemeinde aus. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Einhausen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Einhausen keine geschützten Kulturgüter. Auch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße teilte im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung mit, dass im Plangebiet keine Kulturdenkmäler nach § 2 HDSchG bekannt sind.

Dennoch sollte beachtet werden, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplanten zusätzlichen Gebäude sind an das Trinkwassernetz und die kommunalen Abwasseranlagen anzuschließen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch den Bebauungsplan nur unwesentlich zunehmen.

Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

I.1.8.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt, da die brandschutztechnische Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Das betrifft in besonderem Maße die Rettungswege zur Zweitreihenbebauung. Zur Vorderseite rückwärtiger Gebäude ist ein Zu- und Durchgang gemäß dieser Norm zu schaffen.

I.1.8.3 Wasserqualität

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

I.1.8.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 800 m zum Plangebiet. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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

I.1.8.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Der Planbereich ist bereits bebaut. Durch die Neuerrichtung eines zusätzlichen Wohnhauses bzw. Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken erhöht sich die Bodenversiegelung nur geringfügig. Aufgrund der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wirkt sich die Erhöhung der Bodenversiegelung nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung aus.

I.1.8.6 Abwasser

Das Plangebiet im Gebäudebestand ist vollständig an die vorhandene Abwasseranlage in der „Mathildenstraße“ angeschlossen. Die geplante neue Bebauung wird entsprechend an die vorhandene Abwasseranlage angeschlossen.

I.1.8.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an den Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke (Bebauungsplan Nr. 10b „Ortsmitte - Untere Mathildenstraße“, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 08.07.1981).

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

Innerhalb der Teilbereiche mit den Kennziffern 1 und 2 wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Folgende, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind im Plangebiet aufgrund des mit ihnen einhergehenden Verkehrsaufkommens bzw. der zu erwartenden Emissionen als unzulässig festgesetzt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen würden zu einer ggf. störenden Immissionsbelastung der im Plangebiet und benachbarten Flächen vorhandenen Wohnnutzung führen. Im Übrigen ist eine gemischte bauliche Nutzung typisch für die benachbarte Bebauung der Ortsmitte entlang der Landesstraße und kann auch im Plangebiet zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogenen Festsetzungen über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt und orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. In Bauleitplänen gilt im Übrigen immer die „engste“ Festsetzung als maßgebend. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzungen unabhängig von den aktuellen Grundstücksgrenzen für alle Zeit gelten, also auch für den Fall von Grundstücksteilungen. Im angrenzenden Bebauungsplan wurde nicht hinsichtlich der GRZ zwischen vorderem und hinterem Grundstücksbereich differenziert, sondern eine GRZ von 0,4 für die ganze Grundstückstiefe bestimmt. Das führt bei einer Realteilung des Grundstückes, die aus Eigentumsgründen oder auch aus Finanzierungsgründen erforderlich sein kann, dazu, dass die GRZ im straßenseitigen Grundstücksteil bereits durch die Bestandbebauung deutlich überschritten wird, während im rückwärtigen Grundstück die GRZ aufgrund der begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgenutzt werden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde differenziert, indem straßenseitig die dort auch baulich vorhandene GRZ von 0,6 festgesetzt wird und gartenseitig ein Wert von 0,3. Insgesamt gesehen liegt die auf dem Grundstück gemittelte GRZ (wegen des größeren Gartenteiles) dann bei ca. 0,4 und entspricht der zulässigen Bebauungsdichte im benachbarten Bebauungsplan. Die zweckmäßige Gliederung der Bebauungsdichte ist städtebaulich erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Geringfügige Überschreitungen durch Bauteile können durch die Bauaufsicht im Rahmen des Ermessensspielraumes zugelassen werden.

I.2.2 Bauweise und zulässige Zahl der Wohnungen

Im Planbereich besteht bereits die geschlossene Bauweise (Haus Nr. 21) sowie eine abweichende Bauweise („halboffen“) im Bereich des Grundstücks Nr. 23. Diese uneinheitliche Bauweise ist für historische Baugebiete typisch und soll über den Bestandsschutz hinaus zulässig bleiben.

Um zu einer normativen Bestimmtheit zu gelangen, wird die Bauweise im Teilgebiet 1 nicht festgesetzt. Dort gilt Bestandsschutz und die Bauweise kann freigestellt bleiben. In Teilgebiet 2 hingegen wird die abweichende Bauweise eindeutig wie folgt festgesetzt: An die westliche Nachbargrenze des Flurstückes Nr. 344/1 sowie an die westliche und östliche Nachbargrenze des Flurstückes Nr. 346/1 ist zwingend anzubauen.

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird für die Teilfläche mit der Kennziffer 2 auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in den Wohncharakter der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da der Geltungsbereich ausreichend Platz für Stellplätze bietet.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht:

Die Form der Dachfläche ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone eingeschränkt. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° (Teilbereich 1) bzw. 25° bis 40° (Teilbereich 2) zulässig.

Es sind nur Dacheindeckungen aus kleinformatischen, roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen, nicht spiegelnden Dachmaterialien zu verwenden.

Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung aus Gründen der Reduzierung der Fernwirkung der Bebauung und von Beeinträchtigungen von Nachbarbebauung durch Blendung generell unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen wegen des mit ihnen einhergehenden energetischen und ökologischen Nutzens.

II. Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich von Einhausen keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt:

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig, z.B. in angrenzende Grünflächen, versickert werden kann.
- Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes (Vogelbrutzeit, Fledermäuse) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.
- Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 800 m zum Plangebiet. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geltungsbereiches ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße weist darauf hin, dass, soweit eine Beheizung der Gebäude mittels oberflächennaher Geothermie in Erwägung gezogen wird, diese auf den oberen Grundwasserleiter zu beschränken wäre (maximale Bohrlänge etwa 40 bis 45 Meter).

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10c „Ortsmitte - Mathildenstraße 21 und 23“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 15.12.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 27.01.2012 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu redaktionellen Anpassungen und Konkretisierungen in der Planung, zur Korrektur der Planlegende, zur Aufnahme eines Hinweises zur Geothermie sowie zur geänderten bzw. konkretisierten Festsetzung der Bauweise. Mit der Änderung bzw. Konkretisierung zur Festsetzung der Bauweise wurde der Anregung der Kreisverwaltung gefolgt. Der Bauherr für das rückwärtige Gebäude auf dem Grundstück Nr. 21 beabsichtigt die Errichtung eines Hauses mit Anbau an die westliche und östliche Nachbargrenze des Flurstückes Nr. 346/1, um das ohnehin schmale Grundstück besser ausnutzen zu können. Somit liegt keine weitergehende Betroffenheit vor, die eine erneute Auslegung erforderlich machen würde.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 17.04.2012 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10c „Ortsmitte - Mathildenstraße 21 und 23“ in Einhausen, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.