



GEMEINDE EINHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 33

„Die Wilbers III“

Begründung

Satzung

Dezember 2014

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

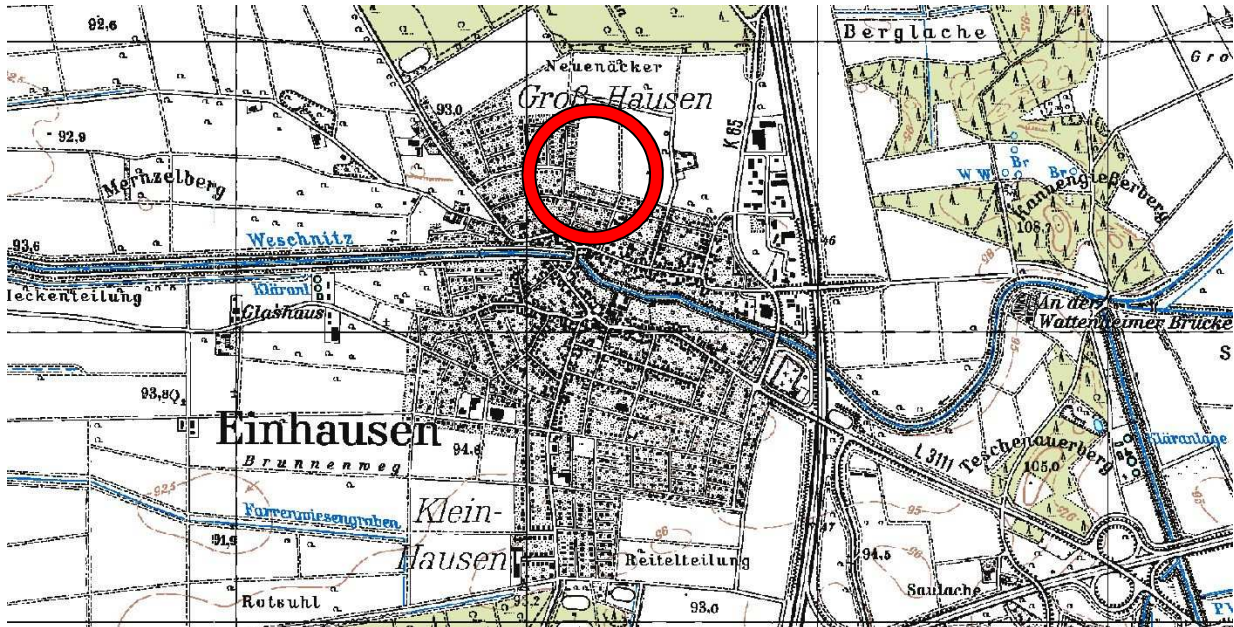
Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis.....	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld.....	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	10
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzeption „2020 plus“	12
2.5	Aufstellungsverfahren	15
2.5.1	<i>Verfahrenswahl</i>	15
2.5.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	15
2.5.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	17
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	17
3.1	Erschließungsanlagen.....	17
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	18
3.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i>	20
3.2	Umweltschützende Belange	20
3.2.1	<i>Umweltprüfung</i>	21
3.2.2	<i>Artenschutz</i>	22
3.2.3	<i>Umweltschaden</i>	25



3.2.4	<i>Bodenschutz</i>	25
3.2.5	<i>Altlasten</i>	26
3.2.6	<i>Denkmalschutz</i>	26
3.2.7	<i>Immissionsschutz</i>	26
3.2.8	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	27
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	28
3.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz</i>	28
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	28
3.3.3	<i>Grundwasserbewirtschaftung</i>	29
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE ... 29	
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
4.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	30
4.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	30
4.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise</i>	32
4.1.4	<i>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen</i>	33
4.1.5	<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	33
4.1.6	<i>Festsetzung der Geländehöhe (Soll-Geländehöhe)</i>	33
4.1.7	<i>Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche</i>	34
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	35
4.3	Kennzeichnungen	36
4.4	Hinweise	36
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	37
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	37
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	37
5.3	Flächenbilanz.....	37
6	ANLAGEN	37

Übersichtsplan:



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Einhausen hat im September 2013 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers II“ abgeschlossen und sogleich auch dessen bauliche Umsetzung begonnen. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Groß-Hausen, in einem Bereich zwischen der Kurt-Schumacher-Straße im Westen und der verlängerten Martin-Niemöller-Straße im Osten und beschreibt eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte, in die sonst im Zusammenhang stehende Ortslage der Gemeinde hineinragende Fläche. Mit der städtebaulichen Entwicklung werden vorhandene, an das Plangebiet bereits herangeführte Anschlussmöglichkeiten zur Erschließung genutzt und weiterentwickelt.

Nach erfolgter baulicher Umsetzung der Erschließungsanlagen im Baugebiet „Die Wilbers II“ und Vermarktung der angebotenen Grundstücke beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, einen weiteren Entwicklungsabschnitt nördlich des Gebietes „Die Wilbers II“ zu beginnen.



Abbildung 1 Luftbildauszug (Quelle: Hessenviewer) mit Eintragung der Grenzen für die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Die Wilbers II“ (abgeschlossen) sowie „Die Wilbers III“ (plangegenständlich); InfraPro

Mit der städtebaulichen Planung beabsichtigt die Gemeinde weiterhin die Ausweisung von Wohnbauflächen, um dem anhaltenden nachhaltigen Bedarf an Bauland Rechnung tragen zu können. Sie setzt damit zugleich auch ihr ganzheitlich für das Gemeindegebiet entwickelte Leitbild für die künftige Siedlungsentwicklung um, welches die Gemeindevertretung im Jahre 2011



abschließend beraten und beschlossen hat. Mit dem so bezeichneten „**Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus**“ wurde eine strukturierte, mit Prioritäten und einer Zielrichtung versehene städtebauliche Rahmenleitlinie als politische Konsenslösung verabschiedet, anhand derer künftige, mit den Darstellungen des zuvor entwickelten Flächennutzungsplanes übereinstimmende Zuwachsflächen sukzessive und am Bedarf ausgerichtet projektiert werden sollen.

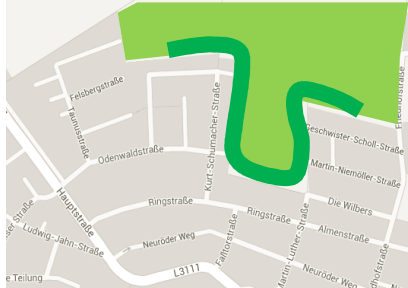
Bei der Auswahl der Prioritäten im Rahmen der gemeindlichen Zielsetzung zur Neufassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020 plus wurde, im Sinne der gesetzlichen Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, den Flächen der Vorrang eingeräumt, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können oder durch Arrondierung an vorhandene Baulücken anschließen und den Ortsrand so ergänzen. Dabei wurden auch die Möglichkeiten zur Innenverdichtung untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Verfügbarkeit freier Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges sehr begrenzt ist. Die wird auch noch einmal Im Rahmen der Alternativenprüfung im Umweltbericht welcher im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erstellt wurde behandelt.

Der abgeschlossene Bebauungsplan „Die Wilbers II“ konnte den Maßgaben und städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts 2020 vollumfänglich im Sinne der „Innenentwicklung“ folgen. Doch auch die hier geplante Fortführung der städtebaulichen Entwicklung nach Norden durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ kommt dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ noch nach, wenngleich die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nicht in Gänze erfüllbar erscheinen. Durch eine informelle Planung oder Darstellung im Flächennutzungsplan, aus der die städtebauliche Entwicklungsabsicht und –befugnis abzuleiten wäre, wird per se die Innenbereichsqualität im engeren Rechtssinne dennoch nicht geschaffen. Die Gemeinde hat aber im Flächennutzungsplan und Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus zum Ausdruck gebracht, dass die bauliche und sonstige Nutzung bestimmter Flächen nach ihrer planerischen Konzeption eine Innenentwicklung der Gemeinde ist. Im weiteren Sinne stellt die hier vorliegende Bauleitplanung „Die Wilbers III“ daher auch eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgefüges dar und keine unorganische Entwicklung in den Außenbereich hinein.

