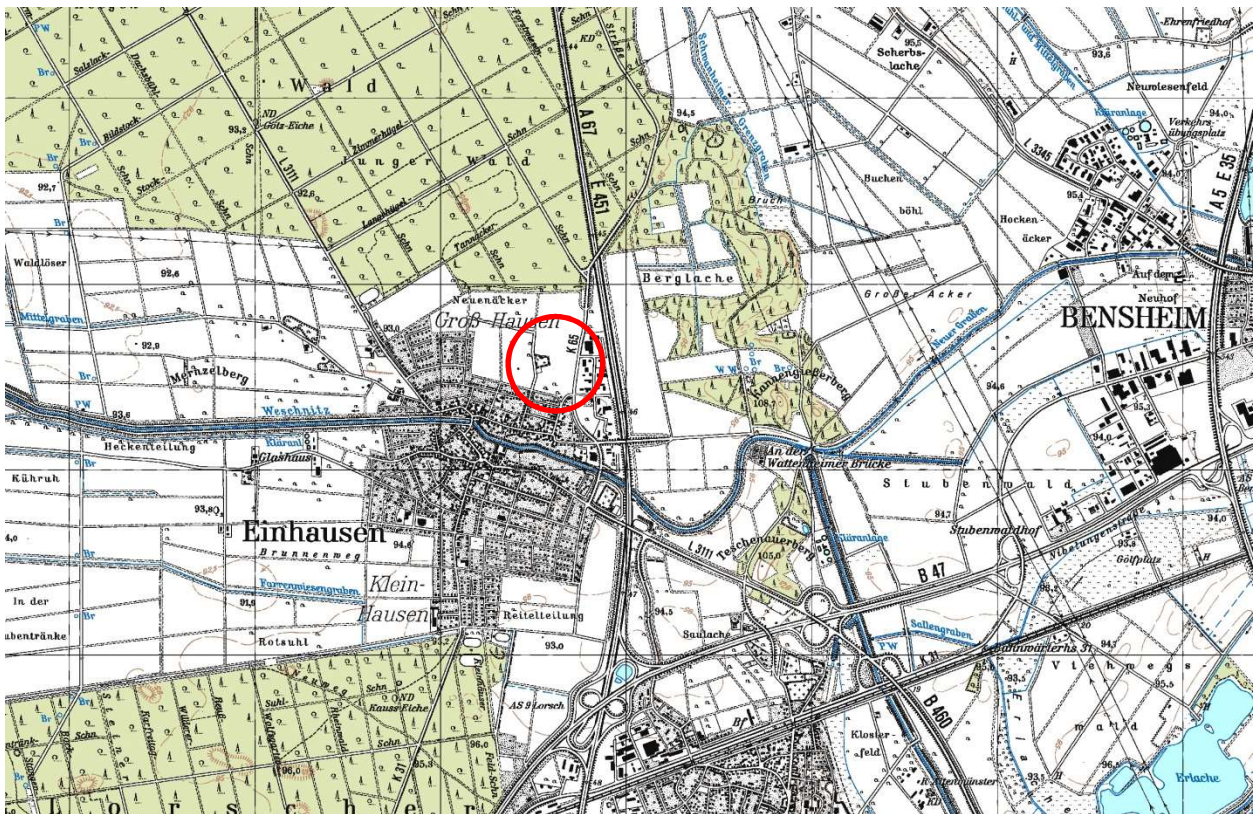




Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

September 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 12.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach Hessischer Bauordnung – HBO) und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen, Erläuterungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender schalltechnischer Stellungnahme, Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Entwässerungsstudie zum „Entwicklungskonzept 2020 plus in Einhausen“ sowie Verkehrsuntersuchung), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterungsfläche südlich der Carl-Benz-Straße, westlich der Industriestraße (Kreisstraße 65 - K65), nördlich der bestehenden Wohnbebauung an der Almenstraße und östlich der Friedhofstraße.

Auf Grundlage der Erteilung der Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Bereich „Im Knippel“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 23.03.2018 (Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 -3. FNP-Änd. -) sowie der entsprechenden ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung am 29.08.2018 trat der Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 31.08.2018 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Groß-Hausen: Flurstücke Nr. 364/3, Nr. 365/3, Nr. 365/4, Nr. 366/1, Nr. 367/1, Nr. 368/3, Nr. 368/4, Nr. 369/3, Nr. 369/4, Nr. 370/1, Nr. 371/4, Nr. 371/5, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374/1, Nr. 375/1, Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 416/20, Nr. 416/21, Nr. 457/23 (teilweise), Nr. 473/6 (teilweise), Nr. 476/2, Nr. 507/50 (teilweise) und Nr. 711/1 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,99 ha, wovon etwa 5,71 ha als Nettowohngebietsflächen und ca. 0,36 ha als Nettomischgebietsflächen festgesetzt werden. Der Friedhof wird in seinem heutigen Bestand mit rund 0,51 ha gesichert. Die übrigen Flächen entfallen auf öffentliche Grün-, Parkplatz- und Verkehrsflächen.

