

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wilbers III“**

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden und nachhaltigen Bedarf an Bauland, ist die Gemeinde Einhausen auf die Ausweisung neuer Baugebiete angewiesen da innerörtlich verfügbare Flächen sehr begrenzt sind. Aus diesem Grund wurde ganzheitlich für das Gemeindegebiet ein Leitbild für die künftige Siedlungsentwicklung erarbeitet, 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wilbers III“ setzt die Gemeinde nun die nächste Phase des Siedlungskonzeptes um. Planziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes im nördlichen Teil der Ortslage, als Lückenschluss zwischen den Wohngebieten im Bereich der „Kurt-Schumacher-Straße“, des kürzlich fertiggestellten Baugebiets „Wilbers II“ sowie des Wohngebietes nördlich der Straße „Die Wilbers“. Die Planung orientiert sich an den hier bereits vorhandenen Strukturen und fügt sich somit in den Bestand ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Durch die geplante Maßnahme werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der wohnbaulichen Nutzung sowie der Ausdehnung des Plangebiets und der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden v.a. Ackerflächen (Mais) sowie kleinräumig ruderales Grünland und ein Brombeergebüsch sowie ein Walnussbaum beansprucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Durch die Umwandlung von Freiflächen in Wohnbaufläche ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der landschaftlichen Qualität nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier ist v.a. die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen sowie die Ortsrandeingrünung zu nennen, die Habitatfunktionen v.a. für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten übernimmt, sich positiv auf Boden-/Wasserhaushalt und Kleinklima auswirkt und zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche beitragen. Durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort werden Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden, können außerhalb des Plangebiets durch Renaturierungsmaßnahmen an der Weschnitz ausgeglichen werden

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 9 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Bedenken und Anregungen bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche vorgebracht und darauf hingewiesen, dass solche Inanspruchnahmen besonders begründet werden müssen. Daraufhin wurde durch die Gemeinde ein Baulückenkataster angefertigt welches in den Umweltbericht aufgenommen wurde und aus dem hervorgeht, dass die Zahl der verfügbaren Grundstücken tatsächlich sehr begrenzt ist. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass sich mit der Ausweisung neuer Bauflächen bereits ausgiebig im Siedlungskonzept 2020 auseinandergesetzt wurde, die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche vorgesehen ist und zudem auch im Regionalplan Südhessen als Vorrangfläche für Siedlung ausgewiesen ist. Des Weiteren wurden noch Anregungen zur Grundflächenzahl, zu den Dachformen, zu den Bezugspunkten für die Höhenfestsetzungen, zur Gebäudelänge, zur Bemaßung sowie zu den Geländeauffüllungen und der Katastergrundlage gemacht. Diese Anmerkungen wurden befolgt und in die Bauleitplanung eingearbeitet. Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Nicht befolgt wurde ein Hinweis zur Festsetzung der Gebäudehöhe. Von der Unteren Naturschutzbehörde und der staatlichen Vogelschutzbehörde wurden Angaben zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gemacht und es wurden Anregungen zum Umgang mit dem Thema Artenschutz vorgetragen. Zudem wurde ein Grünordnungsplan gefordert. Den Anregungen wurde im Rahmen des Umweltberichts gefolgt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden insgesamt 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

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.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Standortalternativen hat bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Entwicklungsstudie „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020 plus“ (2011) räumliche und zeitliche Schwerpunkte und der künftigen Siedlungsentwicklung in Übereinstimmung mit den Maßgaben des gültigen Regionalplans Südhessen sowie auch den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans gesetzt. Sowohl der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Die Wilbers II“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung dem Ziel einer vorrangig Umzusetzenden der Innenverdichtung nachkommt, als auch der gegenständliche Bebauungsplan „Die Wilbers III“ sind als Ergebnis dieser gesamtgemeindlichen Flächenprüfung hervorgegangen.