Die Einbeziehung in das örtliche Gefüge dokumentiert sich unter anderem anhand der an den Gebietsrändern vorhandenen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Dorfstruktur. Das Plangebiet ist zu drei Seiten, nämlich im Osten, Süden und Westen, in die bestehende Siedlungslage städtebaulich als auch erschließungstechnisch vollständig integriert. Die Führung und der erfolgte Ausbaugrad der vorhandenen Erschließungsstraßen, hier die Odenwaldstraße im Westen sowie die Martin-Niemöller-Straße und die Straße „Im Wilbers“ im Osten lassen erkennen, dass die jeweils bauliche Fortführung der jetzt noch zum Teil stumpf endenden Stichstraßen und die Verlängerung in das Plangebiet hinein stets die städtebauliche Planungsabsicht der Gemeinde war. Die gesamtheitliche Entwicklung war in der Vergangenheit zum Zeitpunkt der städtebaulichen Umsetzung des Gebiets „Die Wilbers“ im Jahre 2004 nur daran gescheitert, dass die erforderlichen Grundstücke für die Gemeinde eigentumsrechtlich nicht verfügbar gemacht werden konnten. Erst im Jahr 2012 haben

sich dann auf erneute Bemühungen der Gemeinde hin neue Anzeichen ergeben, über die Grundstücke die eigentumsrechtliche Verfügung zu erlangen.

Faktisch wird nunmehr mit der Umsetzung der Baugebiete „Die Wilbers II“ (Verfahren und Erschließung abgeschlossen, das Plangebiet wird derzeit bebaut) und der Fortführung durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ eine sehr frühzeitig bereits eingeleitete



städtebauliche Entwicklung durch „Auffüllen“ einer Arrondierungsfläche, die faktisch auch als ein „Hineinragen einzelner Außenbereichsflächen“ in den städtebaulich „im Zusammenhang stehenden Innenbereich“ zu werten ist, zum Abschluss gebracht. Mit der hier nunmehr geplanten Entwicklung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ wird diese städtebauliche Zielsetzung weiter verfolgt.

Die Bauleitplanung hat daher die Aufgabe, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage der vorhandenen Strukturplanungen zu schaffen und eine harmonische Eingliederung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ schließt im Süden an die noch unbebauten Grundstücke des Bebauungsplanbereiches „Die Wilbers II“, im Westen an die bestehende Ortslage entlang der Kurt-Schumacher-Straße und im Osten an die Siedlungslage östlich der Martin-Luther-Straße an. Im Norden läuft der Geltungsbereich mit einer vorgesehenen Böschungfläche innerhalb des Plangebietes in die freie Flur aus, die überwiegend landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt wird.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,95 ha und wird räumlich begrenzt durch:

- die Grenze des allgemeinen Wohngebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Die Wilbers II“ im Süden,
- die verlängerte Martin-Luther-Straße im Osten,
- die freie landwirtschaftlich genutzte Flur im Norden
- und die östlich der Kurt-Schumacher-Straße befindliche Ortsbebauung im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 2 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, 346/1, 347/1, 348/2, 348/3, 348/4, 772 sowie Nr. 502/1 (teilweise).

Innerhalb des einstigen Plangebietes zum Bebauungsplan „Die Wilbers II“ wurde eine Baulandumlegung und Neuparzellierung der Grundstücke bereits durchgeführt, wie in Abb. 2 zu ersehen ist.



Abbildung 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ (InfraPro)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches wirkt, wie zuvor dargestellt, unmittelbar auf den noch unbebauten Planbereich des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ ein. Das Siedlungsgefüge wird zunächst geprägt durch die gewachsene Ortsstruktur, zu der die vorhandene Ortsbebauung im Bereich der Baugebiete westlich und östlich des Plangebietes sowie auch die entstehende Neubebauung im Bereich des Bebauungsplanes „Die Wilbers II“ hinzuzählt.

Im Westen des Plangebietes befindet sich das etablierte Wohngebiet um den Bebauungsplan „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder (1. Änderung)“ (rechtskräftig seit Mai 1980), dessen Bebauungsgrenzen entlang der Kurt-Schumacher-, Odenwald- und Konrad-Adenauer-Straße an den vorliegenden Geltungsbereich anschließen. Der Siedlungsbereich ist geprägt durch eine überwiegend hohe Bebauungsdichte aufgrund der Aneinanderreihung von Einzelhäusern in offener, ein- bis maximal zweigeschossiger Bauweise. Die Gebäude entsprechend den Vorschriften für die offene Bauweise auf eigenständigen Grundstücken, grenzen jedoch durch seitliche Anbauten, zumeist Garagen, aneinander und bilden somit einen eher geschlossenen Bauriegel. Der Umgriff des Bebauungsplanes „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder (1. Änd.)“ erfasst im

Osten auch die an die Ortsbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und setzt diese als solches fest, so dass in Teilen formal eine Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan „Die Wilbers III“ erfolgt.

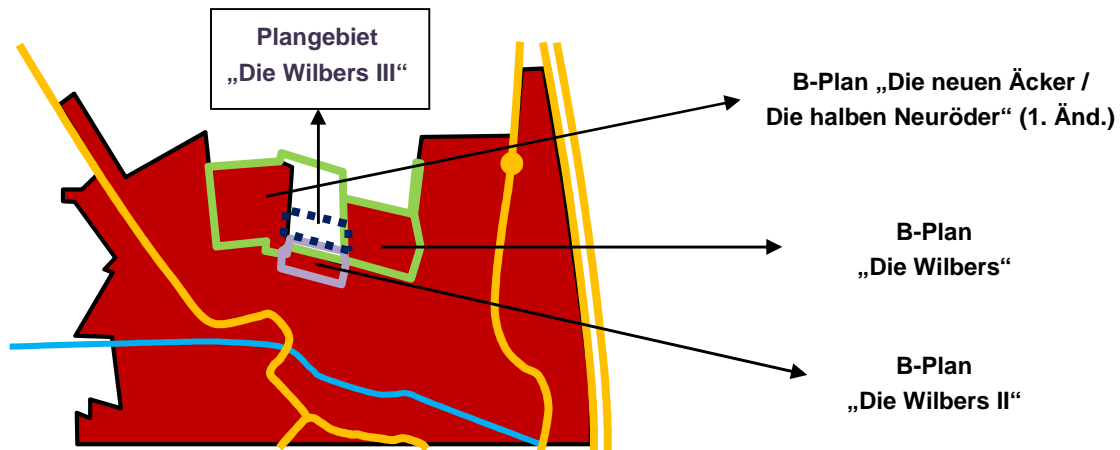


Abbildung 3 Schemadarstellung zum städtebaulichen Umfeld (InfraPro)

Alsdann wird die vorliegende bauleitplanerische Entwicklung auch geprägt durch die städtebaulichen Kennwerte der rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Wilbers“ im Osten (Rechtskraft seit Dezember 2004) und „Die Wilbers II“ (Rechtskraft seit September 2013) im Süden des Plangebietes. Die Bebauungsstruktur ist in diesen Gebieten durch Zulässigkeit von maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser strukturiert; neben freistehenden Einzelhäusern sind im Bereich des Bebauungsplanes „Die Wilbers“ faktisch auch Doppelhäuser vorhanden. Innerhalb des Baugebietes „Die Wilbers II“ setzen die Bautätigkeiten erst ein und es bleibt alsdann abzuwarten, welche Bebauungsstruktur sich abschließend dort einstellen wird. Aufgrund der Nachfrage ist jedoch von einer weitgehenden Einzel- und Einfamilienhausbebauung auszugehen. In diesem Sinne ist der vorliegende Plangeltungsbereich aktuell zu zwei Seiten von der bestehenden Siedlungslage umschlossen. Es ist aber davon auszugehen, dass zu dem Fertigstellungstermin der ersten Gebäude die Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Die Wilbers II“ bereits abgeschlossen ist und somit der Plangeltungsbereich zum Tag des Einzuges der ersten Bewohner zu drei Seiten von Siedlungslage umschlossen ist.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht soll nunmehr neben dem städtebaulichen Lückenschluss auch im Hinblick auf die Erschließung eine weitere Vernetzung innerhalb der Ortslage geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen (siehe Abb. 4, links). Die regionalplanerischen Vorgaben werden daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Der maximale Bedarf an Siedlungsflächenzuwachs zwischen 2002-2020 ist im Regionalplan Südhessen für die Gemeinde Einhausen mit 15 ha angegeben.