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB.

Anlass der Planung

Die Gemeinde Einhausen verzeichnet eine unverändert große Nachfrage nach Wohnbauflächen und sieht in der Ausweisung weiterer Wohngebiete eine Chance, dem demographischen Wandel durch neue Bürgerinnen und Bürger und durch die Unterstützung junger Bürgerinnen und Bürger aus der Ortsgemeinde bei der Eigentumbildung entgegenzusteuern. Neben der Entwicklung von Wohnraum zum Eigennutzen sollen im vorliegenden Plangebiet aber auch Wohnflächen geschaffen werden, die sich zur Vermietung eignen, um dem Bedarf an Mietwohnungen, auch im Hinblick auf sozialen Wohnraum, ebenfalls Rechnung zu tragen.

Zur Entwicklung der entsprechenden Baulandflächen wurde ein städtebauliches Konzept für das geplante Wohngebiet zwischen der Carl-Benz-Straße, der Industriestraße (K65), der Friedhofstraße und der Bebauung nördlich der Almenstraße erstellt, welches Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Parallelverfahren war. Das Konzept zeigt eine mögliche Option für die Entwicklung des Wohngebietes auf, wobei im Sinne einer flexiblen Realisierung des Wohngebietes keine zu engen Festsetzungen getroffen wurden. In die Planung einzubeziehen waren auch die bereits in der Nordwestecke des Plangebietes realisierten Gebäude der Christophorus Wohnheime e.G., da diese

zur langfristigen Sicherung einer allgemeinen Wohnnutzung (mit Sozialwohnungen) der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplanes bedurften. Die entsprechenden Gebäude werden derzeit durch Flüchtlinge oder Asylbegehrende bewohnt. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes können die im Norden in der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche dargestellten Baukörper auch für Gewerbenutzungen oder gemischte Nutzungen vorgesehen werden. Das Bebauungskonzept und vor allem die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dort entsprechend flexibel.



Abbildung: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)

Aufgrund des Wandels der Bestattungskultur in den letzten Jahren mit einer deutlich höheren Nachfrage nach Urnenbestattungen war der Bedarf für eine Friedhofserweiterung aus Sicht der Gemeindeverwaltung nicht mehr gegeben. Infolgedessen wurden die im Flächennutzungsplan bislang für eine künftige Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen in die Planung der Wohnbaufläche einbezogen.

Um den Friedhof wird ein schmaler begrünter Weg festgesetzt, der neben dem Zweck der Unterhaltung der Friedhofsmauer auch der Wahrung eines gewissen Abstandes zur privaten Garten- und Nutzung dient. Die erste Häuserzeile in Nachbarschaft zum Friedhof wird so festgesetzt, dass die privaten Gartenflächen überwiegend in Richtung des Friedhofes orientiert sind. Im Bereich der Gartenflächen ist zwingend eine Hainbuchenhecke anzupflanzen, um die Sichtverbindung zwischen den Gartenflächen und dem Friedhof zu unterbrechen. Ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Friedhof ist der Würde des Friedhofes nicht abträglich. Über Jahrhunderte war es üblich, die Verstorbenen innerhalb der Ortschaften zu beerdigen, sodass ein Nebeneinander von Friedhof und Wohnnutzung vor allem auf älteren Friedhöfen eher die Regel als die Ausnahme ist. Eine private Wohnnutzung ist auch nicht mit Emissionen verbunden, die die Totenruhe oder die Würde von Bestattungsfeiern stören. Auch der Landesgesetzgeber hat den früher einmal in der Hessischen Bauordnung verankerten Abstand zu Friedhöfen schon vor über 20 Jahren aus dem Gesetz gestrichen. Auch das Hessische Friedhofs- und Bestattungsgesetz sieht keine entsprechenden Abstände vor. Die Gemeinden sind gehalten, den Landschafts- bzw. Flächenverbrauch im Sinne des Umweltschutzes zu minimieren. Daher ist das Heranrücken der Wohnbauflächen an den Friedhof sinnvoll und in der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange gerechtfertigt.

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden des Plangebietes Mehrfamilienhäuser vor, die als Miet- und Sozialwohnungen, ggf. aber auch als Eigentumswohnungen genutzt werden können. Dabei sind zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach- oder Staffelgeschoss und kleiner Wohnungsanzahl (3-6 Wohnungen je Gebäude) vorgesehen.

Als „Puffer“ zum nördlich benachbarten Gewerbegebiet wird eine Teilfläche der Baugrundstücke entlang der Carl-Benz-Straße als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine gleichmäßige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, mindestens jedoch im Verhältnis 70/30 anzustreben. Die gewerbliche Nutzung soll dabei das benachbarte Wohnen nicht stören. Neben kleineren Handwerksbetrieben könnten dort auch Bürogebäude oder zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen errichtet werden.