Zusätzlich hat die Gemeinde zur Klärung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Baulücken in der Ortslage geprüft mit dem Ergebnis, dass nur eine sehr begrenzte Zahl an freien Baugrundstücken zur Verfügung steht.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wilbers III“**

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden und nachhaltigen Bedarf an Bauland, ist die Gemeinde Einhausen auf die Ausweisung neuer Baugebiete angewiesen da innerörtlich verfügbare Flächen sehr begrenzt sind. Aus diesem Grund wurde ganzheitlich für das Gemeindegebiet ein Leitbild für die künftige Siedlungsentwicklung erarbeitet, 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wilbers III“ setzt die Gemeinde nun die nächste Phase des Siedlungskonzeptes um. Planziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes im nördlichen Teil der Ortslage, als Lückenschluss zwischen den Wohngebieten im Bereich der „Kurt-Schumacher-Straße“, des kürzlich fertiggestellten Baugebiets „Wilbers II“ sowie des Wohngebietes nördlich der Straße „Die Wilbers“. Die Planung orientiert sich an den hier bereits vorhandenen Strukturen und fügt sich somit in den Bestand ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Durch die geplante Maßnahme werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der wohnbaulichen Nutzung sowie der Ausdehnung des Plangebiets und der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden v.a. Ackerflächen (Mais) sowie kleinräumig ruderales Grünland und ein Brombeergebüsch sowie ein Walnussbaum beansprucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Durch die Umwandlung von Freiflächen in Wohnbaufläche ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der landschaftlichen Qualität nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier ist v.a. die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen sowie die Ortsrandeingrünung zu nennen, die Habitatfunktionen v.a. für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten übernimmt, sich positiv auf Boden-/Wasserhaushalt und Kleinklima auswirkt und zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche beitragen. Durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort werden Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden, können außerhalb des Plangebiets durch Renaturierungsmaßnahmen an der Weschnitz ausgeglichen werden

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 9 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Bedenken und Anregungen bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche vorgebracht und darauf hingewiesen, dass solche Inanspruchnahmen besonders begründet werden müssen. Daraufhin wurde durch die Gemeinde ein Baulückenkataster angefertigt welches in den Umweltbericht aufgenommen wurde und aus dem hervorgeht, dass die Zahl der verfügbaren Grundstücken tatsächlich sehr begrenzt ist. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass sich mit der Ausweisung neuer Bauflächen bereits ausgiebig im Siedlungskonzept 2020 auseinandergesetzt wurde, die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche vorgesehen ist und zudem auch im Regionalplan Südhessen als Vorrangfläche für Siedlung ausgewiesen ist. Des Weiteren wurden noch Anregungen zur Grundflächenzahl, zu den Dachformen, zu den Bezugspunkten für die Höhenfestsetzungen, zur Gebäudelänge, zur Bemaßung sowie zu den Geländeauffüllungen und der Katastergrundlage gemacht. Diese Anmerkungen wurden befolgt und in die Bauleitplanung eingearbeitet. Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Nicht befolgt wurde ein Hinweis zur Festsetzung der Gebäudehöhe. Von der Unteren Naturschutzbehörde und der staatlichen Vogelschutzbehörde wurden Angaben zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gemacht und es wurden Anregungen zum Umgang mit dem Thema Artenschutz vorgetragen. Zudem wurde ein Grünordnungsplan gefordert. Den Anregungen wurde im Rahmen des Umweltberichts gefolgt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden insgesamt 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

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.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Standortalternativen hat bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Entwicklungsstudie „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020 plus“ (2011) räumliche und zeitliche Schwerpunkte und der künftigen Siedlungsentwicklung in Übereinstimmung mit den Maßgaben des gültigen Regionalplans Südhessen sowie auch den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans gesetzt. Sowohl der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Die Wilbers II“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung dem Ziel einer vorrangig Umzusetzenden der Innenverdichtung nachkommt, als auch der gegenständliche Bebauungsplan „Die Wilbers III“ sind als Ergebnis dieser gesamtgemeindlichen Flächenprüfung hervorgegangen.