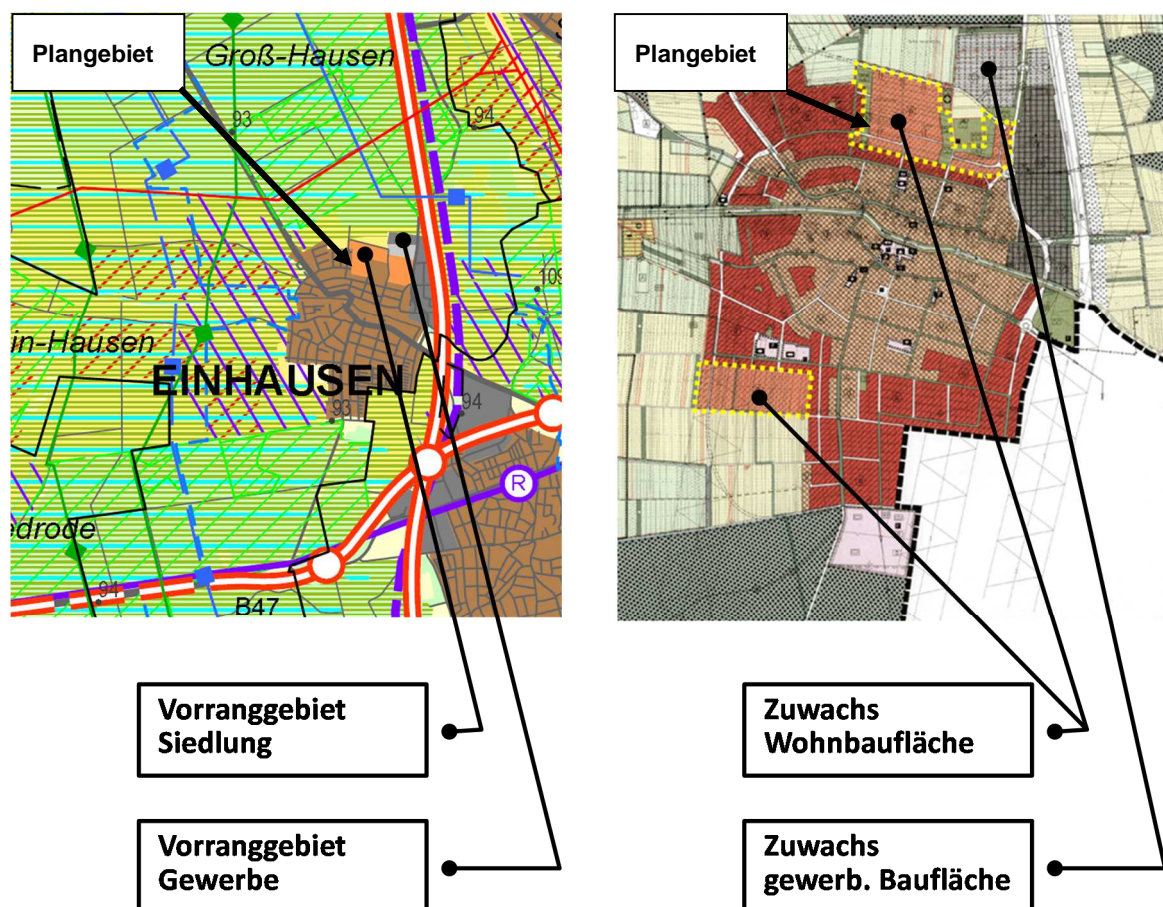


Abbildung 4 links: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010
rechts: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Gemeinde Einhausen



2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen vom 01.03.2002 ist die Fläche des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche Bestand (Bebauung nördlich der Ringstraße) bzw. als Wohnbauflächenzuwachs dargestellt (siehe Abb. 4, rechts). Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ muss demnach davon ausgegangen werden, dass auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 sowohl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB so wie auch bei der Erarbeitung des Regionalplans Südhessen bereits ausreichend gemäß BauGB abgewogen wurde.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ sind integraler Bestandteil des seit dem 13.05.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder“, 1. Änderung und darin als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Auch die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ waren im Ursprungsbebauungsplan als solche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 12 differenziert kleinteilig den Gesamtgeltungsbereich in Teilbereiche mit den Bezeichnungen von Nr. 1 bis Nr. 13 und setzt überwiegend „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. In den Teilbereichen Nr. 5, 6 und Nr. 9 erfolgt auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Für den unmittelbar an den Plangeltungsbereich anschließenden Teilbereich mit der Bezeichnung Nr. 6 erfolgt die Festsetzung eines WA mit einer zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Als Bauweise wird die besondere Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist (Auszug): „Wohnhausgruppe mit Grenzbebauung zum Nachbarn im Westen, Sockelhöhe 1,10 m (Kettenbauweise), ..., die Garagen sind als Bindeglied zwischen den Wohngebäuden an der östlichen Grenze zu bauen ...“.

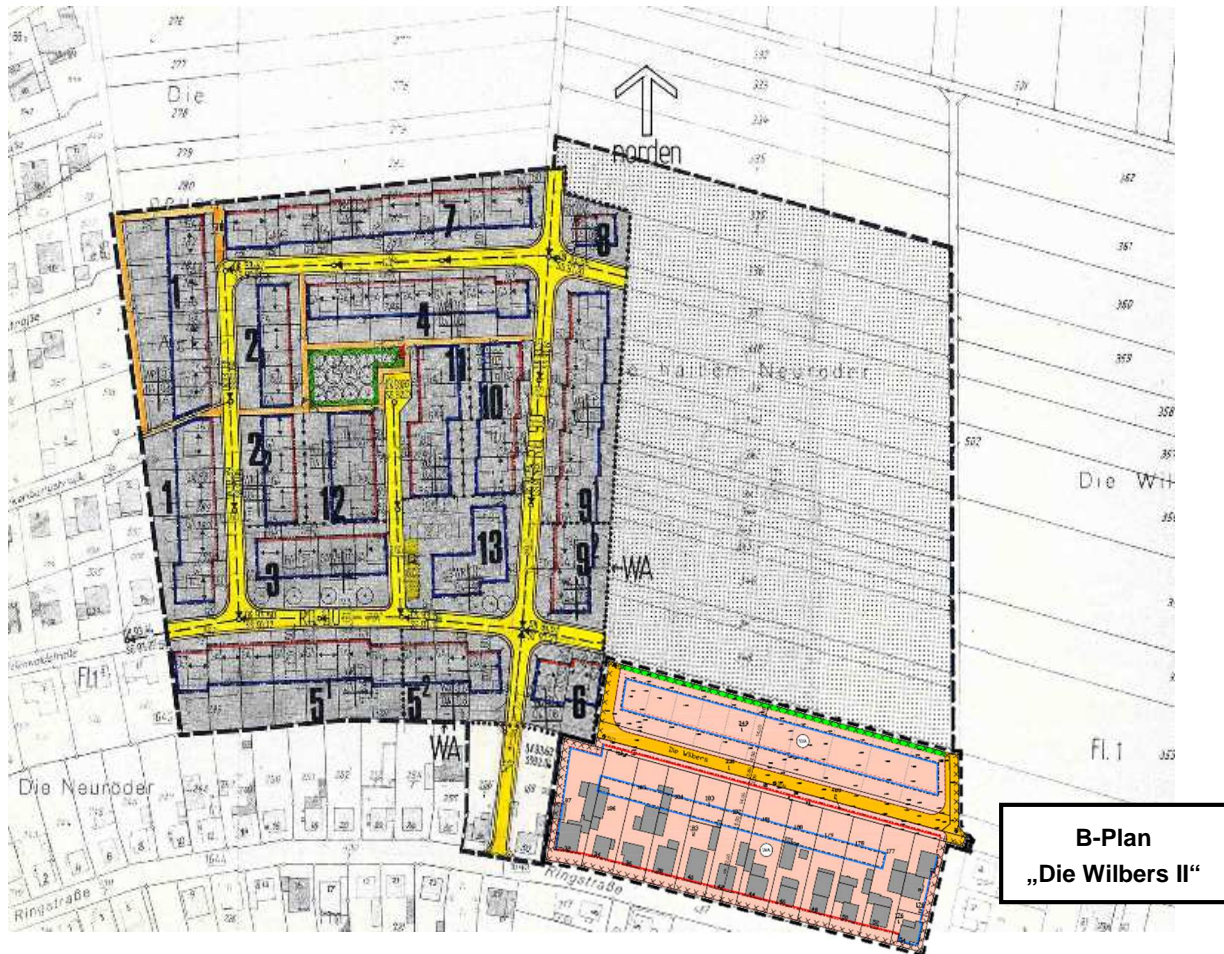


Abbildung 5 Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder“, 1. Änderung der Gemeinde Einhausen (Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Bergstraße; www.kreis-bergstrasse.de) mit Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Wilbers II“ (InfraPro)

Im Bebauungsplan Nr. 31 „Die Wilbers II“ ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt bei maximal 2 Vollgeschossen; es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurde neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) und einer GRZ = 0,4 zur Bestimmung der äußeren Kubatur baulicher Anlagen die Obergrenze für die Traufwandhöhe (TWH) zu 7,50 m und der Firsthöhe (FH) zu 10,50 m festgesetzt. Die städtebaulichen Kennwerte für die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in der Fortführung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ übernommen.