Entlang der Industriestraße ist eine Schallschutzwand vorgesehen, die vor allem die Erdgeschosszone der Häuser und die Freibereiche vor Verkehrs- und Gewerbelärm schützen soll. Für die Wohnbauflächen erfolgen zudem geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Durch die Anordnung von Reihenhäusern entlang der Industriestraße (K65) ist eine Grundrissoptimierung mit ruhigen Gebäudewestseiten und entsprechend abgeschirmten Außenwohnbereichen möglich. Die entsprechende Häuserzeile schirmt auch die westlicheren Baubereiche gegen die Industriestraße und das benachbarte Gewerbegebiet ab. Daher bietet sich hier die Wohnform mit Hausgruppen (Reihenhäuser) an. Die entsprechenden Einfamilienhäuser innerhalb der Hausgruppen stellen eine besonders preisgünstige Wohnalternative dar, die dazu beitragen kann, die Eigentumsbildung für sogenannte „Schwellenhaushalte“ zu ermöglichen. Begünstigt werden hierdurch vor allem junge Familien. Der weit überwiegende Teil des Wohngebietes soll allerdings analog zum benachbarten Gebiet „Wilbers“ für freistehende Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des Baugebietes ist von den umliegenden Straßen aus vorgesehen. Dabei soll die innere Erschließung über Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche erfolgen, um einen hohen Wohnwert im Gebiet und eine hohe Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßenräumen zu sichern.

Nach den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 sind für das Plangebiet in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (ha) vorzusehen. Bei der Ermittlung der entsprechenden Wohnungsanzahl bleibt die Fläche des Friedhofes als der gesamten Gemeinde dienende Grünanlagennutzung außen vor. Das anzusetzende

Brutto-Wohnbauland umfasst rund 6,75 ha, sodass im Neubaugebiet eine Wohnungsanzahl von 236 bis 337 Wohnungen anzustreben ist. Bei einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,1 Bewohnern in Hessen (Quelle: Statistisches Landesamt auf Basis Zensus 2011) wäre somit mit ca. 500 bis 700 zusätzlichen Einwohnern in Einhausen zu rechnen. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sind zusätzlich zu den drei bestehenden Mehrfamilienhäusern (Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende mit je 4 Wohnungen) 90 Einzel- oder Doppelhäuser sowie 46 Reihenhäuser und ca. 6 Mehrfamilienhäuser sowie etwa 10 Wohnungen innerhalb der Mischgebietsflächen vorgesehen. Bei einer Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus und im Mittel ca. 5 Wohnungen je Mehrfamilienhaus ist bei baulicher Realisierung des Konzeptes einschließlich der Bestandsbebauung von etwa 280 Wohnungen auszugehen.

Die Gemeinde hat mit einer Reihenhausbauung im günstigen Einfamilienhaussegment gerade die Eigentumsbildung junger Familien mit geringeren finanziellen Mitteln im Blick. Zudem ist festzustellen, dass durch den Umzug von Bürgerinnen und Bürgern in ihr neues Einfamilienhaus meist im Wohnungsaltbestand Wohnungen frei werden, die oft günstiger sind, sodass auch weniger finanzkräftige Bürgerinnen und Bürger von der Neubauentwicklung indirekt profitieren können. Durch eine maßvolle Ausweisung neuer Bauplätze wird die Preissteigerung im Immobilienbestand gedämpft. Dies dient auch dem sozialen Frieden innerhalb einer Gemeinde. Die Gemeinde wird im Zuge der Neubebauung auch für sozialen Wohnraum sorgen. Mit der Schaffung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern wird der angespannte Wohnungsmarkt in Einhausen entlastet, was sich erfahrungsgemäß auf das Mietpreisniveau im Gebäudealtbestand günstig auswirkt. Ergänzend ist vorgesehen, im Bereich der drei Gebäude mit Flüchtlingsunterkünften ein weiteres Wohngebäude mit Sozialwohnungen zu errichten. Somit werden auch wohnungswirtschaftliche und soziale Ziele mit der Gebietsausweisung verfolgt.

Zum Bebauungsplan wurden ein Artenschutzbeitrag und eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Weiterhin wurde die Verkehrserzeugung des Plangebietes abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das bestehende Straßennetz in diesem Zusammenhang nachgewiesen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden untersucht und im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Entstehende Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen minimiert und außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das gewünschte Wohngebiet geschaffen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt, nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vor allem im Norden des Gemeindegebietes neue Wohnbauflächen zu schaffen. Die vorliegend geplanten Wohnbauflächen liegen angrenzend an die Industriestraße und stellen eine städtebaulich sinnvolle Fortsetzung der Siedlungsbestandsflächen im Bereich westlich der Industriestraße zwischen Carl-Benz-Straße, Friedhofsstraße und der Wohnbebauung an der Almenstraße dar.