Zusätzlich hat die Gemeinde zur Klärung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Baulücken in der Ortslage geprüft mit dem Ergebnis, dass nur eine sehr begrenzte Zahl an freien Baugrundstücken zur Verfügung steht.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wilbers III“**

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden und nachhaltigen Bedarf an Bauland, ist die Gemeinde Einhausen auf die Ausweisung neuer Baugebiete angewiesen da innerörtlich verfügbare Flächen sehr begrenzt sind. Aus diesem Grund wurde ganzheitlich für das Gemeindegebiet ein Leitbild für die künftige Siedlungsentwicklung erarbeitet, 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wilbers III“ setzt die Gemeinde nun die nächste Phase des Siedlungskonzeptes um. Planziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes im nördlichen Teil der Ortslage, als Lückenschluss zwischen den Wohngebieten im Bereich der „Kurt-Schumacher-Straße“, des kürzlich fertiggestellten Baugebiets „Wilbers II“ sowie des Wohngebietes nördlich der Straße „Die Wilbers“. Die Planung orientiert sich an den hier bereits vorhandenen Strukturen und fügt sich somit in den Bestand ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Durch die geplante Maßnahme werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der wohnbaulichen Nutzung sowie der Ausdehnung des Plangebiets und der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden v.a. Ackerflächen (Mais) sowie kleinräumig ruderales Grünland und ein Brombeergebüsch sowie ein Walnussbaum beansprucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Durch die Umwandlung von Freiflächen in Wohnbaufläche ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der landschaftlichen Qualität nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert. Hier ist v.a. die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen sowie die Ortsrandeingrünung zu nennen, die Habitatfunktionen v.a. für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten übernimmt, sich positiv auf Boden-/Wasserhaushalt und Kleinklima auswirkt und zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche beitragen. Durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort werden Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden, können außerhalb des Plangebiets durch Renaturierungsmaßnahmen an der Weschnitz ausgeglichen werden

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 9 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Bedenken und Anregungen bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche vorgebracht und darauf hingewiesen, dass solche Inanspruchnahmen besonders begründet werden müssen. Daraufhin wurde durch die Gemeinde ein Baulückenkataster angefertigt welches in den Umweltbericht aufgenommen wurde und aus dem hervorgeht, dass die Zahl der verfügbaren Grundstücken tatsächlich sehr begrenzt ist. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass sich mit der Ausweisung neuer Bauflächen bereits ausgiebig im Siedlungskonzept 2020 auseinandergesetzt wurde, die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche vorgesehen ist und zudem auch im Regionalplan Südhessen als Vorrangfläche für Siedlung ausgewiesen ist. Des Weiteren wurden noch Anregungen zur Grundflächenzahl, zu den Dachformen, zu den Bezugspunkten für die Höhenfestsetzungen, zur Gebäudelänge, zur Bemaßung sowie zu den Geländeauffüllungen und der Katastergrundlage gemacht. Diese Anmerkungen wurden befolgt und in die Bauleitplanung eingearbeitet. Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Nicht befolgt wurde ein Hinweis zur Festsetzung der Gebäudehöhe. Von der Unteren Naturschutzbehörde und der staatlichen Vogelschutzbehörde wurden Angaben zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gemacht und es wurden Anregungen zum Umgang mit dem Thema Artenschutz vorgetragen. Zudem wurde ein Grünordnungsplan gefordert. Den Anregungen wurde im Rahmen des Umweltberichts gefolgt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden insgesamt 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

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.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Standortalternativen hat bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Entwicklungsstudie „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020 plus“ (2011) räumliche und zeitliche Schwerpunkte und der künftigen Siedlungsentwicklung in Übereinstimmung mit den Maßgaben des gültigen Regionalplans Südhessen sowie auch den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans gesetzt. Sowohl der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Die Wilbers II“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung dem Ziel einer vorrangig Umzusetzenden der Innenverdichtung nachkommt, als auch der gegenständliche Bebauungsplan „Die Wilbers III“ sind als Ergebnis dieser gesamtgemeindlichen Flächenprüfung hervorgegangen.

Zusätzlich hat die Gemeinde zur Klärung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Baulücken in der Ortslage geprüft mit dem Ergebnis, dass nur eine sehr begrenzte Zahl an freien Baugrundstücken zur Verfügung steht.