Der als öffentliche Grünfläche festgelegte Böschungsbereich des Bebauungsplanes „Die Wilbers II“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplans überplant. Dieser Bereich diente dazu, das künstlich durch Aufschüttung herbeigeführte Geländeniveau innerhalb des Plangebietes durch Herstellen eines Böschungskörpers, wieder auf die Höhe des weiterführenden Ursprungsgeländes herunter zu führen. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Geländeböschung

einheitlich und ohne Beeinträchtigung von Nachbarbelangen erfolgt, sowie die Pflege durch die Gemeinde gesichert ist. Durch die vorliegende Planung, wird diese Böschung nun an den nördlichen Rand des Bebauungsplans „Die Wilbers III“ verlagert.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzeption „2020 plus“

Über die künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Einhausen werden unter anderem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planerische Festlegungen getroffen. Diese sind sodann auch durch die Festlegungen im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 manifestiert und aufeinander abgestimmt (vgl. Abb. 4 Kap. 2.1). Nach beiden Planwerken findet die künftig mögliche Siedlungsentwicklung im Norden als auch im Süden der Gemeinde statt. Zuletzt hat die Gemeinde Einhausen ein Baugebiet im Südwesten entwickelt und mit Abschluss des Baugebietes „Im lichten Flecken“ nur einen Teil dessen umgesetzt, was im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan der Gemeinde als mögliche Zuwachsfläche zusteht. Die Gemeindevertretung hat nach Abschluss des Baugebietes „Im lichten Flecken“ im Süden der Gemeinde vor der Weiterentwicklung neuer Baugebiete jedoch zunächst nach alternativen Entwicklungsbereichen gesucht, für die eine aus verkehrlicher Sicht günstigere Lage innerhalb des Gemeindegebietes zutrifft.

Innerhalb des vorgesehenen Zuwachsbereiches „Im lichten Flecken“ im Südwesten der Ortslage stehen der Gemeinde insgesamt ca. 7,1 ha an Zuwachsfläche zur Verfügung, wovon durch die Umsetzung des seit dem 01.07.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 2,9 ha und damit weniger als 50 % des Flächenpotentials umgesetzt wurden. Für eine Erweiterung des Baugebietes stünden demnach noch ca. 4,2 ha als Bauland bereit. Aus Sicht der Gemeindevertretung stellt jedoch eine weiterhin mit Schwerpunkt im Süden oder Südwesten ausgerichtete Siedlungstätigkeit keine auf die Zukunft ausgerichtete und nachhaltige Fortentwicklung dar, da die gesamte verkehrliche Andienung eines südlich bzw. südwestlich gelegenen Baugebietes über vorhandene Ortsdurchfahrten innerhalb der Ortslage erfolgen muss. Die verkehrliche Situation und die Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner würde hierdurch nochmals verstärkt. Daher wurde im Jahr 2013 erstmals basierend auf der Entwicklungskonzeption das Baugebiet „Die Wilbers II“ in Norden der Gemeinde entwickelt.

Mit der Erstellung des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2020 plus“ sollte eine über die Geltungsdauer des Regionalplan Südhessen 2010 sowie auch des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Einhausen hinausgehend anwendbare Handlungsempfehlung erarbeitet und durch eine Beschlussfassung der Gemeindevertretung entsprechend unterlegt werden.



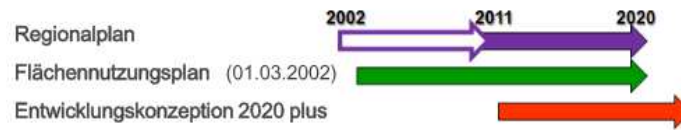


Abbildung 6 Auszug aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“ der Gemeinde Einhausen, hier: Geltungsdauer Regionalplan Südhessen 2010 – gemeindlicher Flächennutzungsplan – Entwicklungskonzept (InfraPro)

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ entfaltet nach außen keine Rechtswirksamkeit, sondern soll einzig den gemeindlichen Entscheidungsprozess bei den Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung unterstützen. Die Verbindlichkeit des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 5 und 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird hierdurch nicht berührt.

Mit der Umsetzung dieser nachhaltigen Siedlungsentwicklungsplanung „2020 plus“ werden die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen für das Zuwachsflächenkontingent bis in das Jahr 2020 eingehalten. Die Entwicklungskonzeption sieht insgesamt ca. 14 ha Wohnbauflächen vor, gemäß Regionalplan stehen der Gemeinde 15 ha zu. Alle Entwicklungsflächen - mit Ausnahme der Fläche E 1 - werden durch die rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Flankierend besteht die städtebauliche und verkehrliche Option, eine Ortsrandstraße im Norden der Gemeinde zu 2/3 im Rahmen der Baugebieterschließungen umsetzbar und finanzierbar zu machen (ein Planungshinweis ist Bestandteil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

In der unten stehenden Abbildung sind die möglichen Entwicklungsabschnitte abgebildet, die in der von der Gemeindevertretung beschlossenen Form teilbereichsbezogen einer zeitlichen Priorisierung unterworfen sind.

Die Entwicklungsbereiche sind je nach zugeordneter zeitlicher Priorität von „kurzfristig“ bis „langfristig 2020 plus“ einer Farbgruppe zugeordnet. Weder die Zuordnung in eine zeitliche Prioritätsstufe noch die räumliche Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsgebiete soll hierbei statisch vorbestimmt sein. Sinnvolle Veränderungen sind nicht schon aufgrund der zu jedem Zeitpunkt noch offenen Grundstücksverfügbarkeit nahezu unvermeidbar und gewünscht.