Die Gemeinde hat in ihrem behördenabgestimmten Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Gewerbeflächen ausgewiesen, die auch aus derzeitiger Sicht noch sinnvolle Potenzialflächen für die weitere gemeindliche Entwicklung darstellen. Die Entwicklung selbst soll wie auch in der Vergangenheit bedarfsgerecht erfolgen. Dabei wurden die Siedlungserweiterungskontingente gemäß Tabelle 1 des Textteiles des Regionalplanes Südhessen 2010 noch nicht ausgeschöpft, obwohl der Zielhorizont des Regionalplanes im Jahr 2020 kurz bevor steht. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks in Südhessen ist davon auszugehen, dass das Siedlungsflächenkontingent des Regionalplanes bis zu dessen tatsächlicher Fortschreibung extrapoliert werden kann bzw. im Rahmen der Fortschreibung weitere Siedlungsflächenkontingente für die Gemeinde bestimmt werden. Eine Kompensation der mit der vorliegenden Planung einhergehenden erweiterten Darstellung von Wohnbaufläche gemäß Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet erscheint als Planungsalternative daher nicht erforderlich und städtebaulich auch nicht geboten.

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes ist der Eingriff in das Landschaftsbild wegen der umliegenden Siedlungsbereiche erheblich geringer als in den anderen für die Wohnbauentwicklung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen. Die Fläche des Plangebietes ist bereits fast allseits von Siedlungsflächen umgeben und durch den Waldbestand auf dem westlich benachbarten Flurstück Nr. 363/2 bereits gut gegen die offene Landschaft abgeschirmt. Auch die im Süden der Gemeinde befindlichen Wohnzuwachsflächen hätten entsprechend wertvolle Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen und größere Eingriffe in das Landschaftsbild ausgelöst als das vorliegende Plangebiet.

Auch die Nachteile für die Landwirtschaft sind aufgrund der bereits bestehenden randlichen Störungen geringer als bei den Alternativflächen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde auch die schrittweise bedarfsgerechte Entwicklung der anderen Flächen und sieht hierbei die schwieriger zu entwickelnde vorliegende Fläche auch als Möglichkeit zur zeitlichen Streckung des Bedarfs an, denn die weiter westlich gelegenen Entwicklungsflächen im Bereich „Wilbers“ hätten sicherlich eine noch höhere Nachfrage ausgelöst als das vorliegende Gebiet. Der Bau der Lärmschutzwand und die Bebauung des Plangebietes wirken sich lärmindernd auch auf die Bestandsbebauung westlich des Plangebietes aus, das bislang gegen die Einwirkungen des Autobahnlärms noch nicht optimal geschützt ist. Hier ergeben sich positive Effekte über die Grenzen des vorliegenden Plangebietes hinaus.

Das im Flächennutzungsplan als Zuwachsfläche für Wohnen vorgesehene Gebiet „Wilbers“ wurde von Behördenseite im Beteiligungsverfahren als grundsätzlich für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) besser geeignet beurteilt. Das vorliegend geplante Gebiet „Im Knippel“ hingegen wurde wegen der vorhandenen Lärmproblematik (Gewerbe, Bundesautobahn 67 (BAB67), K65) und der guten Erreichbarkeit aus Richtung BAB67, Bundesstraße 47 (B47) und K65 (ohne Wohngebiete zu tangieren) seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Industrie- und Handelskammer (IHK) als besser für Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet geeignet angesehen. Zum Zeitpunkt der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen (letztlich genehmigt im Jahr 2002) wurde diese Flächenzuweisung noch etwas anders eingeschätzt und ein wesentlicher Teil des Gebietes „Im Knippel“ als Wohnbauerweiterungsfläche vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Siedlungsdruck in Südhessen noch über längere Zeit anhalten wird, weshalb die Wohnbauflächenerweiterungen im Bereich „Die Wilbers“ auch nicht aufgegeben, sondern nur vorläufig zurückgestellt wird. Die Gemeinde beabsichtigt, sich auch weiterhin im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Wohnzuwachsflächen zu entwickeln, sodass die Flächen nördlich „Wilbers“ zu gegebener Zeit bedarfsgerecht die nächste Entwicklungsstufe darstellen können. Das vorliegende Gebiet „Im Knippel“ stellt den nordöstlichen Abschluss der Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinde dar. Aus Gründen des Grunderwerbs war eine Durchmischung des Plangebietes in Wohnbau- und Gewerbeflächen im Zuge der Gebietsentwicklung nicht machbar. Der Grunderwerb konnte nur einheitlich zum Ankaufspreis für Wohnbauerwartungsland erfolgen. Daher war eine Entwicklung als Gewerbegebiet wirtschaftlich nicht realisierbar. Die kompakte Gebietsform unter Berücksichtigung der durch die Kreisstraße und die Carl-Benz-Straße gegebenen bestehenden Siedlungszäsuren macht aus Gemeindesicht auch insgesamt Sinn. Mit der alternativen Planung eines Übergangs von Wohnbauflächen zu Gewerbebauflächen wäre innerhalb dieser zusammenhängenden Siedlungsfläche „Im Knippel“ ein weiterer Nutzungs- bzw. Immissionskonflikt in das Plangebiet hingetragen worden. An den Gebietsrändern mit bereits durch die bestehenden Straßen vorhandenen Abständen zwischen geplantem Wohnen und bestehendem Gewerbe lassen sich diese Konflikte besser lösen, zumal allein durch den Abstand der Nutzungsarten durch die Verkehrsflächen eine Konfliktminimierung erfolgt.

Die weiter westlich gelegenen Wohnzuwachsflächen gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes weisen eine mindestens ebenso gute Eignung als Landwirtschaftsflächen auf wie das vorliegende Plangebiet und liegen weiter vom Netz der klassifizierten Straßen entfernt, sodass zu deren Erschließung höhere Erschließungsaufwendungen erforderlich gewesen wären. Die verkehrliche Anbindung des vorliegenden Baugebietes erfolgt, ohne dass es zu wesentlichen Verkehrszunahmen in bestehenden Wohnbaugebieten kommt. Bei den anderen Flächen gemäß

Flächennutzungsplan-Darstellung würden Bestandsgebiete deutlich stärker durch Zusatzverkehre belastet. Auch dies waren Gründe für eine Wohnbauentwicklung zunächst im Bereich „Im Knippel“.

Durch die Wohnbauflächenentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechende Außenbereichsentwicklungen an anderer Stelle in entsprechender Fläche entbehrlich bzw. können geringer ausfallen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung sollen die Anforderungen des Immissionsschutzes an der Ostseite des Plangebietes durch eine Grundrissorientierung eingehalten werden, während an der Nordseite in erforderlicher Tiefe ein Mischgebiet festgesetzt wird. Die von Behördenseite vorgebrachte Anregung zur alternativen Festsetzung von Grünflächen als „Puffer“ zu den Gewerbeflächen wurde aufgrund der bereits vorhandenen Grünfläche entlang der Carl-Benz-Straße sowie des mit Grünflächen verbundenen späteren Unterhaltungsaufwandes nicht aufgegriffen.

Verschiedene Gründe sprechen also für die vorliegend geplante Entwicklung als nächsten Schritt der Baulandentwicklung der Gemeinde Einhausen. Auf die ergänzende Darstellung der Alternativenprüfung im Umweltbericht wird verwiesen.

Die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Friedhofserweiterungsfläche war aufgrund der Bestattungskultur mit überwiegend Urnenbestattungen nicht mehr erforderlich und konnte ebenfalls zur kompakten und damit flächenschonenden Siedlungsentwicklung genutzt werden. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbenutzung im nördlichen Teil des vorliegenden Plangebietes war aufgrund der durch die Carl-Benz-Straße zwischenzeitlich baulich realisierten Siedlungsflächenzäsur nicht mehr sinnvoll. Die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde soll gemäß Flächennutzungsplan-Darstellung in nördlicher Richtung entlang der K65 erfolgen. Auch die isolierte im Flächennutzungsplan dargestellte Landwirtschaftsfläche nördlich des Friedhofes und südlich des Gewerbegebietes war nicht mehr sinnvoll. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits im Rahmen der Stellungnahme bestätigt, dass die randliche Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe nicht raumbedeutsam ist. Die Gemeinde hat in ihrem Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen für Gewerbe nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Carl-Benz-Straße dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Verfahren zur Fortschreibung mit den Fachbehörden abgestimmt und durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Dennoch wurden die Gewerbeflächen im nördlichen Bereich nicht zutreffend in die Darstellung des Regionalplanes übernommen (weder die damaligen Bestandsflächen noch die Zuwachsflächen). Insofern liegen mit den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbezuwachsflächen entsprechende „Tauschflächen“ auf Ebene des Regionalplanes vor, die seitens der Gemeinde zukünftig auch entwickelt werden können.

Ein Verzicht auf die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche war aus Gemeindesicht keine relevante Planungsalternative, da in Einhausen keine Konversionsflächen oder innerörtliche Siedlungsbrachen bestanden, die ersatzweise als Wohnbauflächen aktiviert werden konnten. Die Gemeinde unterstützt im Übrigen kleinflächige Siedlungsnachverdichtungen wo immer möglich und städtebaulich vertretbar, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Wohnraumschaffung zu minimieren. Potenzielle Nachverdichtungsflächen, die zur Deckung des Wohnflächenbedarfs kurzfristig zur Verfügung stehen bzw. durch die Gemeinde kurzfristig entwickelbar sind, liegen nicht vor.

Die Gemeinde hat sich aufgrund des grundsätzlichen Anspruchs zur Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung auch mit der grundsätzlichen Alternative von Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgebiet befasst. Einhausen fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebietes wo immer Bürgerinnen und Bürger mit entsprechenden Wünschen auf die Verwaltung zukommen und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches gibt es allerdings weder gemeindliche Baulücken noch Konversionsflächen, die für eine Baulandentwicklung im Bestand zur Verfügung stehen. Die Gemeinde pflegt hinsichtlich der Baulücken (einschließlich sogenannter „Schrottimmobilien“) im Privateigentum auch ein Baulückenkataster und hat alle betroffenen Eigentümer vor einiger Zeit angeschrieben und die Nutzungs- bzw.