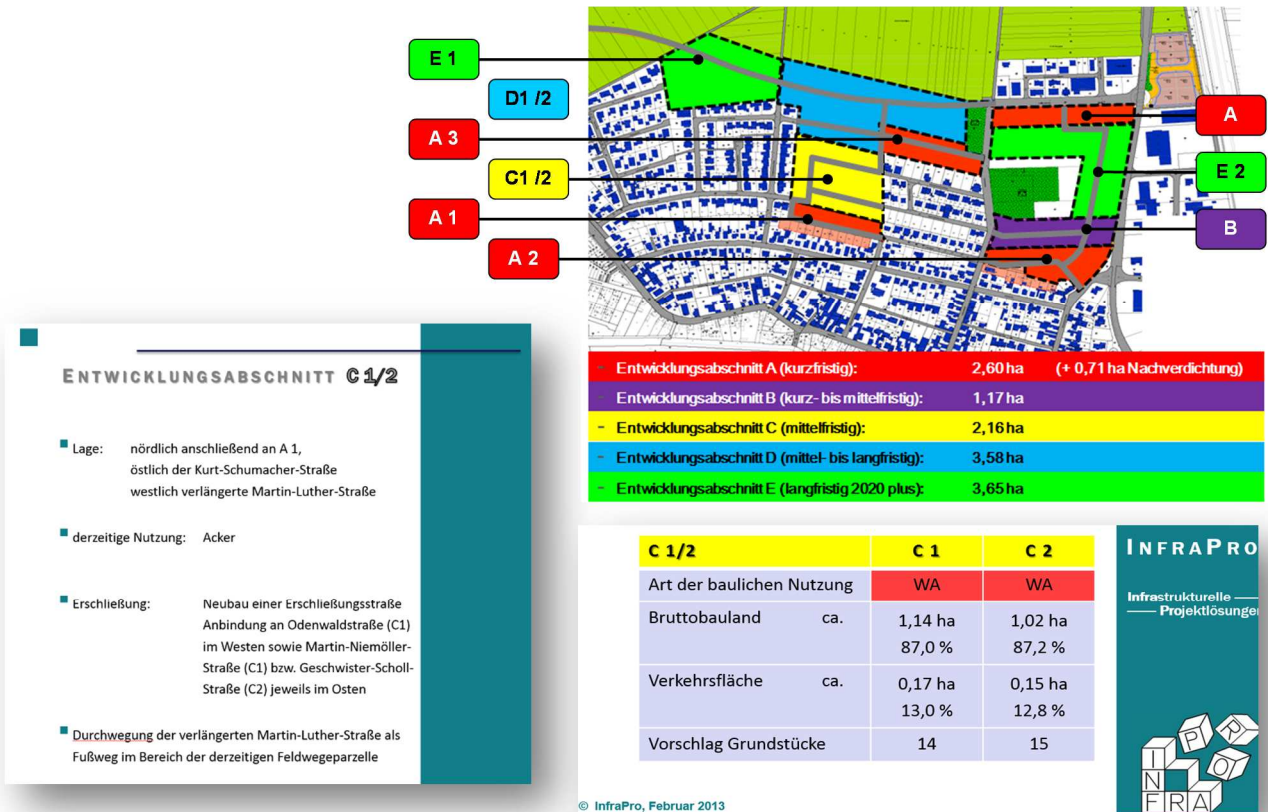


Abbildung 7 Auszug aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“ der Gemeinde Einhausen, hier: Entwicklungsabschnitte (Entwurfsverfasser: InfraPro)

Die vorliegende städtebauliche Entwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wilbers III“ betrifft das Entwicklungsgebiet C1 und ist in der Konzeption 2020 plus ursprünglich der mittleren Prioritätsstufe zugeordnet. Aufgrund des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes



„Die Wilbers II“ ist die Weiterführung der Erschließung und Entwicklung weiterer Wohnbauflächen nach Norden nicht zuletzt wegen der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der Grundstücke nunmehr stärker in den Vordergrund gerückt und genießt somit eine höhere Priorität als bisher. Auch aus infrastruktureller Sicht ist die Fortführung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle der Vorrang vor den eigentlich im Entwicklungskonzept in vorderer Priorität stehenden Entwicklungsbereichen A2 und A3 zu sehen.

Abbildung 8 Entwicklungsflächen A2 (oben) und A3 (unten), Entwurfsverfasser: InfraPro



2.5 Aufstellungsverfahren

2.5.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „Die Wilbers III“ wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht anwendbar.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der beinhalteten Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (= qualifizierter Bebauungsplan) sind bestimmte Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 56 der Hessischen Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das Freistellungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn z. B. die Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragte Entwurfsverfasser die vollständige Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts gewährleisten kann, das Vorhaben auch keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB und keiner Abweichung nach § 63 HBO bedarf, und die Erschließung gesichert ist.

Genehmigungen nach anderen Gesetzen (z. B. Denkmal-, Naturschutz-, oder Wasserrecht etc.) sind in Eigenverantwortung der Bauherrschaft selbst einzuholen. Die Bauherrschaft hat alsdann die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, sofern die Gemeinde in ihrer Erklärung kein Baugenehmigungsverfahren fordert und / oder eine vorläufige Untersagung beantragt. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Ein-Monats-Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

2.5.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

26.05.2014 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit **Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 20.06.2014** und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die

- Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 26.05.2014** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich 20.06.2014** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Die Aufgabe wurde von der Gemeinde Einhausen zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens an die InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG Lorsch übertragen; das Büro fungiert hierbei im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.
- 03.07.2014** Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 03.07.2014 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- 14.10.2014** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 15.10.2014** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 24.11.2014 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 22.10.2014** Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis einschließlich 24.11.2014.
- 24.10.2014** **bis einschließlich 24.11.2014:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 16.12.2014** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Wilbers III“ als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt), da sie i. S. des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen entwickelt ist. Demnach tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft. Die bislang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für den betroffenen Teilbereich geltenden Planfestsetzungen (als Flächen für die Landwirtschaft) verlieren damit



Ihre Rechtsgültigkeit und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Planes vollständig ersetzt.

2.5.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Zuge der o. g. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden bewältigungsbedürftige Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor allem im Hinblick auf die Umweltprüfung geäußert. Diese wurde im Umweltbericht und dem dazugehörigen Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Erkenntnisse hieraus wurden u.a. in die textlichen Festsetzungen die Plandarstellung eingearbeitet.

Ferner wurde die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Bodenschutzklausel in der Begründung nochmals näher behandelt.

Im Zuge der o. g. Durchführung der förmlichen Beteiligung wurden bewältigungsbedürftige Anregungen vor allem von der Kreisverwaltung Bergstraße geäußert. Diese wurden durch redaktionelle Anpassungen des Textteils und des Planteils berücksichtigt. Betroffen sind maßgeblich die Festsetzungen zur Flächenversiegelung, den Höhenfestsetzungen, den Ausnahmen zu den Baugrenzen, den Stellplätzen, den Dachneigungen sowie der Regenwasserbewirtschaftung. Im Planteil wurde ein zusätzlicher Bezugspunkt zur Höhenbestimmung eingezeichnet sowie die Legende angepasst. Einige grafische Darstellungen wurden im Sinne einer besseren Lesbarkeit überarbeitet. Außerdem wurde die Kompensationsfläche für die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und den Pflanzungen auf den Privatflächen konkretisiert und eine Zuordnungsfestsetzung zu den Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist weitgehend durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der verlängerten Martin-Luther-Straße von Süden her kommend und die die ausgebaute Martin-Niemöller-Straße im Osten sowie die Odenwaldstraße im Westen vorgegeben. Mit erfolgtem Ausbau durch Verlängerung der Straße „Die Wilbers“ in das Plangebiet „Die Wilbers II“ ist ferner auch eine Anbindung hierüber gegeben und verdichtet das engmaschige Erschließungsnetz. Im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet berücksichtigt.

Die Plangrundstücke sollen alsdann gemäß dem städtebaulichen und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes an eine noch herzustellende Erschließungsstraße im Plangebiet erschlossen werden.



3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen in der Martin-Niemöller- und Odenwaldstraße grundsätzlich möglich.

- **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich. Die Versorgungsunternehmen weisen im allgemeinen darauf hin, dass neue Versorgungsleitungen erst verlegt werden können, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

- **Gasversorgung:**

Ob und inwieweit die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzufragen und von den beteiligten Versorgungsunternehmen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu beurteilen. Eine abschließende Entscheidung über den Anschluss an die Gasversorgung obliegt dem Versorgungsunternehmen.

- **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserleitung sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³ über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

- **Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Einhausen wird vom Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost wahrgenommen, dem die Gemeinde im Verbund angeschlossen ist. Die Förderung des Trinkwassers erfolgt vom Werk Feuersteinberg.

Zur Ermittlung des Mehrverbrauchs an Trinkwasser durch die Umsetzung des Plangebietes wird ein spezifischer Wasserbedarf von 120 l/E*d angesetzt. Daraus ergibt sich folgende Verbrauchsbedarfsberechnung:

- Anzahl Wohnbaugrundstücke (geschätzt)	15 Grundstücke
- durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Grundstück	1,5 WE / Grundstück
- durchschnittliche Personenanzahl je Wohneinheit	3 Personen / WE
- geschätzter Einwohnerzuwachs (E)	15 x 1,5 x 3 = 68 E
- daraus resultierender Wasserbedarf (x 120 l/E*d)	= ca. 3.000 m ³ /a

Der zu erwartende Wassermehrbedarf liegt bei ca. 3.000 m³/a. Über bestehende Lieferverträge ist die örtliche Versorgung mit Trinkwasser als gesichert zu bewerten. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Odenwaldstraße und der Martin-Niemöller-Straße bzw. der verlängerten Martin-Luther-Straße durch Ringschluss gesichert.

- **Abwasserentsorgung:** Das örtlich im Plangebiet anfallende Abwasser wird in vorhandene Leitungen zur Odenwaldstraße hin abgeleitet. Das für die Gemeinde zuständige Ingenieurbüro hat auf der Grundlage der „Städtebaulichen Entwicklungskonzeption 2020 plus“ das Entwässerungskonzept der Gemeinde überrechnet und den Nachweis für die gesicherte Entsorgung des Abwassers durch Erweiterung und Ergänzung des Leitungsnetzes erbracht.