Veräußerungsabsicht angefragt. Regelmäßig erfolgen auch öffentlich publizierte Anfragen bezüglich freier Wohnungen im Bestand zur Anmietung durch die Gemeinde. Die entsprechenden Aktionen der Gemeinde haben zwar nur sehr mäßigen Erfolg, werden aber im Sinne der Innenentwicklung unregelmäßig wiederholt. Konkrete rechtliche Instrumente zur Ausübung eines Baugebotes oder der Einziehung von Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass die Innenentwicklung sehr weitgehend auf die private Bereitschaft zur Mitwirkung angewiesen ist. Der somit durch Innenentwicklung nur sehr eingeschränkt möglichen Wohnflächenschaffung standen zum Planungszeitpunkt über 200 Interessenten für Bauplätze gegenüber. Der hohe Druck auf den Immobilienmarkt führt zu stark steigenden Preisen, die insbesondere für weniger finanzstarke Bürgerinnen und Bürger kaum noch, in Einzelfällen gar nicht mehr zu bewältigen sind. Die Gemeinde war daher auch aus sozialen Gründen auf eine dringende erhebliche Neubaufächenentwicklung angewiesen, um die negativen Folgen der Baulandknappheit zu mindern. Der Verzicht auf die vorliegende Gebietsentwicklung war daher keine Alternative zur Planung.

Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet im Wesentlichen als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dargestellt. Der Übergang zu den nördlich angrenzenden „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung und Bestand“ entspricht allerdings nicht der vorliegenden Planung und auch nicht der entsprechenden Grenze im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie der als Gewerbegebiet durch Bebauungsplan festgesetzten Fläche. Im Rahmen der unterschiedlichen Planmaßstäbe kann die Planung aber nach Einschätzung der Gemeinde als an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst gelten. Im Rahmen der Stellungnahme zur Vorentwurfsplanung hatte das Regierungspräsidium Darmstadt erklärt, dass die randliche Inanspruchnahme eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“ als nicht raumbedeutsam angesehen wird. Nach Flächennutzungsplan der Gemeinde bestehen für die kommenden Jahre bis zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen noch ausreichende Gewerbeentwicklungsflächen nördlich des Gewerbegebietes um die Werner-von-Siemens-Straße bis zum nördlich angrenzenden Waldbestand. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 hat die Gemeinde ein Gewerbeflächenkontingent von 7,0 ha für den Zeitraum 2006 bis 2020 zur Verfügung. Im entsprechenden Zeitraum wurden durch die Gemeinde lediglich zwei Änderungen im Bereich Gewerbegebiet Nord beschlossen, die zum damaligen Zeitpunkt noch unbebaute Gewerbeflächen betrafen und mit 1,4 ha auf das Gewerbeflächenkontingent der Gemeinde anzurechnen sind. Die nach Flächennutzungsplan der Gemeinde noch verfügbare Gewerbezuwachsfläche nördlich des Bestandsgewerbegebietes umfasst ca. 3,4 ha. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechend anzurechnenden bzw. noch verfügbaren Gewerbeflächen den Bedarf der Gemeinde bis zur Inkraftsetzung der Fortschreibung des Regionalplanes decken. Für die Zeit danach sind im Regionalplan geeignete Flächen vorzusehen, die dann seitens der Gemeinde entwickelt werden können.

Bei Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem stark vergrößerten Ausschnitt des Regionalplanes kann man die zeichnerische Abweichung der Grenze zwischen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ mit etwa 1,8 ha abgreifen. Diese randliche Inanspruchnahme eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“ wird, wie bereits erwähnt, auch seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der zum Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahme als nicht raumbedeutsam angesehen. Insofern werden Ziele des Regionalplanes durch die vorliegende Planung nicht verletzt.

Die Gemeinde verfolgt auch das Ziel des Regionalplanes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Einhausen fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebietes und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) waren die Flächen des Plangebietes „Im Knippel“ als gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Ackerland sowie Dauergrünland dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde war das Plangebiet somit nicht vollständig als Wohnbaufläche dargestellt,

weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.

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

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind hier nicht betroffen. Unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage von Einhausen befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen Hessischen Oberrheinebene“ sowie nördlich von Einhausen das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-404 „Jägersburger/Gernsheimer Wald“. Beide Gebiete liegen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Siedlungsbereiche getrennt und in einigem Abstand, sodass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten waren. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Auswirkungen auf die Vogelschutzgebiete wurde nicht gesehen.

Zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) wird auf die ausführlichen Darstellungen in der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die Behandlung der betreffenden Themen im Umweltbericht verwiesen. Die Maßnahmenvorschläge des Gutachters zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden als Festsetzungen verbindlich bestimmt. Die Herstellung von Ersatzmaßnahmen für Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Vögel außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches gewährleistet eine umfassende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung auch teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt wurden, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist mit Flurabständen von 2-3 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001). Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 4-5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die nördlich des Planungsbereiches liegende Referenzmessstelle Nr. 544052 mit einer Geländehöhe von 92,55 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand mit 89,30 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt seit den 70er Jahren Höchstwerte von ca. 89,70 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,5 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich jedoch nicht bekannt. Durch ein Bodengutachten wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet keine Ton- oder Torflinsen im Plangebiet zu erwarten sind,

sodass nicht von Setzungsschäden bei schwankenden Grundwasserpegeln auszugehen ist. Die vorliegenden orientierenden Baugrunderkundungen (siehe Anlagen zur Begründung) weisen bis in größere Tiefe sandige Böden aus. Im Bodengutachten wird ein Grundwasserstand von 91,0 müNN als Bemessungswasserstand für die Bauwerksabdichtungen und die Bemessung von Versickerungsanlagen angegeben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Erschließungsstraßen aus Gründen der erforderlichen Kanalüberdeckung, aber auch zur Gewährleistung ausreichender Flurabstände über das natürliche Gelände angehoben. Die Grundstückshöhen sind später auf den privaten Baugrundstücken anzugleichen. Damit wird gewährleistet, dass auch Kellerräume oberhalb des Bemessungswasserstandes (ggf. mit einem geringen Gebäudesockel) ausgeführt werden können. Zugleich wird die Verwendung der Aushubmassen im Baugebiet ermöglicht, sodass der Abtransport von Boden aus dem Plangebiet minimiert wird. Die geplanten Geländehöhen im Baugebiet liegen zwischen 93,70 müNN und 94,55 müNN. Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann. Besondere Festsetzungen über die Bestimmung der neuen Geländehöhe des Plangebietes hinaus sind auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse der Gemeinde nicht erforderlich. Dennoch wird eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher auszuschließen.

Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (regionalplanerisch vorbereiteten) Standortwahl und den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen nicht hinaus. Durch die Vorprägung der Fläche (Siedlungsflächen umschließen den Planbereich) treffen die Veränderungen keinen außergewöhnlich sensiblen Landschaftsraum.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in erster Linie auf das Schutzgut Boden aus. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes wird hier eine gewisse Minimierung erreicht. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Fauna, Klima und Wasser können ebenfalls durch Maßnahmen im Geltungsbereich minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Die Kompensation des Defizits aus dem Bebauungsplan „Im Knippel“ erfolgt daher ergänzend durch Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG).

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender verbindlich aufgenommenen Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Gemäß § 4c BauGB soll die Gemeinde Einhausen überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Zudem unterrichten die Behörden die Kommune, wenn die

Durchführung der Planung erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch die Art und der Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt. Insofern ist die Informationspflicht der Behörden von Bedeutung.

Seitens des Artenschutzgutachtens sind keine längerfristigen Funktionskontrollen (etwa anlässlich vorlaufender Ausgleichsmaßnahmen) gefordert. Dennoch soll die Kommune durch regelmäßige Kontrollen sicherstellen, dass

- im Falle einer Beseitigung von Höhlenbäumen die erforderlichen Maßnahmen (Installation von Nisthilfen vorlaufend zum Eingriff) zeitnah durchgeführt und hinreichend erfolgreich umgesetzt werden,
- im Falle einer Beseitigung von Quartierbäumen (Höhlen-/Spaltenbäume) für Fledermäuse die erforderlichen Maßnahmen (Installation von Fledermauskästen vorlaufend zum Eingriff) zeitnah durchgeführt und hinreichend erfolgreich umgesetzt werden,
- die Ersatzhabitats für die Zauneidechse zeit- und funktionsgerecht hergestellt werden und dauerhaft funktionsgerecht bleiben sowie
- Artenhilfsmaßnahmen (insbesondere die Schaffung von Amphibienteichen und Amphibien-Leiteinrichtungen) zeit- und funktionsgerecht hergestellt werden und durch entsprechende Pflege und dauerhaft funktionsgerecht bleiben.

Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen einer Wohnsiedlungserweiterungsfläche westlich der Industriestraße, südlich der Carl-Benz-Straße und östlich der Friedhofsstraße beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.02.2017 im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur bestehenden Bebauung nördlich der Almenstraße erweitert. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse wurden am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fortgesetzt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurde seitens der Gemeinde Einhausen um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde zu erörtern. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde hierzu in der Zeit vom 23.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.03.2017 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Drei von Firmeninhabern abgegebene Stellungnahmen hatten deren Erweiterungsabsichten bzw. den Bestandsschutz der Gewerbebetriebe zum Inhalt. Zur entsprechenden Berücksichtigung erfolgten weitere Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzung eines Mischgebietes am nördlichen Rand des Plangebietes. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Firmen keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen erfahren, als dies derzeit, vor allem wegen der in den Gewerbegebieten zulässigen bzw. vorhandenen Wohnnutzung der Fall ist. Eine weitere Stellungnahme befasste sich mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen und dem Anspruch an den schonenden Umgang mit Grund und Boden. Hierzu wurde festgestellt, dass die Planung einen der konkreten Immobiliennachfrage entsprechenden Mix der Art der Bebauung vorsieht und die Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 einhält. Aufgrund der dort bestimmten Obergrenze der baulichen Dichte und der Anforderungen

an eine ortstypische Bebauung wurde eine weitergehende Verdichtung der wohnbaulichen Nutzung nicht vorgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.03.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 13.04.2017 gegeben.