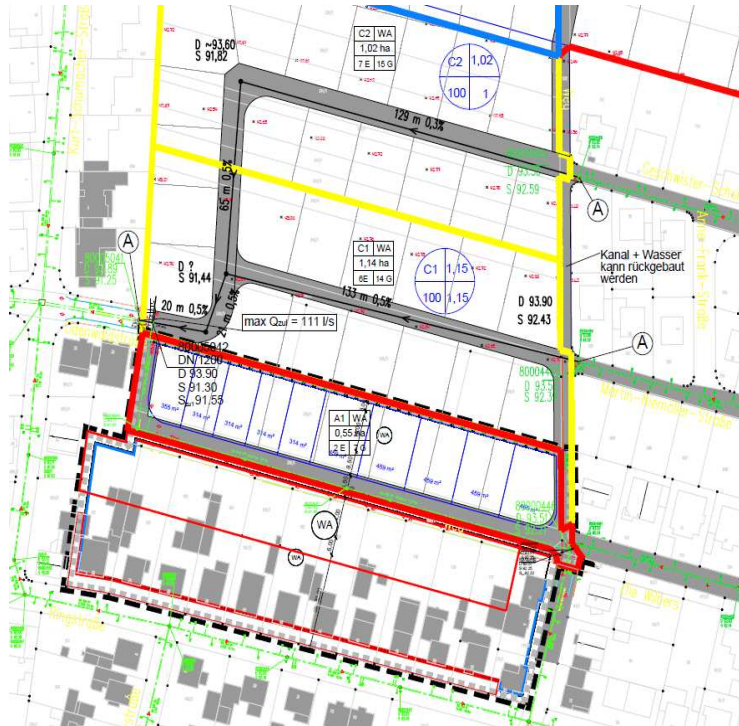


Abbildung 9 Auszug aus dem Entwässerungskonzept der Gemeinde Einhausen auf Grundlage der „Städtebaulichen Entwicklungskonzeption 2020 plus“ (IB Kolb&Küllmer, 2014)

Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung soll daher, um die Entwässerung des Plangebietes im Freispiegelgefälle gewährleisten zu können im Hinblick auf die örtlich anstehenden topografischen Gegebenheiten, das Gesamtgelände innerhalb des Plangebietes aufgefüllt werden (analog der Umsetzung im Baugebiet „Wilbers II“). Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im Übrigen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist an bestehende innerörtliche Gemeindestraßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden.



Die Hauptstraße (L3111) stellt die Verbindung zum Ortskern her und verläuft westlich nach Groß-Rohrheim sowie nach Osten über die B 47 weiterführend auf die Bundesautobahnen A 5 und A 67. Die überregionalen Verkehrswege sind damit direkt und innerhalb kurzer Wege- und Zeitdistanzen zu erreichen.

Abbildung 10 Luftbildauszug mit Darstellung der überörtlichen Verkehrswege (Quelle: google)

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch Weiterführung der Martin-Niemöller-Straße im Osten und Anschluss an die Odenwaldstraße im Westen. Von Süden her kommend ist ein Anschluss an die im Baugebiet „Wilbers II“ fertig gestellte Erschließungsstraße „Die Wilbers“ sowie auch durch Anbindung an die verlängerte Martin-Luther-Straße möglich.

Für die geplante gebietsinterne Erschließungsstraße sieht der Plan vor, diese als gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) auszubauen.

Durch die zusätzlichen Bauplätze wird ein geringfügiger Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der jedoch, mit Ausnahme des zuvor erwähnten Neubaus der gebietsinternen Erschließungsstraße, ohne zusätzliche öffentliche Maßnahmen am bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann. Mit dem Ausbau des Verbindungswegenetzes von Ost nach West wird die Durchgängigkeit der Ortslage weiter verbessert und das innerörtliche Gemeindestraßennetz angemessen ausgebaut und verdichtet. Die Möglichkeit zum Einstellen von Schleichverkehren wird hierdurch jedoch nicht gesehen, da die zusätzliche Wegeverbindung weder einen Wege- noch einen Zeitvorteil anbietet.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist im Rahmen der örtlichen Ausstattung an Haltestellen und Netzverbindungen gesichert, Bushaltestellen befinden sich in angemessener Entfernung innerhalb des Gemeindegebietes.

3.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante



Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil erheblich beeinträchtigen können. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartige geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird durch geeignete Kompensation im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Einhausen ausgeglichen.

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

3.2.2 Artenschutz

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde das Plangebiet mehrfach begangen und hinsichtlich der potenziellen Bedeutung für den Artenschutz untersucht. Nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen geschützte Arten sowie deren Lebensräume dauerhaft gesichert und in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU zwei Schutzinstrumente eingeführt: das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ sowie die Bestimmungen zum Artenschutz.

Das Artenschutzregime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten für alle Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem Natura 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend, also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

In diesem Sinne wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

a) Bewertung der Habitatpotentiale

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit als Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Gebietsrand zur Martin-Luther-Straße befindet sich ein Ruderalstreifen. An

der Grenze im Westen zu den Hausgärten der Grundstücke entlang der Kurt-Schumacher-Straße findet sich ein Walnussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 6,0 m sowie lineare Verbuschungen durch Brombeeren, die sich über den Randbereich von Flurstück Nr. 661 entlang erstreckt. Die Fläche ist ansonsten frei von Gehölzbewuchs.

Im Randbereich zu Flurstück Nr. 660 wurden Grünschnittreste sowie kleinflächige Ablagerungen mineralischer Baumaterialien (z. B. Gehwegplatten etc.) vorgefunden. Die Untersuchungsfläche könnte aufgrund der Eignung grundsätzlich von europäisch geschützten Arten aus den Tiergruppen besiedelt sein:

- Säugetiere (z. B. Fledermäuse, Feldhamster);
- Vögel;
- Reptilien.

Da die Untersuchungsfläche zu drei Seiten unmittelbar an den bebauten Ortsrand der Gemeinde angrenzt und überdies intensiv landwirtschaftlich genutzt wird kann hinreichend gesichert angenommen werden, dass die siedlungsbedingte Störung für alle Tierarten bei der Habitatpotentialbewertung ein wesentlicher Faktor darstellt.

Im Bereich des Walnussbaumes wurden keine Höhlen entdeckt, die z. B. als Wochenstuben von Fledermäusen oder Höhlenbrütern angenommen werden könnten. Getreideaufwuchs am Rand des Maisackers bewirkte eine Betrachtung des Plangebietes für den Feldhamster. Der Maisacker war nur spärlich mit Mais bewachsen, so dass die Fläche auf Fallröhren untersucht werden konnte, jedoch wurden keine diesbezüglichen Funde gemacht. Erkenntnisse aus benachbarten Flächen hinsichtlich Feldhamstervorkommen liegen ebenfalls nicht vor. Aus der Literaturrecherche ergab sich, dass der Feldhamster aktuell bei Bürstadt und Pfungstadt nachgewiesen wurde. Aufgrund der Entfernung und der isolierten Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Fläche auch keine Bedeutung für den Feldhamster hat, so dass hinreichend gesichert das Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen werden kann.



Abbildung 11 Bestandsaufnahmen des Plangebietes (InfraPro)

Bei der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung des Untersuchungsgebiets als Maisacker ist eine Brutbiotopfunktion für bodenbrütende Vogelarten ebenfalls auszuschließen. Die bei der Begehung vernommenen Vogelgesänge waren innerhalb der angrenzenden Gärten an der westlichen Grenze zu verorten. Der Walnussbaum als auch die Brombeerhecke könnten in Zusammenhang mit den Bäumen und Heckenstrukturen der angrenzenden

Gärten eine Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten haben, jedoch wurden keine Nester gefunden. Die Strukturen haben momentan allenfalls eine Bedeutung zur Nahrungssuche.

Innerhalb des am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Ruderalstreifens wurde im Zuge der Begehungen am Mittag bis späten Nachmittag auf mögliche Vorkommen sonnenliebenden Reptilien, wie z. B. der Zauneidechse geachtet. Auch die am westlichen Gebietsrand befindlichen Ablagerungen von alten Gehwegplatten wurden auf Vorkommen hin untersucht. In beiden Fällen konnten keine Nachweise erbracht werden.

b) Bewertung der Betroffenheit relevanter Arten aus Sicht des Artenschutzes

Aus Sicht des Artenschutzes ist die denkbare Betroffenheit infolge der Lebensraumfunktionen für

- Fledermäuse: geringe Bedeutung im westlichen Randbereich als Nahrungsraum und Leitstruktur;
- Vögel: keine Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten, geringe Bedeutung als Nahrungsraum für gehölzbrütende Vogelarten im westlichen Randbereich;
- Reptilien: keine Bedeutung.

Für die Tiergruppe der Fledermäuse ist der westliche Randbereich potenziell als Nahrungsraum und Leitstruktur nutzbar. Aufgrund der Siedlungsnähe ist davon auszugehen, dass potentiell lediglich siedlungsangepasste Fledermausarten den Raum nutzen.

Für die Tiergruppe der Vögel ist gleichfalls der westliche Randbereich als Nahrungsraum für gehölzbrütende Vogelarten einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten um siedlungsangepasste Vogelarten handelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel sicher ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Anlage von Hausgärten sogar eine Aufwertung des Untersuchungsgebiets im Hinblick auf mögliche Habitatpotentiale der beiden Tiergruppen erfolgt. Von dieser Habitatpotentialaufwertung werden auch kleine Säugetiere sowie die Artengruppe der Käfer und Schmetterlinge profitieren können.

c) Fazit aus Sicht des Artenschutzes

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) sind nicht erforderlich. Gegen die vorliegende Bauleitplanung liegen keine Bedenken aus der Sicht des Artenschutzes vor.

d) Maßnahmen zur Vermeidung

Um potenzielle Gefährdungen von Arten des Anhangs-IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden, wird folgende Maßnahme zur Vermeidung vorgeschlagen:

Um die Tötung und / oder Verletzung der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine Rodungsarbeiten im Untersuchungsgebiet durchgeführt werden. Auch die Entnahme von Gestrüpp hat außerhalb dieses Zeitraumes zu erfolgen. Dies dient zur Sicherstellung, dass keine Vogelbrut zerstört und damit eine Tötung von Eiern und Jungvögeln eintritt.

3.2.3 Umweltschaden

Ein Umweltschaden ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG. Danach liegt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadengesetzes (USchadG) vor, wenn der Schaden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt nicht vor, wenn Tätigkeiten nach § 34 BNatSchG einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterworfen wurden, wenn eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde, ein zulässiger Eingriff gemäß § 15 BNatSchG oder aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde.

Diesen Zulassungen kommt haftungsausschließende Wirkung im Sinne des § 19 Abs. 1

BNatSchG zu, wenn die nachteiligen Auswirkungen der Tätigkeiten auf die Arten und natürlichen Lebensräume in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ermittelt wurden.

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG liegt demnach kein Umweltschaden vor, wenn bei Betroffenheit einer relevanten Art im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt werden, welche die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten oder wiederherstellen.

3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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 einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.



Bei den im Plangebiet anzunehmenden Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden wenngleich davon auszugehen ist, dass aufgrund der geplanten Auffüllungen nur geringe Baugrubenaushube erforderlich werden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.7 Immissionsschutz

Die weitgehend bereits bestehende Nachbarschaftsbebauung lässt einen Zielkonflikt sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht



verursacht werden könnten, nicht erkennen. Auch ist eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) 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 Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des



Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Gemeinde wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Gemeinde Einhausen, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen (siehe dazu auch Kap. 2.5 Aufstellungsverfahren).

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von im WA zulässigen und ausnahmsweise Nutzungen vorgenommen. Demnach sind zunächst die nach Abs. 2 grundsätzlich zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch Festsetzung zugelassen. Ferner sind die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen die städtebauliche Integration derlei Nutzungen im räumlichen Umfeld nicht anzunehmen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

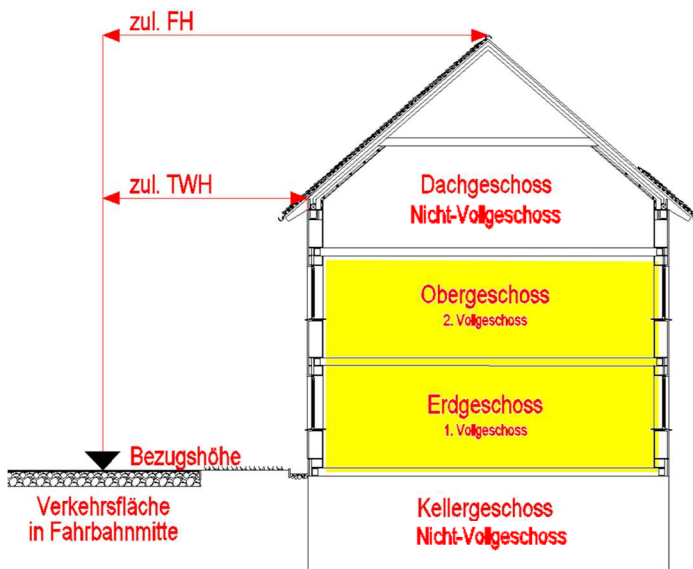
Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die festgesetzten Werte gelten einheitlich für das gesamte Plangebiet.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird einheitlich anhand der nach § 19 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ um 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, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten. Die Stellplätze welche der Überschreitung zuzurechnen sind, dürfen ausschließlich mit versickerungsfähigen Flächenbefestigung hergestellt werden.

Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sind gemäß Anlage 2, Ziffer 12.4 „Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis 50 m² Grundfläche einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche“ ohnehin baugenehmigungsfrei. Zudem sieht die BauNVO eine Überschreitung

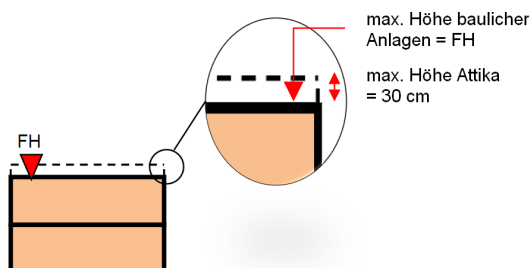
der festgesetzten GRZ vor und nennt als Obergrenze hierfür einen Wert von 0,8; dieser Wert wird durch die hier zulässige Überschreitung erreicht. Die städtebauliche Rechtfertigung der Überschreitungszulassung ist somit gegeben.



Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Dach und / oder Kellergeschosse sind überdies zulässig, sofern diese nicht die Vollgeschosskriterien der HBO erfüllen („Nicht-Vollgeschoss“).

Abbildung 12 Festsetzungen und Definitionen zum Maß der baulichen Nutzung (InfraPro)

Zur Bestimmung der zulässigen Obergrenzen für die äußere Kubatur baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung der TWH und FH. Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion (abzustellen auf die Definition der HBO), die FH bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes.



Bei Flachdächern gilt die TWH gleich der FH als höchster Punkt der Tragkonstruktion. Darüber hinausgehend ist eine Attika mit einer Aufbauhöhe von max. 30 cm zulässig.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in der der Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudemitte zu erfolgen.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

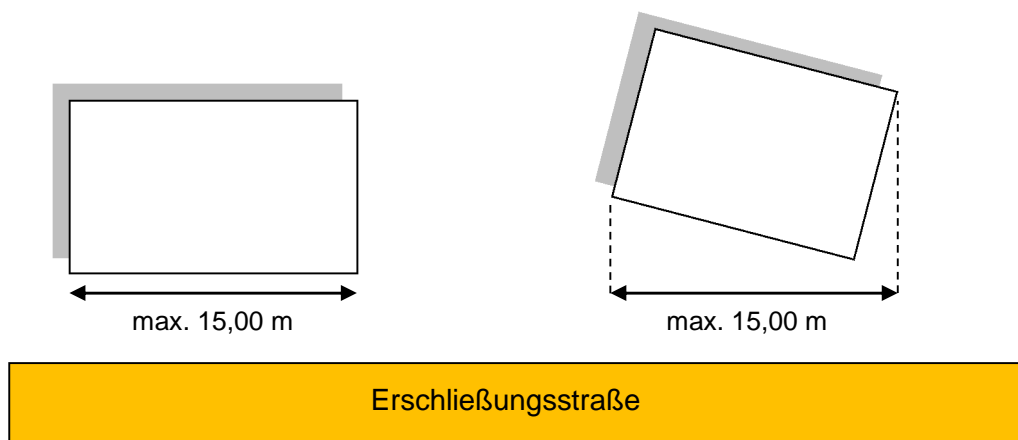
Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der

Umgebungsbebauung, hier in erster Linie auch auf die Zulässigkeiten des Bebauungsplanes „Die Wilbers II“ angemessen auf.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können.