Hierbei wurden verschiedene Stellungnahmen auch zu umweltbezogenen Informationen abgegeben, die im Planverfahren entsprechend berücksichtigt wurden. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden ergänzenden Fachgutachten erfolgten weitergehende Festsetzungen, vor allem zum Arten- und Schallschutz.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet, mit einer fachlichen Beurteilung versehen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen befasste sich in ihrer Sitzung am 05.09.2017 nach entsprechenden vorbereitenden Sitzungen von Gemeindevorstand (24.08.2017) und Bauausschuss (31.08.2017) mit der Planung und den vorgebrachten Stellungnahmen und beschloss im Rahmen einer Abwägungsentscheidung über den Fortgang des Verfahrens. Der Bebauungsplan konnte auf Grundlage der Beschlüsse und ergänzenden Gutachten in gleicher Sitzung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbebetriebe hatten im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit, die Planung einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde hierzu in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.09.2017 hingewiesen wurde. Im Rahmen der Bekanntmachung wurde auch über die zwischenzeitlich vorliegenden Umweltinformationen und Stellungnahmen mit wesentlichen umweltbezogenen Sachverhalten informiert. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Entwurfsplanung konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.09.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert. Mit dieser Information wurde auch das Beratungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung zur jeweiligen Stellungnahme schriftlich mitgeteilt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneute Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 25.10.2017 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Planung.

Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Abstandes zwischen Wohnbauflächen und dem Friedhof bereits in ihre Abwägungsentscheidung zur Entwurfsplanung einbezogen und sich ausführlich mit dem entsprechenden Belang befasst. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahme wird der im Bebauungsplan vorgesehene Abstand, insbesondere auch der überbaubaren Grundstücksflächen zum Friedhof, als angemessen erachtet.

Im Rahmen der politischen Diskussion zur Planung wurde die Errichtung von Sozialwohnungen im Plangebiet erörtert. Der Bebauungsplan lässt auf allen Grundstücken des Planbereiches Sozialwohnungen zu, wobei entsprechende Wohnungen vor allem im nördlichen Bereich der

geplanten Mehrfamilienhäuser sinnvoll sind. Die Gemeinde hat die Grundstücke über die Projektentwicklungsgesellschaft (HLG) im Zugriff und kann somit den Bau von Sozialwohnungen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschließen bzw. eine entsprechende Vorgabe in die Kaufverträge der Grundstücke aufnehmen lassen. Einer Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarf es hierzu nicht. Ob und in welchem Umfang im Baugebiet Sozialwohnungen errichtet werden, kann somit im Zuge der späteren Vergabe der Bauplätze entschieden werden. Eine Festlegung auf Ebene des Bebauungsplanes wurde nicht beschlossen.

Auf Anregung eines Bürgers und von Hessen-Forst wurde die Liste der anzupflanzenden Bäume nochmals geringfügig verändert. Die überwiegende Anzahl der Artenvorschläge wurde unverändert beibehalten. Aus Gründen des aktuellen Eschentriebsterbens wurde die Art „Esche“ aus der Pflanzliste gestrichen und stattdessen der Walnussbaum aufgenommen. Seitens der HLG als Entwickler des Plangebietes wurde dieser geringfügigen Änderung der Pflanzfestsetzung ausdrücklich zugestimmt.

Nachdem die geringfügige Änderung der Artenliste keine Betroffenheit Dritter auslöst, konnte der Bebauungsplan im Übrigen gegenüber der Entwurfsplanung unverändert in der Sitzung Gemeindevertretung am 12.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Zur Darstellung der parallelen Flächennutzungsplanänderung ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung, sodass die Änderungsplanung in der Sitzung Gemeindevertretung am 12.12.2017 zur Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) beschlossen werden konnte (Feststellungsbeschluss).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Bereich „Im Knippel“ wurde auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Verfügung vom 23.03.2018 (Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 -3. FNP-Änd. -) am 29.08.2018 öffentlich bekannt gemacht und hierdurch wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach HBO) und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen, Erläuterungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender schalltechnischer Stellungnahme, Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Entwässerungsstudie zum „Entwicklungskonzept 2020 plus in Einhausen“ sowie Verkehrsuntersuchung), trat nach erfolgter Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 31.08.2018 in Kraft.