Um jedoch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung zu vermeiden wurde bestimmt, dass die entlang der Straßenfront entwickelte Fassadenlänge das Maß von 15 m nicht überschreiten darf. Die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht nochmals gesondert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt.



Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der festgelegten überbaubaren Flächen sowie der Bauweise ist von einer Dichte von etwa 25 Einheiten pro Hektar zu rechnen. Dies errechnet sich aus der möglichen Anzahl von 15 Grundstücken, 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Fläche für Wohnbebauung von 0,87 ha (Fläche des Geltungsbereiches – Grünfläche und bestehende Wege).

$$15 \text{ Grundstücke} * 1,5 \text{ WE / Grundstück} / 0,87 \text{ ha} = 25,7 \text{ WE / ha.}$$



4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dezidiert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

Mit der dezidierten Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

In Bezug auf die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wird in der Festsetzung A 5.2 dezidiert eingegangen. Gemäß § 14 (2) BauNVO können diese Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind diese im Rahmen des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässigen Nebenanlagen unter Einhaltung ggf. erforderlicher Abstände und/oder Abstandsflächen ohne sonstige Einschränkung, z. B. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder auch der Bauweise oder hinsichtlich der Baufenster auf dem Grundstück zulässig.

4.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebieterschließung festgesetzte Gemeindestraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.1.6 Festsetzung der Geländehöhe (Soll-Geländehöhe)

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann die Höhenlage im Bebauungsplan festgesetzt werden. In der Regel geht das Bauordnungsrecht bei dem Begriff der Geländeoberfläche von der natürlichen Geländeoberfläche aus, also vom „gewachsenen“ Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht durch künstliche Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Im vorliegenden Plangebiet wird die Geländeoberfläche durch Festsetzung definiert, so dass anstelle des natürlichen Geländes die festgesetzte Höhenlage maßgeblich ist.

Nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch¹ ist der Zweck dieser Festsetzungsoption der, „die aus städtebaulichen Gründen in den jeweiligen Fallgestaltungen gebotene Festlegung der Höhenlage der im Bebauungsplan vorgesehenen, insbesondere baulichen Nutzung zu treffen. Die Höhenlage kann festsetzungsbedürftig sein, wenn die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist oder durch Baumaßnahmen erheblich verändert wird und die Höhenlage

¹ Bielenberg / Söfker in Ernst-Zinkahn-Bieleberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Juni 2012, Rd.Nr. 243f zu § 9 Abs. 2 BauGB



für den Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung, auch im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken, von Bedeutung ist. Insofern handelt es sich bei Festsetzungen nach Abs. 3 Satz 1 um die Festsetzungen nach Abs. 1 ergänzende Regelungen“.

Dies trifft für das vorliegende Baugebiet zum einen zu, da die nachbarliche Baugebietsentwicklung „Im Wilbers II“ bereits auch Auffüllungen des natürlichen Geländeniveaus vornahm und an diese Höhenlage angeknüpft werden soll. Zum anderen erfolgte die Aufschüttung bereits zu damaliger Zeit, da die Gebiete durch hohe Grundwasserstände gefährdet sind und ein Abweichen von der natürlichen Geländeoberfläche somit einen größeren Grundwasserabstand der geplanten baulichen Anlagen gewährleisten kann.

Dem Festsetzungsgehalt ist nur die Festsetzung der Höhenlage möglich, grundsätzlich aber nicht die Festsetzung der Geländeoberfläche, da sich die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage von der bauordnungsrechtlichen Festlegung der Geländeoberfläche unterscheidet. Mit der Geländeoberfläche ist eine in der Natur vorgefundene „natürliche“ Erdbodenhöhe über dem Meeresspiegel gemeint. Die Festsetzung der Höhenlage indes erfolgt nach städtebaulichen Erfordernissen der baulichen Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche. Durch die ausdrückliche Nennung in der HBO ist aber klar gestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage als Festsetzung der Geländeoberfläche gelten kann.

Zu beachten ist, dass die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage nur auf die in § 9 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben bezogen werden kann.

4.1.7 Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Im Norden des Plangebietes erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die „übergangsweise“ Ausweisung im Randbereich zu den nördlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücken wurde getroffen, um innerhalb dieser öffentlichen Flächen das künstlich durch Aufschüttung herbeigeführte Geländeniveau innerhalb des Plangebietes durch Herstellen eines Böschungskörpers wieder auf die Höhe des weiterführenden Ursprungsgeländes herunter zu führen. Damit kann aus der Sicht der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Geländeböschung einheitlich und ohne Beeinträchtigung von Nachbarbelangen erfolgt sowie auch die Pflege gesichert ist.

Die „übergangsweise“ Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund der weiterführenden Siedlungsbestrebungen der Gemeinde Einhausen in diesem Teilbereich. Wie vorstehend erwähnt plant die Gemeinde nach Norden an das Plangebiet anschließend einen weiteren Entwicklungsabschnitt gemäß dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“, der unmittelbar zeitnah erfolgen soll. Dazu ist erneut die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes erforderlich. In den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes würde dann wiederum der jetzt ausgewiesene Bereich der „öffentlichen Grünfläche“ einbezogen und als künftiges Wohnbauland festgesetzt werden. Da auch für den nächstfolgenden Entwicklungsabschnitt durch Auffüllung



eine Anhebung des Ursprungsgeländes vorzunehmen wäre, kann der Böschungsbereich innerhalb der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche dann entfallen, ohne eigentumsrechtlich in Privatgelände eingreifen zu müssen.

Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Neben Festsetzungen zu Rodungszeiten, Straßenbeleuchtung und Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen werden Festsetzungen zur Regenwasserversickerung getroffen. Im Sinne einer positiven Beeinflussung des lokalen Mikroklimas und nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung wird für die Oberflächengestaltung festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei vollversiegelten Flächen die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Außerdem sollen durch diese Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter vor Überlastung geschützt werden. In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte sowie der Zulässigkeit von Einfriedungen wurde auf die Inhalte der geltenden Gestaltungssatzungen der Gemeinde Einhausen abgestellt und die betreffenden Maßgaben in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplan es übertragen, um letztlich eine Gleichbehandlung aller Plangebiete gewährleisten zu können.

Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der Dachflächen vor allem auch im Hinblick auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können, wurde die Mindestdachneigung in Abweichung zu den Bestimmungen der dazu gehörigen Gemeindegatsatzung freigestellt und anstelle dessen der Bereich für die zulässige Dachneigung zwischen 0° - 40° festgelegt. Ferner wurden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe auf die Maßgaben des Bebauungsplanes gelenkt, die Satzung findet auch hier keine Anwendung.

Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudegestaltung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Wand- und Dachflächen sowie auch Fensterflächen zur passiven Solarenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden, was jedoch



aufgrund des vorhandenen Baumbestandes bereits nur eingeschränkt zu realisieren ist. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung werden dennoch bei optimaler Gebäudestellung zur effizienten Nutzung vorgeschlagen:

- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden;
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt.

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei vollversiegelten Flächen die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Ziel dieser Festsetzung soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

4.3 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist daher als vernässungsgefährdet eingestuft (nähere Erläuterungen siehe auch unter Kap. 3.3.3). Der gesamte Plangeltungsbereich wurde daher im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“.

4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich



Ferner werden den künftigen Bauherren Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen unterbreitet, die insbesondere einheimische und standortgerechte Gehölze berücksichtigen.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine Baulandumlegung ist daher vorgesehen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet. Die vollständige Baugebietsentwicklung wird stellvertretend von der Hessischen Landgesellschaft durchgeführt.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

- Allgemeine Wohngebiete (WA)	7514 m ²
- Öffentliche Böschungfläche	344 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg	96 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	164 m ²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1356 m ²
<hr/>	
Summe Geltungsbereich	9474 m ²

6 Anlagen

Der Begründung sind der Umweltbericht mit Anlagen, der Planteil zum Bebauungsplan sowie der Textteil beigefügt. Weitere Anlagen liegen nicht vor.

aufgestellt:

Lorsch, den 16.12.2014

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich,
Beratender Ingenieur IKH